



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Tomt 12 Solbakken, 5785 VØRINGSFOSS

**Flott hyttetomt på Liseth ved
inngangen til Hardangervidda**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 31 640,-
Total ink omk.: Kr 531 640,-
Selger: Gunnhild Knoff
Anne Karin Knoff Kosmo

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 955.7 kvm
Tomtstr.: 955.7 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr.: Gnr. 21, bnr. 372

Oppdragsnr.: 1503240110

Velkommen til Solbakken hyttefelt!

Tomten ligger i et nyere hyttefelt på Liseth på Hardangervidda. Fra Bergen bruker man ca. 2 timer og 30 minutter. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren!

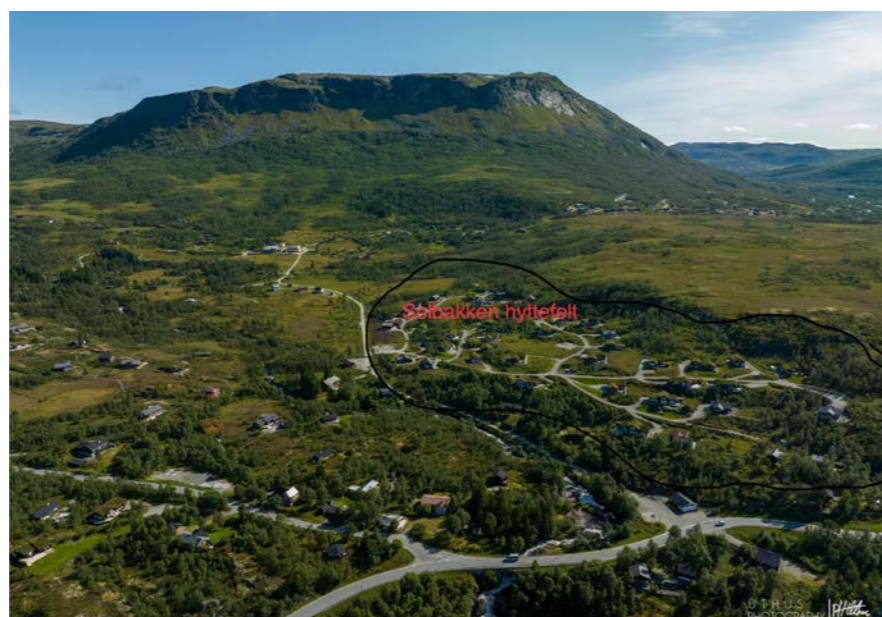
Her har man en flott anledning til å anskaffe seg en fint beliggende hyttetomt på nesten 1 mål. Tomten ligger fint til i ende av blindvei. Den er lett skrånet og fremtrer som grei og opparbeide. Det ligger vann og strøm i tomtegrense. Se punktet "Vei, vann og avløp" for ytterligere informasjon.

Tomten ligger i et etablert hyttefelt som består av for det meste nyere hytter. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold.

Vi oppfordrer interessenter til å ta en titt, og ta kontakt ved spørsmål.


Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	12
Forbrukerinformasjon	43
Budskjema	44









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

955.7 m²

Tomtebeskrivelse

Her har man en flott anledning til å anskaffe seg en fint beliggende hyttetomt på nesten 1 mål. Tomten ligger fint til i ende av blindvei.

Den er lett skrånet og fremtrer som grei og opparbeide. Det ligger vann og strøm i tomtegrense. Se punktet "Vei, vann og avløp" for ytterligere informasjon.

Tomten ligger i et etablert hyttefelt som består av for det meste nyere hytter. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold.

Vi oppfordrer interessenter til å ta en titt, og ta kontakt ved spørsmål.

Beliggenhet

Tomten ligger i et nyere hyttefelt på Liseth på Hardangervidda. Fra Bergen bruker man ca. 2 timer og 30 minutter. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren!

Det er umiddelbar nærhet til flotte turløyper. På vinterstid er det preparerte langrennsløyper i området. Ønsker man å briljere på slalåm finner man nærmeste alpinanlegg Sysendalen skisenter en kort kjøretur unna. I nærheten ligger også det planlagt prosjektet Eidfjord Resort, som omfatter en komplett "alpelandsbym" med alpenser, fritidsboliger, restauranter og opplevelser

Dagligvarehandelen kan nå utføres på nyåpnet matbutikk ved innkjørselen til hyttefeltet. For større innkjøp når man Eidfjord på en halvtimes kjøretur. Til Voss sentrum bruker man i overkant av en times tid med bil.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til tomten.

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 500 000

Info kommunale avgifter

Ved oppføring av fritidseiendom vil det påløpe kommunale avgifter knyttet til dette.

Velforening

Det er dannet et hytteeierlag hvor det betales en årskontigent på kr 7000,-. Dette dekker felles utgifter som for eksempel brøyting.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 372 i Eidfjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4619/21/372:

09.03.2007 - Dokumentnr: 251104 -

Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Røynstrand Eiendom AS

Org.nr: 956 233 674

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4619 Gnr:21 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring

Pantefrafall ved arealoverføring av 1707 kvm fra gnr. 21 bnr. 4 til gnr. 21 bnr. 68.

07.04.2017 - Dokumentnr: 306432 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4619 Gnr:21 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828847 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1232 Gnr:21 Bnr:372

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei til tomten.

Vann og avløp: Kjøper av tomten må betale kr 230 000 til Røynstrand Entreprenør AS for mulighet til å koble seg på veg og VA/strøm.

Arbeidet vil omfatte:

- Opparbeidelse av kjørevei i 3,5 meter bredde med toppdekke av grus

- Fremføring av vann- og avløpsrør med stikk til eiendommen, til tomtegrensen

- Fremføring av elektrisk (fordelingsskap), og trekkerør til tomtegrensen

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringplan.

PlanID: 2013004

Plannavn: Reguleringsendring på Solbakken 21/4 m.fl.

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.06.2014

Bestemmelser: Bygninger og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, landbruk, natur og friluftsføremål, hensynssoner

Kommuneplan:

PlanID: 2011001

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2011-2022

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.03.2011

Kommunedelplaner:

PlanID: 2014002

Plannavn: Kommunedelplan for Sysendalen

Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 09.04.2019
Delareal: Fritidsbebyggelse,Nåværende
Hensynssoner: Gul sone iht. T-1442

Planinformasjon er vedlagt i salgsoppgave. Ta kontakt med megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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

500 000,- (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)
12 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 500 000,00))

31 640,- (Omkostninger totalt)

531 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 640

Betalingsbetingelser

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

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7990,-, markedspakke kr 19 900,-, kommunale opplysninger kr 6490,-, og visninger kr 4000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 204,-. Utleggene omfatter serviutter pr stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

30.04.2024



Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 48340724

Utskriftsdato: 10.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidfjord Kommune

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2011-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 956 m ² KPRestriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommunedelplan for Sysendalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	09.04.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1025/2014002_gjeldande_f%c3%b8resegner_signerte.pdf
Delarealer	Delareal 956 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F
	Delareal 8 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013004
Navn	Reguleringsendring på Solbakken 21/4 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/718/2013004_f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 955 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn 12

REGULERINGSFØRESEGNEN TIL REGULERINGSENDRING FOR SOLBAKKEN, LISETH

DEL AV GNR.21 BNR.4 M.FL.
EIDFJORD KOMMUNE

§1 Generelt

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 15.01.2014 reguleringsendring for Solbakken, del av Gnr 21 Bnr 4 m.fl. Planen femner mellom anna om 65 fritidseigedomar, tilkomstveggar med offentleg og privat vegsystem, interne gangveggar og skiløype.

Areal innanføre plangrensa er regulert til:	Areal (da)
Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr.1)	
- Fritidsbusetnad (1120)	75,1
- Lager (1350)	0,7
- Skiløypetrase (1420)	1,5
- Energianlegg (1510)	0,1
- Vass og avlaupsanlegg (1540)	1,3
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)	
- Køyreveg (2011)	12,2
- Gangveg/gangareal (2016)	0,4
- Anna veggrunn – grøntareal (2019)	2,1
- Parkering (2080)	5,2
Landbruk, natur og friluftsføremål (PBL §12-5 nr.5)	
- Friluftsføremål (5130)	58,9
Omsynssoner (PBL §12-6)	
- Frisikt (140)	1,5
- Faresone (370)	1,2
Arealet av heile planområdet:	157,6

§2 Fellesføresegner

- Alle bygg for varig opphald i området skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avlaup. Ved til- og påbygging til eksisterande bygg for varig opphald vert det krevd tilknytning til VA-anlegg dersom bygga etter utvidinga får BYA over 100 m². Vatn og avlaup skal vere utbygd før bygg kan først opp i planområdet.
- Om det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare granskning, jf Kulturminnelova §8, 2.ledd.
- Straumforsyninga i området skal vere gjennom jordleidning.

- Alle bygg i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 32°. Dette kan avvikast ved handsaminga av byggesak dersom bygget har særskild høg arkitektonisk standard som forsvarer ei annan takform. Byggetiltak i området skal vere positive estetisk og stadtilpassa i form og fasadeutføring, samt tilpassa terrenget på tomte. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,2 m.
- Parabolantennar med diameter over 1 meter er ikkje tillete.
- Rekkefølgekrav: Terrenget sør for Lisethkrysset skal bearbeidast for å tilfredstille siktkrav i sørleg retning langs Rv7 i samsvar med plankartet, før bruksløyve for fritidsbustadane vert gitt.

§3 Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- I byggjeområde for fritidsbustadar kan det først opp bygg med grunnflate på inntil 150 m² (BYA). Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar bueining på kvar ny tomt før fritidsbustadane kan få ferdigattest. Uthus, gjerde og flaggstenger er ikkje tillete. Bygg på ubygde tomter skal plasserast slik at koordinatbestemt pel fell innom grunnmuren. I tillegg skal kvar ny fritidsbustad byggast på gitte høgder. I byggjeløyve kan regulert høgdeplassing avvikast med +/- 0,5 meter for best mogleg terrengtilpassing.

- Bygg på tomtene 2, 3, 10, 11, 13, 15, 19, 20, 22, 24, 26 og 38 samt gnr. 21 bnr. 67 kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter frå topp grunnmur.

Høgdeplassing for topp grunnmur:

Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.
2	733,0	13	722,0	22	710,5
3	738,5	15	721,0	24	723,5
10	724,0	19	715,5	26	727,0
11	722,5	20	715,0	38	720,0

- På tomtene 4, 5, 6 og 53 kan det byggjast fritidsbustadar med underetasje og 1.etasje. Maksimal mønehøgde kan vera 5,0 meter frå golv i 1.etasje.

Høgdeplassing for golv i 1.etasjen:

Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.
4	732,5	6	716,5
5	733,0	53	736,0

- Bygg på dei øvrige tomtene kan ha maksimal mønehøgde på 6,5 meter frå topp grunnmur. Innanføre desse råmene er maksimalt lovleg etasjetal 2.

Høgdeplassing for topp grunnmur på ubygde tomter:

Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.
1	737,0	29	730,5	48	712,5
7	726,0	36	725,0	49	714,5
8	726,5	37	723,5	50	720,5
9	725,5	38	720,0	51	724,0
12	709,0	39	714,0	52	725,5
14	715,0	40	716,0	54	727,0
16	716,0	41	718,5	55	726,0
17	716,5	42	719,0	56	723,0
18	708,5	43	718,0	57	719,0
21	703,0	44	710,0	58	715,0
23	707,0	45	707,5	59	713,5
25	724,5	46	714,5	60	711,5
27	731,5	47	709,5	61	709,5
28	729,0				

- Areal avsett til lager kan nyttast til drift av turistverksemd, landbruksdrift og liknande.
- Skiløypetrase skal haldast open til etablering av skiløype vinterstid.
- Område for energianlegg skal nyttast til netstasjon for straumforsyning.

- 3.5. I område for vass- og avlaupsanlegg er bygg/konstruksjonar for kommunaltekniske tiltak tillete. Synlege bygningsstrukturar skal vera estetisk tiltalande. Konteinrar for innsamling av avfall frå fritidsbustadane er også tillete.

§4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

- 4.1. Køyreveggar i området skal kunne realiserast slik plankartet syner. Interne tilkomstveggar skal opprettast i takt med oppføring av fritidsbustadane, og kan byggast ut etappevis. Tomt 38 skal ha tilkomst over friluftsmål frå sør, andre tomter skal ha tilkomst frå tilgrensande køyreveg.
- 4.2. Gangveg skal kunne etablerast som fast gangveg. Frå nord kan den vera køyrbar for køyrety på delar av strekninga, men skal då vera fysisk sperra for å hindre gjennomkøyting
- 4.3 Anna vegareal skal i størst mogleg grad vere tilplanta og vere ein del av grønstrukturen i området.

§5 Landbruk, natur og friluftsføremål (PBL §12-5 nr.5)

- 5.1. I friluftsområde er det berre tillete å føre opp bygningar eller anlegg for landbrukstilknytt næringsverksemd, jf. vegleiar T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

§6 Omsynssoner (PBL §12-6)

- 6.1. Faresone kring høgspenningslinje skal ha ei sikringssone på 6 meter frå senterline.
- 6.2. Innafor frisiktsone kan det ikkje oppførast anlegg eller plantast tre/buskar som overstig ei høgde på 0,5 m over tilstøytande vegbanar.


Anved Johan Tveit
ordførar

ORDFØRAREN I EIDFJORD

AREALDEL AV KOMMUNEPLAN 2008 - 2020

Med heimel i plan og bygningslova av 14. juni 1985

PLANFØRESEGNER

1. Plankrav

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav a)

Det vert sett krav om reguleringsplan, jf kap. 12 i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2009 før utbygging i alle område avsett til byggjeføremål.

2. Rekkefølge

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Område for fritidshus i Sysendalen, utlagt etter 01.01.2001, kan ikkje byggjast ut før godkjent vass- og avløpsordning er etablert.

Alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn skal sendast til kulturvernmyndet for høyring.

Alle tiltak som skiplar verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap skal oversendast kulturvernmyndet til uttale.

3. Beredskapsmessige omsyn

(I medhald av § 20-4, 2 ledd bokstav b)

For område avsett til utbygging skal lokalisering av bygg vurderast i samsvar med krava til tryggleik, jf pbl(2010) §29-5 og TEK kap. 7. Avklaring av dette skal skje gjennom detaljplan.

4. Byggeområde i Sysendalen

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Hyttestorleik

I Sysendalen kan det i eksisterande byggjeområde i reguleringsplan, når tomtetilhøva tilseier at det er forsvarleg, tillatast fritidshus med bebygd areal (BYA) på opp til 100m². Dette gjeld for reguleringsplanar som har lågare arealgrense enn 100m² og for planar som frå før ikkje har grense for bebygd areal.

Råmer for reguleringsplan i nye byggjeområde, fritidshus:

Namn på byggjeområde	Byggjeområde utan veg til hyttene	Byggjeområde der køyreløyve kan opna for transport til hyttene	Byggjeområde der det kan vera heilårsveg til hyttene	Byggjeområde med BYA 150m ² og monehøgde opp til 4,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng	Byggjeområde med BYA 150m ² og monehøgde opp til 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng
1. Fossli, bratt område		X		X	
2. Fossli			X		X
3. Fagerli		X		X	
4. Leite			X	X	
5. Gardsmyrane			X		X
6. Garen, bratt område		X		X	
7. Garen			X		X
8. Bjørkehaugen	X			X	
9. Sjonaleite			X	X	
10. Holmen			X	X	
11. Maurset, nord	X			X	
12. Tjukkaskog, bratt område		X		X	
13. Tjukkaskog			X		X
14. Leiro aust			X		X
15. Storlia			X	X	
16. Bruskarva, nedre	X			X	

Grøntområde

Ved reguleringsarbeid skal det ikkje leggast opp til at heile byggeområde vert nedbygd, viktige grøntdrag må takast vare på og vera samanhengande.

Løypenett

Kartfesta løypenett skal ha ein byggjegrænse på 20m frå midtlina i løypetraseen, der det er mogleg å finna betre traseval kan dette vurderast i detaljplan.

Garasjar

Ved felles garasjeanlegg vert det kravd detaljplan (jf kap. 12 i ny lov om planlegging og byggesaksbehandling).

Farge og takmateriale

Hytter skal ha fargar som fell godt inn i omgjevnadene og forma til hytta. Det skal ikkje nyttast skinande takmateriale.

Definisjonar

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.

Eining: Eitt einskild støls- eller fritidshus med tilhøyrande uthus.

5. Fritidshus/støls hus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

5.1 Utforming m.v. av fritidshus/støls hus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Storleik og høgde

Det vert tillate oppført eitt støls hus med eitt uthus for kvar eining. Bygningar kan berre forast opp i ei høgde.

Bebygd areal (BYA) for støls hus kan vera inntil 60m², med tillegg av frittstående uthus på inntil 20m².

Bebygd areal (BYA) for eitt fritidshus kan vera inntil 45m² bruksareal. Bygningar kan berre forast opp i ei høgde. Det er ikkje tillete med uthus.

Utsjånad

Bygningane skal gjevast ei god utforming og materialbruk og må vera i tråd med lokale byggjetradisjonar og den etablerte busetnaden.

Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.

Det skal nyttast miljøvenlege fargar mest mogleg i samsvar med fargane som tidlegare er brukt i området.

Bygg som etter lova er tillate i LNF-område

Bygg som etter lova er tillate i LNF-område, jf rettleiar T-1227N, skal handsamast uavhengig av desse føresegnene. Støls hus skal likevel reknast med i tal fritids-/ støls hus som er tillate i området. Det er ynskjeleg at prinsippa for utsjånad og lokalisering vert lagt til grunn også for slike bygg.

Søknaden

Med tillegg av plan- og bygningslova sine krav til søknaden vert det kravd foto som syner aktuell plassering. Plassering må visa bar mark og frå 4 ulike retningar.

Dispensasjon

Søknad om bygging på gamle tufter eller på stølsvollar må handsamast som dispensasjonssøknad. I slike saker er fylkeskommunen einaste høyringsinstans dersom søknad elles er i samsvar med plankart og planføresegner.

5.2 Lokalisering av spreidd utbygging av fritidshus/støls hus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Lokalisering

Nye einingar skal plasserast;

- utanom gamle stølsvollar og gamle tufter,
- utanom automatisk freda kulturminne.
 - Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 100 meter skal godkjennast av kulturvernmyndet.
 - Dersom det ved byggjearbeid vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera frå før 1537, pliktar utbyggjar å stansa arbeidet samt å varsle kulturvernmyndet,
 - søknadspliktige tiltak skal sendast kulturvernmyndet til vurdering,
- slik at dei ikkje dannar skjemmaende silhuettar,
- utanom stiar og andre allmenne ferdselsårer,

- meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten).
- utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- slik at tomt ikkje delast frå mindre enn 100m frå driftsbygning i landbruket som kan gje lukt- og støyplage,
- slik at frådeling eller byggjeløyve ikkje førar til auka trafikk gjennom gardstunet.

Spreidd utbygging av fritidshus vert godkjent i LNF-område med slike samla tal einingar for kvart område:

Sameiga	Stølsbol	Tal eksisterande/tillete hytter/stølsbus	Av dette tal nye
Heimfjell grunneigarlag	Busete	10	0
	Erdalstølen	5	0
Vedal-Fivlingen grunneigarlag	Fivlingen	19	0
	Hæreidsvedal	9	0
	Lægreidsvedal	22	0
Simadal sameiga	Isdalen-Kleivane-Smytte	16	3
	Skykkjedalen	2	0
Drølstøl-Skisete-Hadle grunneigarlag	Hjølmosete	2	5
	Skisete	3	0
	Hadle	3	0
Veigdalen grunneigarlag	Berastøl	7	7
	Hadle	2	0
	Øyna	3	1
Søre Bjoreidalen sameiga	Grjoto	3	0
	Særebakken	2	0
	Rinden	3	0
	Fossane	1	0
Bjoreidalen Nordre grunneigarlag	Gruvo, Lars Lund-stølen, Gjero	4	0
	Nuten-Gamlestølen	5	0
	Bjoreidalshytta	2	0
	Granahytta	3	0
Krossdalen sameiga	Skiftesjøen	3	0
	Krossdalen	5	0
Hansalia sameiga	Hansalia	3	2

6. Bustad- og fritidshus i LNF-område

6.1 Utforming m.v. av bustad- og fritidshus i LNF-område (i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Definisjonar.

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.

Utnyttingsgrad: Prosent bebygd areal (jf. teknisk forskrift §3-4)

Høgde: Mønehøgde (jf. teknisk forskrift §4-2).

Storleik og høgde for fritidshus

- På tomter med eksisterande fritidshus er det samla tillate oppført eitt fritidshus med eitt uthus for kvar eining. Bygningar kan berre førast opp i ei høgde. Bebygd areal for fritidshus kan vera inntil 60m², med tillegg av uthus på inntil 20m².
- For fritidshus i Sysendalen som koplar seg på offentleg vatn- og avlaupsanlegg, kan det godkjennast bruksareal på inntil 100m²

Storleik og høgde for bustadhus

På tomter med eksisterande bustadhus er det tillate oppført eitt bustadhus med eitt uthus for kvar eining. Uthus kan vera garasje på inntil 50m². Bustadhus kan ha maksimal høgde på 8m. Maksimal utnyttingsgrad er 30%.

6.2 Lokalisering m.v. av bustad- og fritidshus i LNF-område (i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Lokalisering

Nye hus, uthus og tilbygg skal plasserast;

- utanom automatisk freda kulturminne. Dersom det ved byggjearbeid vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera frå før 1537, pliktar utbyggjar å stansa arbeidet og å varsle kulturminnestyresmakta. Jf. kulturminnelova.
- slik at dei minst mogeleg dannar skjemmaende silhuetar og elles passar inn i landskapsbilete og naturmiljøet,
- utanfor rasfarleg område,
- utanfor byggjegrensa for veg,
- slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel langs sjø eller vassdrag,
- meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten),
- utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- tomt kan ikkje delast frå mindre enn 100m frå driftsbygning i landbruket som kan gje lukt- og støyplage,
- frådeling eller byggjeløyve må ikkje føra til auka trafikk gjennom gardstunet.
- Søknadspåttige tiltak nærare freda kulturminne enn 100 meter skal godkjennast av kulturvernmyndet.

Eksisterande spreidd utbygging

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Eksisterande bustad- og fritidsbygg i LNF-område vert godkjent som spreidd utbygging. Uthus og tilbygg i tilknytning til desse kan tillatast i samsvar med føresegnene for utforming m.v.

Forbod mot nye og mot vesentleg utviding av eksisterande bustad- og fritidshus

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav e)

Bustad- og fritidshus vert ikkje tillate oppført eller vesentleg utvida i fjellområda over 1000 moh.

Forbod mot tiltak i 100-metersbelte langs vassdrag

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav f)

Tiltak som nemnt i pbl (2009) §§20-1, 20-2 og 20-3 vert ikkje tillate i inntil 100m frå vassdrag målt ved gjennomsnittleg flaumvasstand frå vassdraga (jf. plankartet):

- Erdalselva
- Simadalselva med Rembesdalsvatnet
- Eio og Bjoreio med Eidfjordvatnet
- Isdølo med Isdalsvatnet
- Leiro med Sysenvatnet
- Veig
- Berdøla

Område for råstoffutvinning

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, nr. 3)

Uttak av råstoff eller frådelling til føremålet kan berre skje etter godkjent detaljplan.

Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplanar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-6, 3.ledd)

Alle tidlegare vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar skal gjelda, med tillegg av føresegn om tillate bebyggd areal i Sysendalen (jf føresegn, pkt. 4).

Krav om samtykke etter jordlova for frådelling av utbyggingsområde

(i medhald av jordlova §2, 2.ledd)

Føresegnene i jordlova sin §12 skal gjelda for næringsområda på gnr.18 bnr.1, 2 og 5, og gnr.21 bnr.1, 2 og 7.

Føresegnene i jordlova sin §12 skal gjelda for spreidd utbygging av fritidshus LNF-område i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c).

Krav til nye bygningar innanfor støysoner

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2. ledd bokstav b)

Forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 13 pkt. IV, (til pbl 2009) skal setjast som krav til byggverk.

RETNINGSLINER

1. Samordna reguleringsplanlegging

I nærare bestemte område bør ikkje planutvalet fremma reguleringsplanar utan at planframlegget omfattar heile området.

2. Byggeområde

Tilhøva er lagt til rette for dei som ynskjer å satsa på utleigeverksemd ved at det er lagt ut næringsområde i tilknytning til gardsbruka. Jordlova §12 skal difor framleis gjelda for desse næringsområda.

3. Dispensasjonar

Det faste utval for plansaker (rådmann for kurante saker) kan gje dispensasjon for oppføring av bygg om det ligg føre grunngeven søknad (jf. pbl kap. 19). Dispensasjon kan ikkje verta gitt dersom omsynet til føremålet med lova eller føresegna vert vesentleg sett til side.

Dersom det føreligg vilkår (jf over) for dispensasjon, bør ikkje kommunen gje dispensasjon for bustad- fritids- og utleigebygg i LNF-område utan at:

- Landbruksstyresmaktene gjev samtykke
- Tilkomst er godkjend av vegstyresmaktene
- Vatn og avlaup kan løysast på tilfredsstillande måte
- Utbygginga ikkje er i konflikt med natur- og friluftsiinteresser, eller jakt- og fiskeinteresser
- Tiltaket er i tråd med lokal byggjeskikk og ikkje til skade for kulturlandskapet
- Rasfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- Støfare må vera vurdert og funnen forsvarleg

4. Dispensasjonar for bustadar i LNF-område

I delar av kommunen med tilrettelagde bustadfelt bør det ikkje gjevast dispensasjon for bustadbygg i LNF-område.

5. Vegar i byggeområda i Sysendalen

Byggeområda i Sysendalen bør ikkje byggjast ned av vegar, ein bør i alt reguleringsarbeid leggja opp til løysingar som gjer minst mogleg tal vegar inn i byggeområda. Vegane bør vera best mogleg tilpassa landskap og terreng.

6. Tilpassing av tomter og busetnad i Sysendalen

I byggeområda i Sysendalen bør det ved alt planarbeid leggjast opp til at tomter og busetnaden vert plassert i områda på ein måte som er tilpassa terrenget, ikkje gir skjemmande silhuettar og som følgjer byggjetradisjonen i området.

6.1 Lokalisering av garasjar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Enkeltstående garasjar skal så langt det let seg gjera plasserast i tilknytning til eksisterande bygningar.

6.2 Utforming av garasjar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Garasjar skal ha ein god arkitektonisk utforming som skapar ein heilskap.

7. Utforming m. v. av naust i LNF-område

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Naust skal i hovudsak oppførast i ein etasje og ha saltak med vinkel mellom 30 og 45°. Naust skal ikkje innreiast eller brukast til bustad eller fritidsbustad. Tillete bruksareal (T-BRA) bør vera mindre enn 40m², storleiken kan vera større for fellesnaust. Utforminga skal følgja lokal byggjeskikk og det skal ikkje brukast store glas.

8. Utforming m.v. av fritidshus/støls hus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Definisjonar

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.

Eining: Eitt einskild støls- eller fritidshus med tilhøyrande uthus.

Utsjånad

Det bør nyttast trekledning og torv eller stein til taktekkning. Fundament bør vera i naturstein, og synlege betongsøyler må vera unngått. Bygningar bør ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40°. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.

9. Utforming m. v. av bustad- og fritidshus i LNF-område

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Ved plassering av nye bustader skal det takast landskapsomsyn for å hindra fragmentering av landskapet. Ny busetnad bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad. Busetnaden skal ha ei form, busetnadstruktur, tomtestorleik og plassering som harmonerar med eksisterande landskap.

10. Frådeling av bygg i stølssameige

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Bygg i stølssameige skal ikkje delast frå bruket det er knytt til. Prinsipp i jordlova, §12, skal handhevast strengt.

11. Område for råstoffutvinning

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, nr. 3)

Råstoffutvinninga bør berre skje i rekkjefølgje. Det bør ikkje opnast for massetak på Selgjerd før eksisterande massetak i reguleringsplan og på Medhus er avslutta.

12. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 1.ledd nr. 5)

I samråd med Fiskarlaget Vest og lokale fiskarar, kan område sett av til låssetting nyttast til aktivitet som ikkje er i strid med føremålet.

13. Nedbørsfelt til verna vassdrag

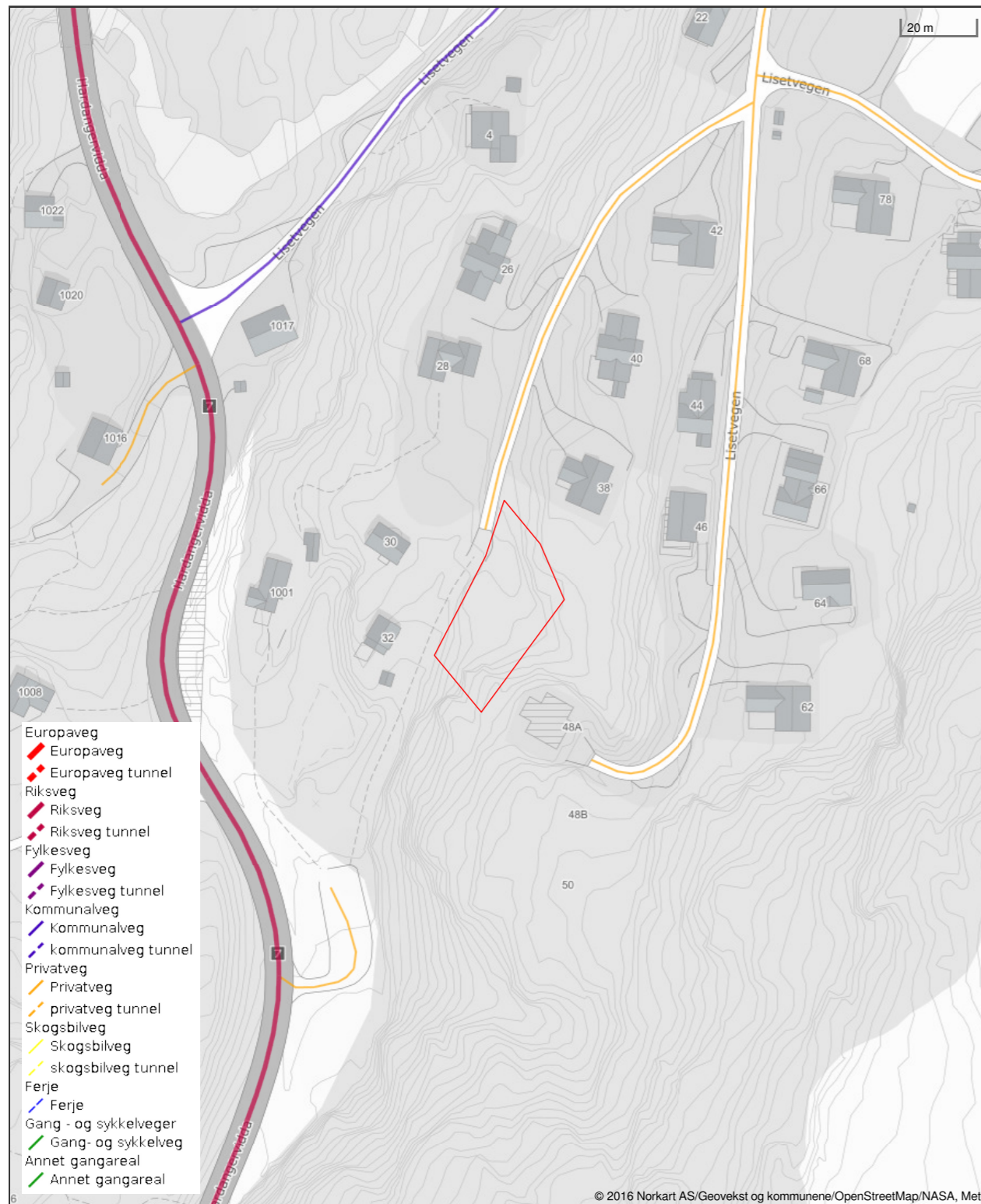
(i medhald av forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag)

I nedbørsfelt til verna vassdrag bør det ikkje tillatast tiltak som er i strid med planføremålet og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Eidfjord,

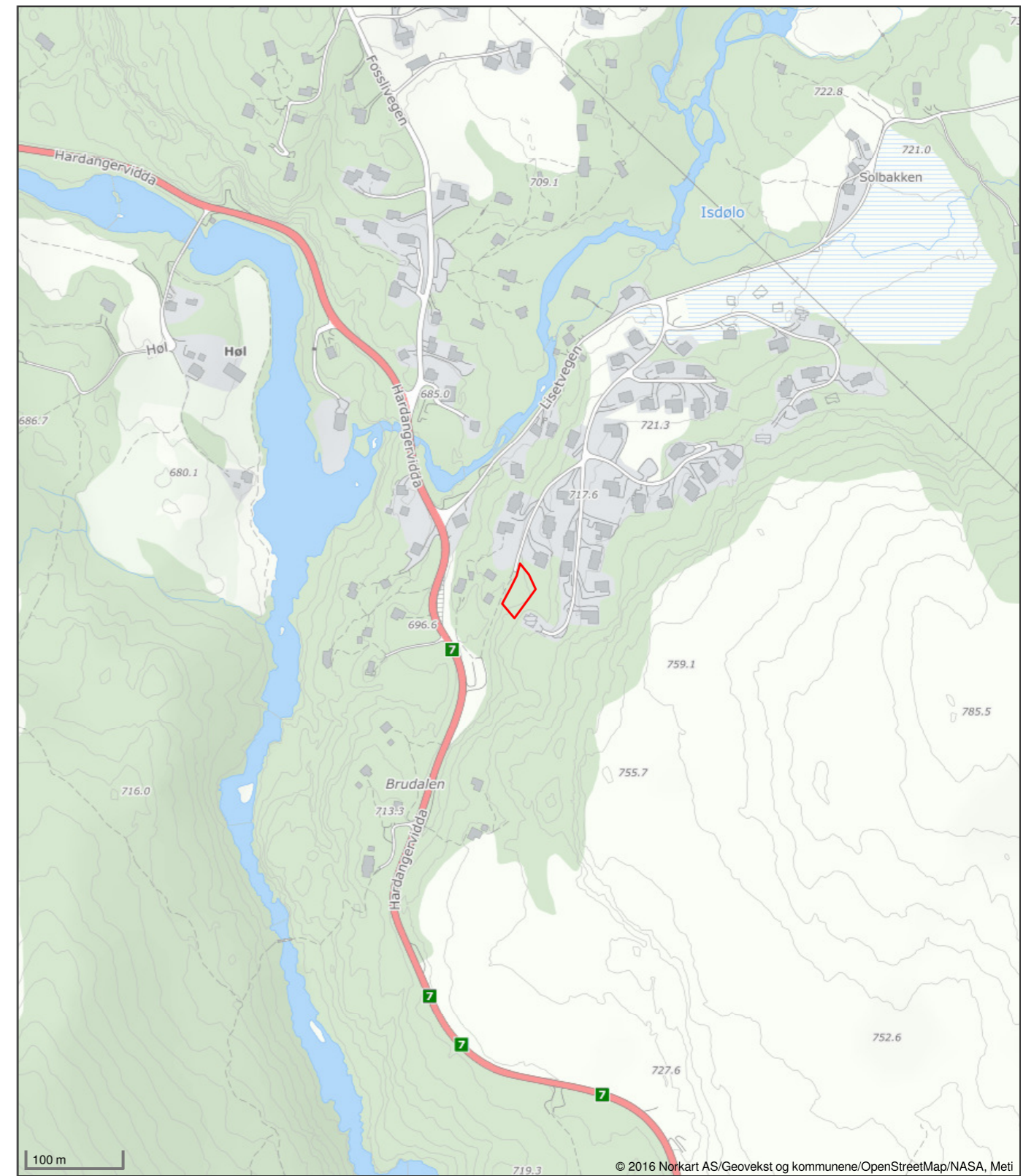
Anved Johan Tveit
ordfører

Vegstatuskart for eiendom 4619 - 21/372//



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

Oversiktskart for eiendom 4619 - 21/372//



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

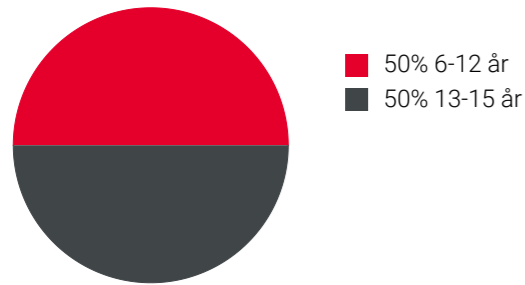
Offentlig transport

🚗 Liset Linje 991	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Finse stasjon Linje F4, R40	24.3 km

Skoler

Læg Reid skule (1-10 kl.) 106 elever, 9 klasser	21 min 🚶 19.1 km
Hjeltnes videregående skule 66 elever, 5 klasser	57 min 🚶 55.7 km

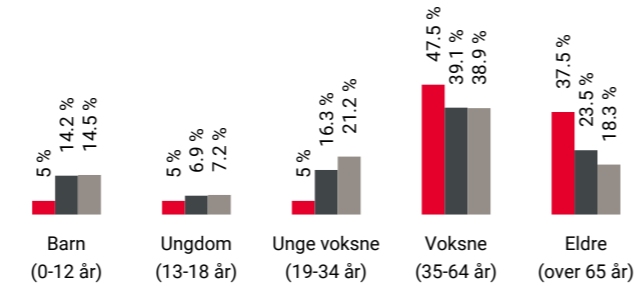
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	23%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Sysendalen	35	43
■ Kommune: Eidfjord	937	603
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

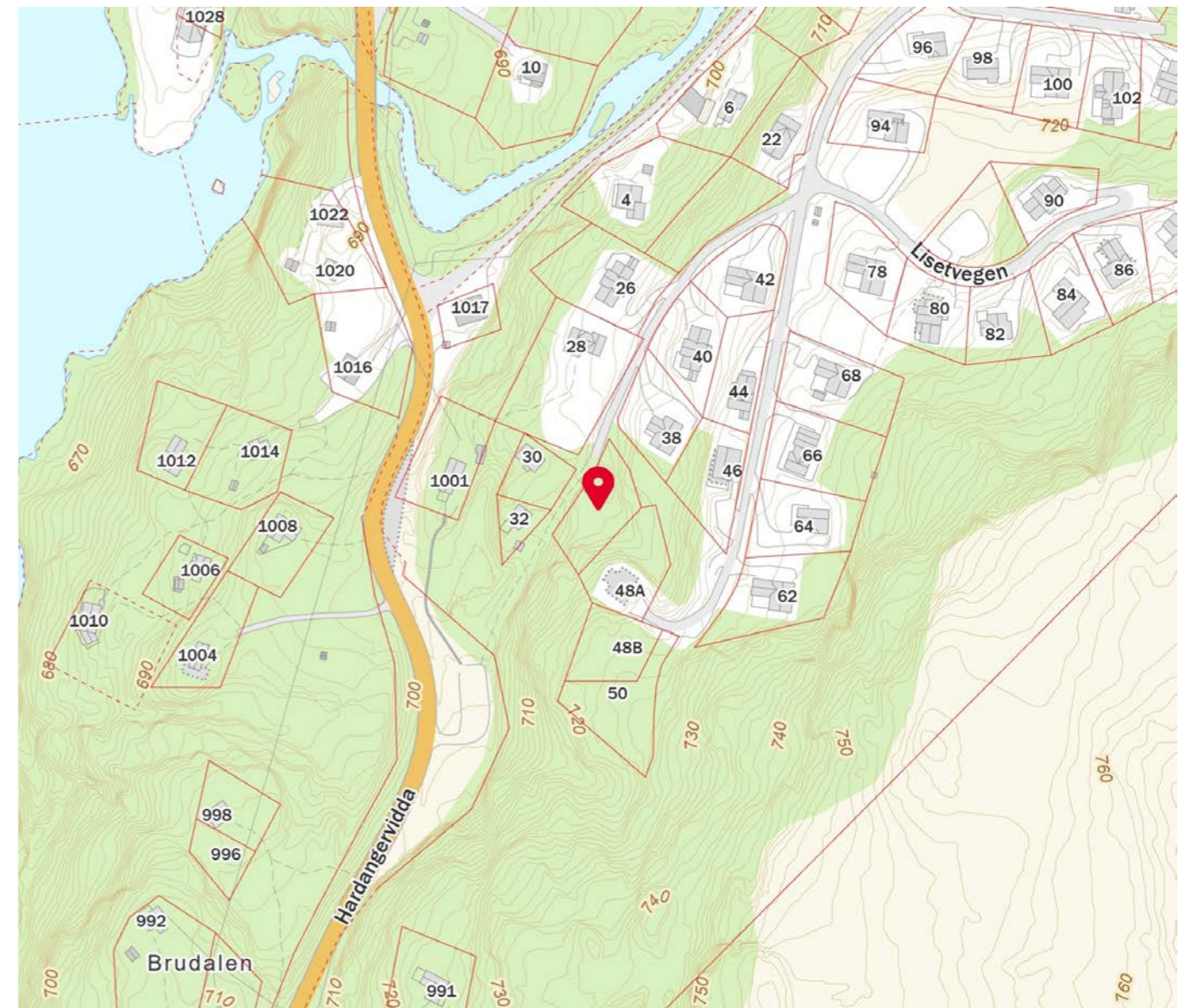
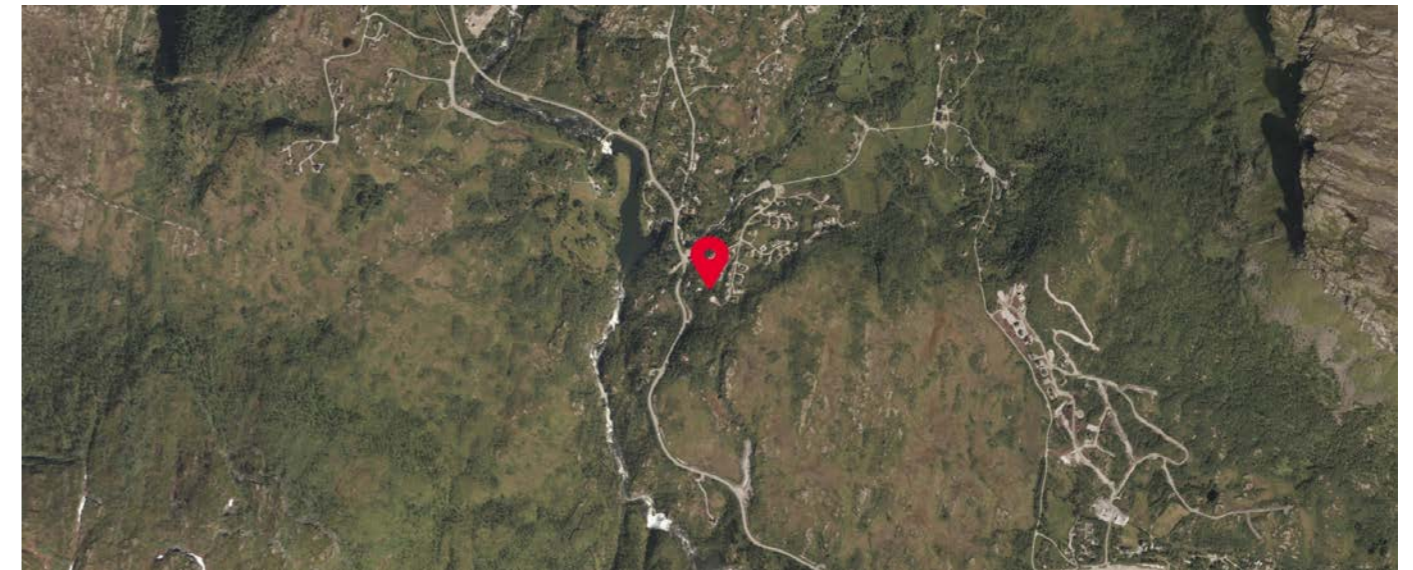
Modnen barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
51 barn	19.2 km

Dagligvare

Joker Eidfjord Post i butikk	19 min 🚶 18.6 km
Coop Prix Eidfjord PostNord	20 min 🚶 18.7 km

Sport

🏃 Sæbø skule - gymsal Aktivitetshall	15 min 🚶 12.5 km
🏃 Eidfjord sandvolleyballbane Sandvolleyball	20 min 🚶 18.8 km



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

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 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 vil oppfordre til 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: Tomt 12 Solbakken
5785 VØRINGSFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1503240110

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon