

aktiv.



aktv





Per Arne Sandersen

Eiendomsmegler

Mobil 95 99 80 00

Email pas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4

3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 990 000 + omk.

Omkostninger: 40 829

Totalt inkl.

omkostninger: 1 030 892

Selger: Bamble kommune
v/Helena Vårli

Eiendomstype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Gnr./bnr.: 106/1148

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1147 m²

Oppdragsnr.: 43220062



Boligtomt i Langesund

Attraktivt beliggende tomt regulert til boligformål, fantastisk utsiktspotensial og gode solforhold. Regulert bilvei frem til tomtegrense.

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	3
Offentlige forhold	4
Prisantydning inkl. omkostninger	5
Øvrige kjøpsforhold	5
Takst/Boligsalgsrapport	18
Nabolagsprofil	41
Løsøre og tilbehør	45
Boligkjøperforsikring	48
Forbrukerinformasjon om budgiving	51
Budskjema	52



Åshusveien - tomt

BELIGGENHET

LANGESUND - Attraktivt beliggende tomt med stort potensiale, flott utsikt og særdeles gode solforhold.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse, leiligheter, rekkehus, mm.

Adkomst

Fra Stathelle:
Følg "øvre vei" mot Langesund. Følg

veien i ca 10 minutter og ta av til høyre inn på Skougaardsgate. Følg veien ca 500 meter og ta av til høyre inn på Åshusveien. Tomten ligger på høyre side når en kommer opp på toppen av bakken.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

1147 m²

Vei/vann/avløp

Det er regulert og tidligere opparbeidet vei frem til tomtegrense.

Tilknytningspunkt for vann og avløp anvises av kommunen ifm byggesøknad. Tilknytningsavgift for vann og avløp dekkes av kjøper.

Informasjon

Formuesverdi

Det foreligger ikke ligningsverdi på eiendommen. Ny eier må påregne at dette etableres når eiendommen bebygges.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli etablert ved bebyggelse av eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen er ubebygd.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 106 Bnr. 1148 i Bamble kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på følgende tinglyste servitutter og heftelser som medfølger eiendommen:

Til informasjon: samtlige servitutter fulgte automatisk med over på tomte når denne ble skilt ut fra

hovedbølet. Det er ikke opprettet/tinglyst avtaler/servitutter vedr denne tomte spesifikt etter at denne var opprettet.

- Dagboknr 900253 , tinglyst 02.06.1898 , vedr BESTEMMELSE OM VEG

Meglernes kommentar:

- Dagboknr 900259 , tinglyst 13.04.1905, vedr Erklæring - Vedr. fri av ståelse av grunn til veg Sundby-Langesund.

Meglernes kommentar: Megler har ikke lyktes med å innhente bestemmelsen. Ifølge overskriften gjelder dokumentet avståelse av grunn til vei, og det må dermed antas at dette kun er av historisk betydning.

- Dagboknr 501032 , tinglyst 12.06.1958 , vedr Erklæring - Rett til "Badeveien" m/fl.best.

Meglernes kommentar: Avtale mellom kommunen (som eier av hovedbølet) og Langesund bad om bruk av Badeveien, mm. Avtalen er ikke relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 500477 , tinglyst

08.02.1967 , vedr ERKLÆRING/AVTALE -

RETTIGHETSHAVER: Knr:3813

Gnr:106 Bnr:910 - Byggeforbud på

nærmere angitt avstand/område

Meglernes kommentar: Overført fra

hovedbølet 106/207. Rett for

Åshusveien 3 til å plassere huset 2,5 meter fra

tomtegrense/Åshusvegen. Kun av historisk betydning.

- Dagboknr 2815 , tinglyst

18.02.1988 , vedr Fredningsavtale

vedr. naturreservat på d.e.

Meglernes kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Reservatet ligger ett par hundre meter lengre sør, og eiendommen er ikke berørt av bestemmelsene.

- Dagboknr 2182 , tinglyst

14.02.2003 , vedr JORDSKIFTE -

SAK NR. 3/2000 V/GRENLAND

JORDSKIFTERETT

Meglernes kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Eiendommen dokumentet gjelder ligger et godt stykke unna og er ikke relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 111584 , tinglyst

08.01.2007 , vedr Verneplan for

Oslofjorden - delplan Telemark

vedtatt i Kongen i statsråd

30.06.2006 -

Forskriften omfatter også gnr.12 bnr. 282

Meglernes kommentar:

Forskrift/bestemmelser knyttet til diverse

fredningsområder/reservater i

kommunen, bla Langøya,

Krogshavn, Baneåsen, mm. Ingen

av reservatene grenser til

eiendommen og ansees derfor å

ikke være relevant for denne

eiendommen.

- Dagboknr 157551 , tinglyst

05.03.2009 , vedr Jordskifte - Sak:

0800-2007-0027 Krogshavn

plantefredningsområde

Meglernes kommentar: Overført fra

hovedbølet 106/207. Eiendommen

dokumentet gjelder ligger et godt

stykke unna og er ikke relevant for

denne eiendommen.

- Dagboknr 850755 , tinglyst

09.11.2009 , vedr Jordskifte -

Grensegangsak 0800-2007-0028 Baneåsen plantefredningsområde Meglers kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Reservatet ligger i Baneåsen og er ikke relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 632106 , tinglyst 12.08.2011 , vedr sak 0800-2011-0030 KONGSHAVNÅSEN Meglers kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Eiendommen dokumentet gjelder ligger et godt stykke unna og er ikke relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 1129011 , tinglyst 22.12.2014 , vedr Jordskifte - Grensegangsak 0800-2011-0019 Langesund-Cudriosgate Meglers kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Grensesaksgang for deler av hovedbølet som ikke er relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 75835 , tinglyst 27.01.2016 , vedr Jordskifte - Grensegangsak 0800-2014-0033 Baneåsen Plantefredningsområde Meglers kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Reservatet ligger i Baneåsen og er ikke relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 50210 , tinglyst 17.01.2017 , vedr Sak: 15-199621RFA-JSKI STORGATA 34 Meglers kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Eiendommen dokumentet gjelder ligger et godt stykke unna og er ikke relevant for denne eiendommen.

- Dagboknr 1412516 , tinglyst 26.11.2019 , vedr Erklæring/avtale - Rettighetshaver: KYSTVERKET Org.nr: 874783242 -Bestemmelse om navigasjonsinnretning Meglers kommentar: Overført fra hovedbølet 106/207. Eiendommen/rettigheten dokumentet gjelder ligger et godt

stykke unna og er ikke relevant for denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 i reguleringsplanen).

Utdrag fra planbestemmelsene:

- I BKS1 tillates etablert ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). Adkomst til BKS1 skal være fra Åshusveien.
- krav til byggegjerde i grense mot GF9 og riggplan for anleggsperioden
- krav til fysisk skille mot tursti på sørsiden av tomten
- Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.
- Byggegrense skal være 4 m fra formålsgrense. Garasjer tillates etablert 1m fra tomtengrense. Garasje tillates

etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.
- Ved etablering av 4 eller flere enheter i BKS1 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m2 med minst 2 lekeinstallasjoner.

Det ovennevnte er kun utvalgte punkter blant flere, og alle interessenter må sette seg nøyte inn i planen. Plankart og tilhørende bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,-))

40 829,- (Omkostninger totalt)

1 030 829,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig og sett inn ønsket overtakelsesdato ved budgivning. Overtakelse skal finne sted senest 2 måneder etter budaksept.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Lov om hvitvasking

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 dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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.

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

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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget på 2,5%. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 07.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Grenland Eiendomsmegling AS
Gangveien 4, 3995 Stathelle
Organisasjonsnummer: 988796638

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler
Tlf: 95 99 80 00
E-post: pas@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Per Arne Sandersen













Tegnforklaring

	Kum		Sluk		Loddrett mur
	Annet gjerde		Flaggstang		Frittstående trappekant
	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Hekk
	Mast		Gatelys (belysningspunkt)		Annet gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Frittstående trapp		Godkjent byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Annet vegareal avgrensning		Veg		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Høydekurve 5m		Hav
	Eiendomsteig		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.



10.05.2022 13:50:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Veg		Eiendomsteig
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikelbrev	
---	-------------------------	----------------	---------------------	---

For matrikkelenhet:

Kommune:	3813 - BAMBLE	Utskriftsdato/klokkeslett:	06.05.2022 kl. 09:19
Gårdsnummer:	106	Produsert av:	Ewelina Polak - 0814 Bamble
Bruksnummer:	1148	Attestert av:	Bamble kommune

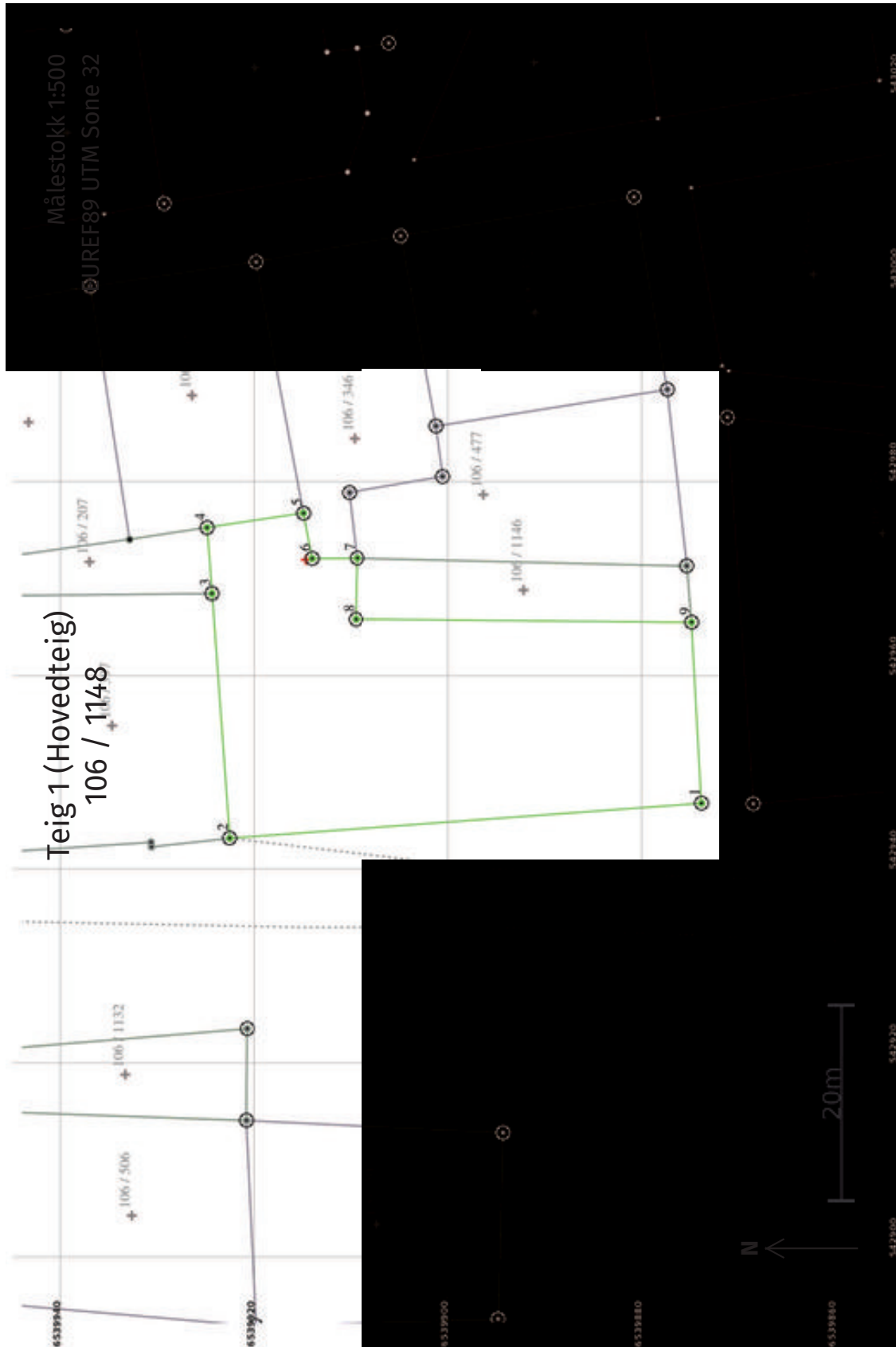
Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev



Areal og koordinater

Areal: 1 147,4 Arealmerknad:

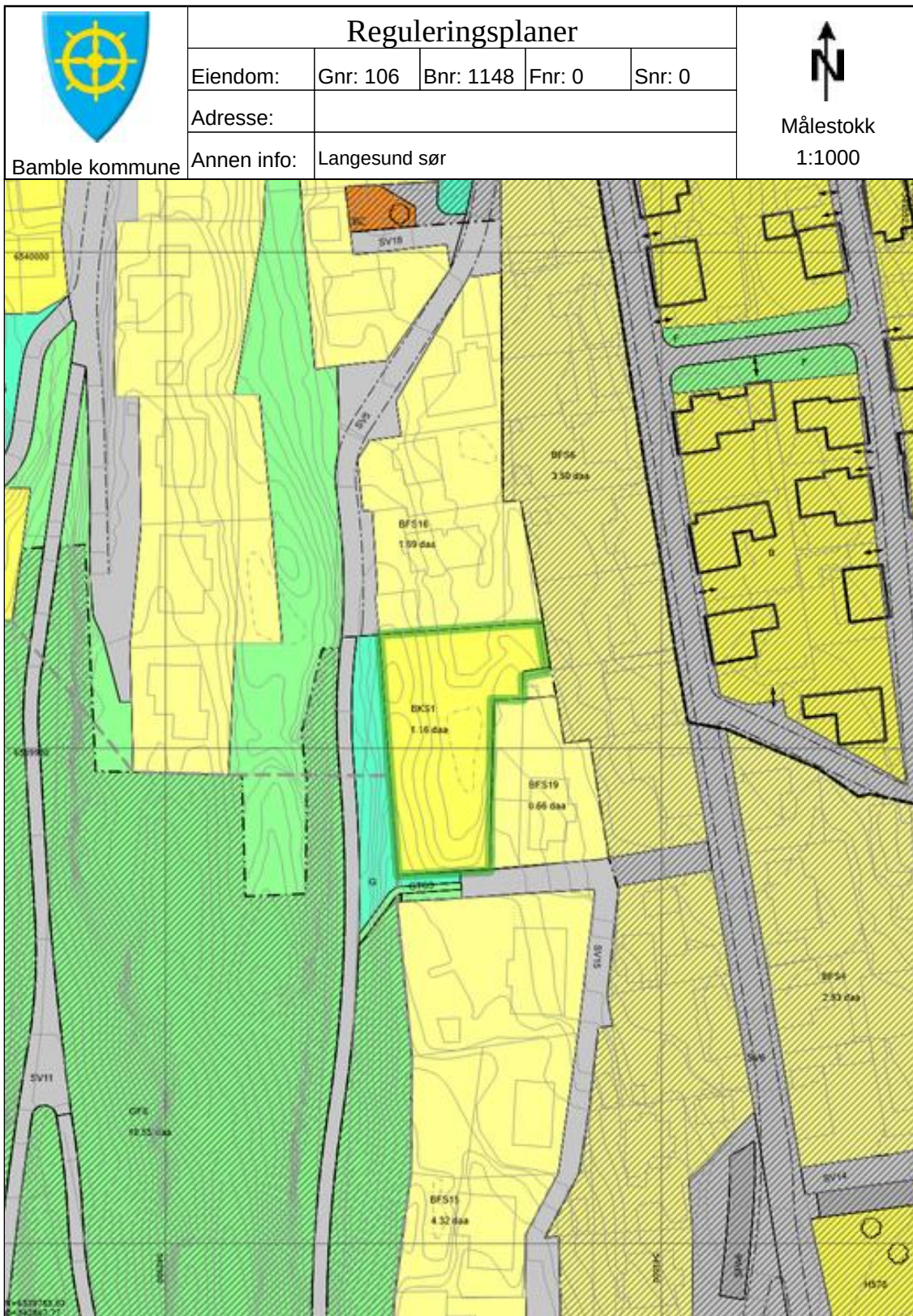
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6539915 Øst: 542972

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6539874,29	542946,79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6539922,95	542943,19	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6539924,78	542968,38	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6539925,29	542975,18	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6539915,37	542976,67	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6539914,47	542971,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6539909,81	542972,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6539909,93	542965,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6539875,31	542965,43	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Høydekurve
	Forskningskurve		PblTiltak		Udefinert bygning
	Bygning		Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggelinje		Regulert kant kjørebane		Strandlinje sjø
	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø		Flomfare
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Energianlegg		Veg
	Parkering		Blå/grønnstruktur		Turveg
	Frrområde		Farleder		Veg
	Eiendomsteig				

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING LANGESUND SØR

Arkivsaknr: 18/00399
PlanID: 332
Bestemmelsene datert: 17.06.19, endret ihht Kommunestyrevedtak 15.10.20

§ 1. GENERELT

1.1. HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby, legge til rette for ny bebyggelse og ivareta allmennhetens behov for friluftsliv og sikre naturverdier i området.

1.2. OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS19
Boligbebyggelse	B1 – B8
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Energianlegg – trafo	BE
Kombinert bebyggelse og anlegg; Bolig / tjenesteyting	BBT1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg, offentlig	SV1 – SV18
Veg, privat	SV19
Parkering, offentlig	SPA1 – SPA6

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Tursti	GTS2 – GTS4
Friområde	GF1 – GF10
Park	GP1
Kombinert formål; Friområde / parkering	GAA1

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.1) Sikringssoner	
Frisikt	H140
Andre sikringssoner - VA-anlegg	H190_1 – H190_2
a.3) Faresone	
Flomfare	H320_1
c) Sone med angitte særlige hensyn	
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_7
Bevaring av kulturmiljø	H570

Reguleringsbestemmelser detaljregulering Langesund sør, egengodkjent 15.10.20

1

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. REKKEFØLGEKRAV

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor B8 skal atkomstveg, SKV19 skal være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til igangsetting til tiltak innenfor B8 og BKS1 skal det være satt opp byggegjerde i formålsgrænse mot GF9 og i grænse mot hensynsone naturmiljø i B8, jfr godkjent riggplan / plan for anleggsperioden.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak innenfor B8 og BKS1 skal følgende være ferdigstilt:

- Nødvendig VA-anlegg
- Uteområder med eventuelt lekeareal
- Tursti GTS3 (gjelder BKS1)
- Fysisk skille i formålsgrænse mot GTS3 (gjelder BKS1) og mot GF9 (Gjelder B8)

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for parkering i GAA1 (Rotet) skal følgende være etablert:

- Tursti fra GTS2 til SV11 (Lineaas gate)
- Møteplasser langs SV11 (Lineaas gate)
- Opparbeidelse av GAA1 ihht godkjent landskapsplan

2.2. DOKUMENTASJONSKRAV

Før det gis tillatelse til nye bygg, tilbygg, større ombygginger, søknadspliktige terrengbearbeidinger og tilrettelegging for flere boenheter i BFS1-BFS19, B1-B7 og BBT1 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
 - Uteområdet
 - Terrengbearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Overvannsløsninger
 - Areal for renovasjonshåndtering
 - Areal for parkering
- Beskrivelse av volumer og byggehøyder som inneholder:
 - Vurderinger av byggehøyder, volumer og bygningsplasseringer i forhold til tåleevne i forhold til terreng/ landskap og nærliggende bebyggelse
 - Terrengsnitt med koter med ny og eksisterende nabobebyggelse, eksisterende og nytt terreng
 - Vurderinger av at bebyggelse ikke har silhuettvirkning
- Beskrivelse av hvordan volumer, byggehøyder og utforming ivareta av de historiske verdier på eiendommen og omkringliggende bygningsmiljø, og hvordan retningslinjer i Byggeskikkveileder Langesund er fulgt opp (gjelder kun innenfor hensynsone bevaring av kulturmiljø H570_1; BFS1-BFS7, B1 og BBT1).

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 (unntatt pkt e og m) innenfor B8 og BKS1 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Teknisk plan for veg, VA annen nødvendig infrastruktur
- Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
 - Uteområdene med eventuelt lekeareal
 - Terrengebearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Overvannsløsninger
 - Areal for renovasjonshåndtering
 - Atkomst og tilgang for utrykningskjøretøy
 - Areal for parkering
 - Bevaring eksisterende vegetasjon og forslag til ny beplantning
 - Løsninger for universell utforming
 - Fysisk skille i form av hekk, gjerde, terrengmur eller tilsvarende i formålsgrense mot GTS3 / G (gjelder BKS1) og mot GF9 (gjelder B8)
 - Hensynsone naturmiljø (gjelder B8)
- Beskrivelse av volumer og byggehøyder som inneholder:
 - Vurderinger av byggehøyder, volumer og bygningsplasseringer i forhold til nær/ fjernvirkning og tåleevne i forhold til nærmiljø og terreng/ landskap
 - Minst 2 terrengsnitt med koter med ny og eksisterende bebyggelse, eksisterende og nytt terreng
 - 3D modell / fotomontasje som viser nær- og fjernvirkning
- Riggplan/ plan for anleggsperioden i målestokk 1:500 som viser:
 - Byggeplassgjerde, brakkerigg, atkomst byggeplass, varelevering etc
 - Plassering av byggegjerde i formålsgrense mot friområdet/ hensynssonen, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.
- Farge og materialplan som inneholder (gjelder kun område B8):
 - Materialbruk og fargesetting
 - Tekstlig beskrivelse av hvordan bygningenes utforming er tilpasset eksisterende bebyggelse på Langesund Bad og tilliggende naturområder
- Brannteknisk dokumentasjon som viser at tilstrekkelig brannsikkerhet ivaretas for eksisterende og ny bebyggelse (gjelder B8).

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor GAA1 (Rotet) skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Miljøundersøkelser og utarbeidet tiltaksplan for tiltak parkering
- Tillatelse fra Fylkesmannen ihht Forurensingsloven
- Beplantningsplan godkjent av Fylkesmannen, inkl tiltak for å fjerne kjente svartlistearter langs atkomstveg
- Helhetlig landskapsplan for formålsområdet i 1:200 som viser:
 - Plass for inntil 30 privatbiler
 - Terrengebearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Stiforbindelse gjennom området
 - Forslag til ny beplantning og revegetering
 - Overvannsløsninger

2.3. UTEAREAL

Det er følgende krav til uteareal i planområdet:

Type område/ bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50% Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- og atriumshus, to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m	50 % Arealene skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m	20 % Arealene skal ligge på terrengnivå

2.4. PARKERING

Det er følgende krav til parkering i planområdet:

Parkeringsnorm boliger	Grunnlag	Bil	Bil besøk	Sykkel
Boliger, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0
Boliger, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0

For tomter mindre enn 500 m² tillates maksimalt 36 m² garasje. For tomter over 500 m² tillates garasje inntil 50 m².

Parkering skal løses på egne tomter.

2.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne.

Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.6. STØY

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL

3.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1- BFS7

BFS1-BFS7 omfattes av bestemmelser i §4.3.2 Hensynsone bevaring av kulturmiljø.

I BFS1 – BFS7 er regulert til frittliggende bebyggelse - enebolig. Det tillates ikke etablering av ytterligere boenheter innenfor områdene. Tomtedeling og sammenføring er ikke tillatt.

Ved søknad om tiltak (ombygginger, tilbygg, bygningsmessige endringer) skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. Ved utforming av nybygg i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og tilpasning til områdets historiske preg. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Innenfor hensynssonen skal bygninger ha kledning av malt panel. Andre former for kledning, for eksempel mur, platekledning eller beiset panel tillates kun der det er snakk om vedlikehold på eksisterende bebyggelse som allerede har slike former for kledning.

På bevaringsverdige bygg innenfor hensynssonen, som angitt på figur 4.2 i planbeskrivelsen, skal det tilstrebes å opprettholde byggenes opprinnelige fasadeinndeling, hovedform og funksjon. Tilbygg/endringer legges så langt mulig til bakside/fasade som vender vekk fra gate. Det skal ved reparasjon/ vedlikehold påsees at materialvalg, vinduer, taktekking og fargevalg mv. ikke forringes slik at bebyggelsen beholder sitt historiske uttrykk og eventuelt tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Ny boligbebyggelse skal settes i byggelinje mot gate. Byggegrense er ikke angitt ellers på tomtene, men vurderes i det enkelte tilfellet.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 120 m² BYA. Garasje tillates oppført i tillegg, med areal på maksimalt 36 m² BYA.

Byggehøyder skal tilpasses gesims og mønehøyder på tilliggende bebyggelse. Maksimal tillatt gesimshøyde for boligbebyggelse er 5 m over gatenivå. Garasje tillates oppført med maksimalt gesimshøyde 3 m.

Ved brann eller annen uopprettelig skade på eksisterende bebyggelse, som på tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen er større enn 120 m² BYA og har gesimshøyde over 5m, tillates ny bebyggelse oppført med maksimalt m² BYA og gesimshøyde tilsvarende det bygg som har fått uopprettelig skade. Om eksisterende bebyggelse ligger nærmere tomtengrense enn 4 meter, er eksisterende fasade å oppfatte som byggegrense.

Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med terrengretningen. Ark og oppløst tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Det er ikke tillatt å bygge nye balkonger på fasade ut mot gate.

Eksisterende trær på eiendommene skal bevares med mindre de ikke kommer i direkte konflikt med bygninger.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper, solcelleanlegg og lignende skal ikke plasseres på fasader som vender ut mot gate, torg eller offentlig byrom. Alle utvendige innretninger som nevnt i dette punkt skal tilpasses det bevaringsverdige både når det gjelder farger, utforming og montering.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §0. Uteareal skal løses på bakkeplan. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.2. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8- BFS19

I BFS8-BFS19 tillates etablert frittliggende bebyggelse (enebolig og horisontalt / vertikalt delt tomannsbolig). Det tillates ikke sammenføring av tomter for å legge til rette for større enebolig eller tomannsbolig.

Tiltak på eksisterende bygninger, tilbygg eller nybygg i områdene skal tilpasses området, men kan gis et moderne formspråk som gjenspeiler dagens byggeskikk. Byggehøyder, terrengtilpasninger og bevaring av vegetasjon skal vektlegges.

Byggegrense skal være 4 m fra tomtegrense. Garasjer tillates etablert 1 m fra tomtegrense. Garasje tillates etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 130 m² BYA. Garasje tillates oppført i tillegg, med areal på maksimalt 50 m² BYA.

Byggehøyder skal tilpasses gesims og mønehøyder på tilliggende bebyggelse. Maksimal tillatt gesimshøyde for boligbebyggelse er 5 m over gjennomsnittlig terreng. Garasje tillates oppført med maksimalt gesimshøyde 3 m.

Ved brann eller annen uopprettelig skade på eksisterende bebyggelse, som på tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen er større enn 130 m² BYA og har gesimshøyde over 5m, tillates ny bebyggelse oppført med maksimalt m² BYA og gesimshøyde tilsvarende det bygg som har fått uopprettelig skade. Om eksisterende bebyggelse ligger nærmere tomtegrense enn 4 meter, er eksisterende fasade å oppfatte som byggegrense.

Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen. Ark og oppløst tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Eksisterende trær på eiendommene skal bevares med mindre de ikke kommer i direkte konflikt med bygninger.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.3. Boligbebyggelse, B1

B1 omfattes av bestemmelser i §4.3.2 Hensynsone bevaring av kulturmiljø.

I B1 ligger "Skipsfører H.J. Stouslands skipperhus». Bygningen tillates benyttet til bolig med inntil 5 leiligheter.

Ved utbedring, reparasjon eller istandsettelse av Skipperhuset skal det legges vekt på opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger, samt god arkitektonisk utforming. Bygning skal i størst mulig grad opprettholde sin opprinnelige fasade, form og funksjon. Det skal ved reparasjon/ vedlikehold påses at materialvalg, vinduer, taktekking og fargevalg mv. ikke forringes slik at bebyggelsen beholder sitt historiske uttrykk og eventuelt tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Dersom verneverdige bygning går tap ved brann eller får annen uopprettelig skade skal den fortrinnsvis føres opp på samme sted med tilpasset / harmonerende uttrykksform og materialbruk. Ved søknad om riving av verneverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper, solcelleanlegg og lignende skal ikke plasseres på fasader som vender ut mot gate, torg eller offentlig byrom. Alle utvendige innretninger som nevnt i dette punkt skal tilpasses det bevaringsverdige både når det gjelder farger, utforming og montering.

Parkering skal løses på nordsiden av bygningen. Det tillates etablert inntil 6 p-plasser. Det tillates ikke etablert garasjer på eiendommen.

Krav til uterom er angitt i fellesbestemmelser §2.3. Grøntanlegg rundt bygningen skal bevares, og trær angitt med symbol «bevares» tillates ikke fjernet. Husholdningsavfall skal løses i felles renovasjonsanlegg på egen tomt.

3.1.4. Boligbebyggelse, B2- B7

I B2-B7 tillates etablert frittliggende bebyggelse (eneboliger og horisontalt / vertikalt delt tomannsbolig) eller konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker).

Det tillates maksimalt 3 boenheter per tomt. Ved bebyggelse over flere tilliggende tomter skal bebyggelsen brytes opp i flere bygningskropper for å unngå lange sammenhengende fasader.

Tiltak på eksisterende bygninger, tilbygg eller nybygg i områdene skal tilpasses området, men kan gis et moderne formspråk som gjenspeiler dagens byggeskikk. Byggehøyder, terrengtilpasninger og bevaring av vegetasjon skal vektlegges.

Byggegrense skal være 4 m fra tomtengrense. Garasjer tillates etablert 1m fra tomtengrense. Garasje tillates etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Det tillates maksimalt gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen. Ark og oppløst tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Eksisterende trær på eiendommene skal i størst mulig grad bevares.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.5. Boligbebyggelse, B8 (nytt byggeområde ved Langesund bad)

I B8 tillates etablert ny boligbebyggelse i form av lavblokk (bygning med fire eller flere boenheter).

Deler av B8 omfattes av bestemmelser i §4.3.1 Hensynsone bevaring av naturmiljø.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Det tillates maksimal byggehøyde/ mønehøyde + 36,5.

Bebyggelsen tillates oppført med en hovedetasje, en underetasje og parkeringskjeller. Bebyggelsen skal tilpasses terreng.

Byggegrense er angitt på plankart.

Parkeringskjeller og parkering skal bygges innenfor byggegrensene.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Det tillates ikke oppløst. Vinduer i takflaten tillates. Takterrasser tillates ikke. Nødvendige oppbygging for heishus, over maksimal byggehøyde tillates.

Bebyggelsen skal utformes slik at den harmonerer med eksisterende bebyggelse på Langesund bad. Takstein skal være sort matt og fasadematerialet skal være stående trekledning.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Det skal etableres et fysisk skille i formålsgrænse mot friområdet i syd og øst ihht pkt 2.2.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser pkt 2.3 og 2.4. Felles uteareal skal løses på bakkeplan. Ved etablering av 4 eller flere enheter i B8 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m² med minst 2 lekeinstallasjoner.

Atkomst skal være fra SV19. Det tillates justering av SV19 innenfor formålsområde B8, men uten at dette kommer i konflikt med hensynsone naturmiljø.

Husholdningsavfall skal løses ved Badevegen i tilknytning til SV19.

I byggefasen skal det være etablert byggegrer i formålsgrænse mot GF9 og i grænse mot hensynsone naturmiljø i B8, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.

Overskudd av steinmasser skal fraktes ut av planområdet. Det tillates ikke utfylling.

3.1.6. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 (nytt byggeområde i Åhusveien)

I BKS1 tillates etablert ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). Adkomst til BKS1 skal være fra Åhusveien.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Byggegrense skal være 4 m fra formålsgrense. Garasjer tillates etablert 1m fra tomtegrense. Garasje tillates etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt gesimshøyde på bebyggelse er kote +33. Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen, og laveste gesims på pulttak skal ligge mot øst. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §0. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Ved etablering av 4 eller flere enheter i BKS1 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m² med minst 2 lekeinstallasjoner.

Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot Grøntområde ved Steinvikveien, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.

3.1.7. Kombinert bygge og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1

I BBT1 ligger den gamle bestyrerbolig til Langesund bad. Bygningen tillates benyttet til bolig og annen privat tjenesteyting i tilknytning til hotell og restaurantvirksomheten på Langesund bad.

Ved søknad om tiltak (ombygginger, tilbygg, bygningsmessige endringer og nybygg) skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for tiltak.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Byggegrense er angitt på plankart. Der byggegrense ikke er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

I BBT1 tillates mindre justeringer av linjeføring for privat atkomstveg SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Det tillates også etablert plass for husholdningsavfall til område B8 i BBT1, i tilknytning til atkomstveg SV19.

3.1.8. Energianlegg – trafo BE

BE omfattes av bestemmelser i §4.3.2 Hensynsone bevaring av kulturmiljø. I området er det etablert transformatorstasjon.

Bygningen skal i størst mulig grad opprettholde sin opprinnelige fasade, form og funksjon. Det skal ved reparasjon/ vedlikehold påses at materialvalg, vinduer, takteking og fargevalg mv. nyttes slik at bebyggelsen beholder sitt eldre uttrykk og eventuelt tilbakeføres til det opprinnelige. Grøntanlegg rundt bygningen skal bevares, og trær angitt med symbol bevares tillates ikke fjernet.

3.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1. Veg, SV1 – SV19

Offentlige veger

SV1-SV18 er eksisterende offentlige veger med følgende regulering:

Gatenavn	Formål	Kjørebane-bredde	Fortau	Kantparkering	Krav til opparbeidelse
Wrights gate	SV1	6,5m	Østsiden	--	
K. Sundts vei (østre del)	SV1	6,5m	Nordsiden	--	
Skougaards gate	SV6	4m	--	Vestsiden fra Åsengate til Tangenveien og på østsiden langs område B2. Mur av naturstein tillates i formålsgrænse mot B1.	
Klamraveien	SV2	4m	--	--	
Solveien	SV3				
K. Sundts vei (vestre del)	SV3				
Lineaas gate (nordre del)	SV4				
Steinvikveien (nordre del)	SV5				
Tangenveien	SV7				
Furulundveien	SV8				
Vaterlands gate	SV9				
Badeveien	SV12	4m	--	--	
Lineaas gate (søndre del)	SV10	3m	--	--	Skal være gruset. Møteplasser *
Steinvikveien (søndre del)	SV11	3m	--	--	Skal være gruset
Klotejordet Sidevei til Skouggaards gate	SV13	4m	--	--	
Åshusveien	SV14				
Solveien Søndre del	SV15				
Sidevei til Lineaas gate	SV16				
Sidevei til Lineaas gate	SV17				
Sidevei til Steinvikveien	SV18				

* Se bestemmelse i §3.3.3

Det tillates etablert vann og avløpsanlegg i vegarealet.

I vegarealer utenfor regulert kjørebane, kantparkering og avkjørsler skal trær, vegetasjon og terrengformasjoner opprettholdes for å sikre et grønt preg.

Det tillates terrenginngrep og fjerning av vegetasjon/ trær innenfor vegformålet for å utbedre vendemulighetene i enden av Solveien, SV3.

Eksisterende avkjøringer fra det kommunale vegnettet tillates opprettholdes. Nye eller flytting av atkomster må vurderes i sammenheng med en landskapsplan for eiendommen.

Private veger

SV19 er privat veg til bolig i B8. Det tillates mindre justeringer av linjeføring for SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

3.2.2. Parkering (offentlig), SPA1- SPA6

SPA1-SPA6 er offentlig tilgjengelig parkeringsplasser.

SPA1: Minimum 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering

SPA3: Tillates kun HC-parkering

SPA5: Bevaring av trær i B2 hensyntas ved utforming og opparbeidelse

SPA6: Minimum 2 plasser skal være tilrettelagt for HC-parkering

3.3. GRØNNSTRUKTUR

3.3.1. Grønnstruktur, G

Innenfor arealet skal eksisterende terreng, vegetasjon og stier beholdes.

Det tillates ikke utfylling av masser eller dumping av hageavfall i feltene. Det tillates VA-anlegg i områdene.

Områdene er i både offentlig og privat eie.

3.3.2. Tursti, GTS2 – GTS4

Det tillates etablert stier som angitt på plankart. Stiene er uten krav om universell utforming.

Stiene skal etableres med enkel standard som smale «tråkkede» stier, eventuelt belagt med grus eller bark der det er nødvendig. Ved bruk av grus skal det benyttes lokal kalksteinsgrus.

Justering av regulert stitrase tillates for en optimal tilpasning til terreng og for å redusere inngrep i naturverdier. Etablering av enkel trapp tillates.

Der sti ligger i hensynsone naturmiljø H560 skal det legges særlig vekt på skånsom opparbeidelse. Sprenging i kalkfjellet tillates ikke. Vegetasjon og bakkevegetasjon skal i minst mulig grad berøres utenom stitraséen. Stitrase og utforming av tursti skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

Følgende stier gis spesielle krav til opparbeidelse:

GTS2: Sti skal opparbeides slik at det er fremkommelig for rullestol/ barnevogn.

GTS4: Eksisterende sti til friområde på Moloen og gangatkomst til 2 boliger. Stien skal opparbeides med toppdekk av en finkornet grus som gir fast overflate eller asfalt.

3.3.3. Friområde, GF1 – GF10

Områdene er offentlige friområder med mange etablerte stier.

Størstedelen av friområdene har registrert natur av nasjonal verdi (A-verdier). Se bestemmelser Hensynsone bevaring naturmiljø, §4.3.1.

Det tillates ikke aktiviteter eller arrangementer i friområdene som kan medføre forringelse naturområdene og naturverdiene.

Det tillates oppført sykkelstativ i friområdene ved enden av regulerte veg ved Furustranda og Tangenveien. Stativene skal settes skånsomt i terreng uten at det gjennomføres endring av terreng, sprenging eller fjerning av verdifull vegetasjon.

I GF6 og GF8 langs SV11, Lineaas gate, tillates etablert inntil 4 møteplasser. Møteplassene skal plasseres og etableres der det gir minst inngrep i naturmiljø. Sprenging i kalkfjell skal unngås. Trær som spesielt lind og hassel skal unngås. Plassering og utforming skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

I GF10 tillates mindre justeringer av linjeføring for privat atkomstveg SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Det tillates også etablert plass for husholdningsavfall til område B8 i GF10, i tilknytning til atkomstveg SV19.

3.3.4. Park, GP1

Området er offentlig parkområde.

3.3.5. Kombinert formål; Friområde og parkering, GAA1

Område skal være kombinert friområde og parkering.

Det tillates parkeringsplass for inntil 30 personbiler i søndre del av formålsområdet. Parkeringsplass skal være gruset.

Tursti fra GTS2 til SV11 (Lineaas gate) skal legges gjennom området. Området skal utformes med et grønt preg og revegeteres. Det tillates ikke etablert vegetasjon som kan forringe eller negativt påvirke omkringliggende naturverdier (Hensynssone H560). Vegetasjonsplan skal utarbeides og godkjennes av Fylkesmannen.

§ 4. HENSYNSSONER PBL § 12-6

4.1. SIKRINGSSONER

4.1.1. Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

4.1.2. VA-anlegg, H190_1 - H190_2

Innenfor siktingssonen tillates ikke oppført permanente konstruksjoner.

4.2. FARESONER

4.2.1. Flomfare, H320_1

200-års flommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesiell viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote +3,0.

4.3. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

4.3.1. Bevaring av naturmiljø, H560-1 – H560_7

Innenfor hensynsområdene er det registrert nasjonalt viktige naturverdier, A-verdier.

Det tillates ikke hogst (heriblant sol- og utsiktshogster), graving, utfylling av masser, dumping av hageavfall el. l. i hensynssonen. Ingen tiltak som forringer naturverdiene kan tillates i hensynssonen.

4.3.2. Bevaring av kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen skal de eksisterende kulturmiljøet i forlengelsen av Langesund sentrum bevares.

Byggeskikkveileder Langesund skal legges til grunn for alle nye tiltak i området.

Se for øvrig bestemmelser i §3.1.



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3813 - Bamble kommune	106	1148	0	0	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplan (18.6.2015)
Bevaring naturmiljø					Kommuneplan (18.6.2015)
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					Reguleringsformål
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
Ja					
3813 332	Langesund sør (15.10.2020)				Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
Nei					
KOMMENTARFELT:					

10.05.2022 13:51:05

Side 1 av 2

--

Det tas forbehold om feil og mangler.

Gnr. 106 / Bnr. 1148

Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Langesund torv	7 min 🚶
Linje M1, M1N	0.6 km
🚶 Porsgrunn stasjon	27 min 🚶
Linje R11, R11x, 52	21.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	51 min 🚶

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.)	21 min 🚶
304 elever, 15 klasser	1.7 km
Langesund ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
156 elever, 7 klasser	1.1 km
Bamble videregående skole	9 min 🚶
350 elever, 15 klasser	5.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	11 min 🚶
310 elever	7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bamble rådhus	8 min 🚶
-----------------	---------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

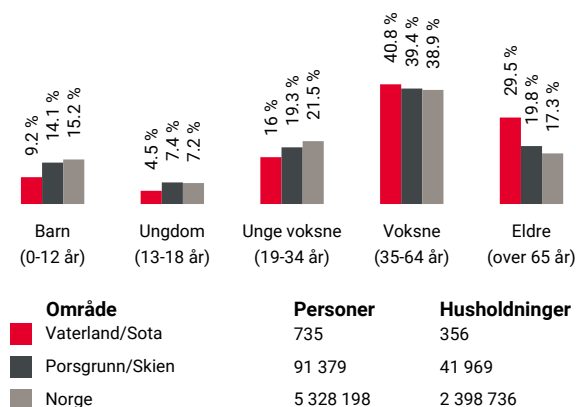
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nustad barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
40 barn, 3 avdelinger	2.6 km
Sundby barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
50 barn, 3 avdelinger	3.4 km
Tiriltoppen barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
45 barn, 3 avdelinger	4.5 km

Dagligvare

Joker Langesund	5 min 🚶
Coop Extra Langesund	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bamble/Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Slåttnes stadion hovedbane kunstgr... 8 min 🚶
Fotball 0.7 km

⚽ Langesund ungdomsskole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

🚰 Puls Skjærgårdshallen 5 min 🚶

🚰 Nr1 Fitness Langesund 5 min 🚶

Boligmasse



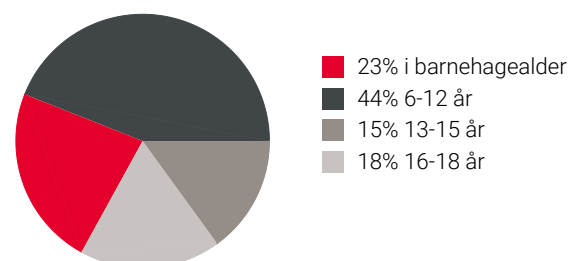
■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 9 min 🚶

📦 Vitusapotek Langesund 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



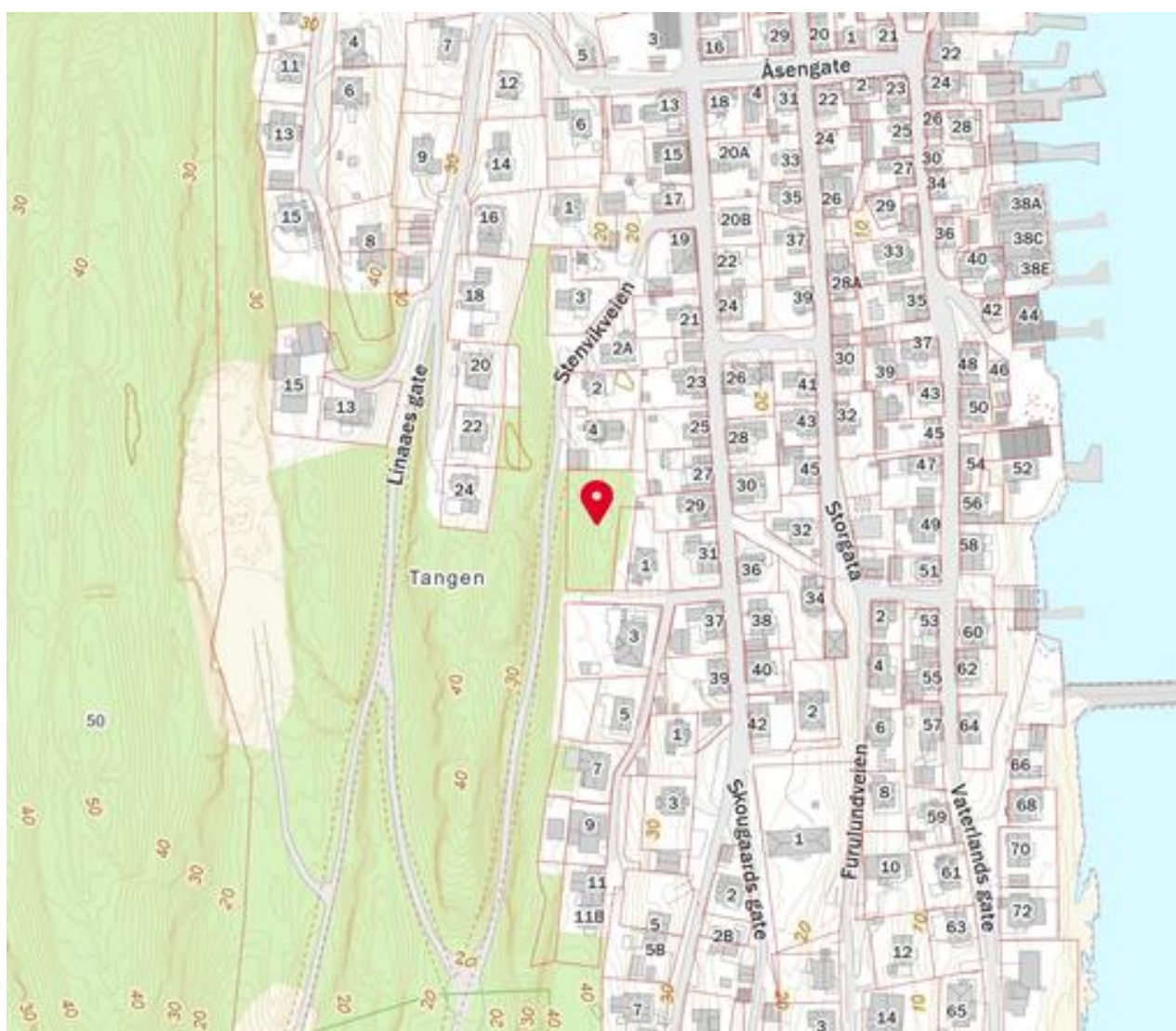
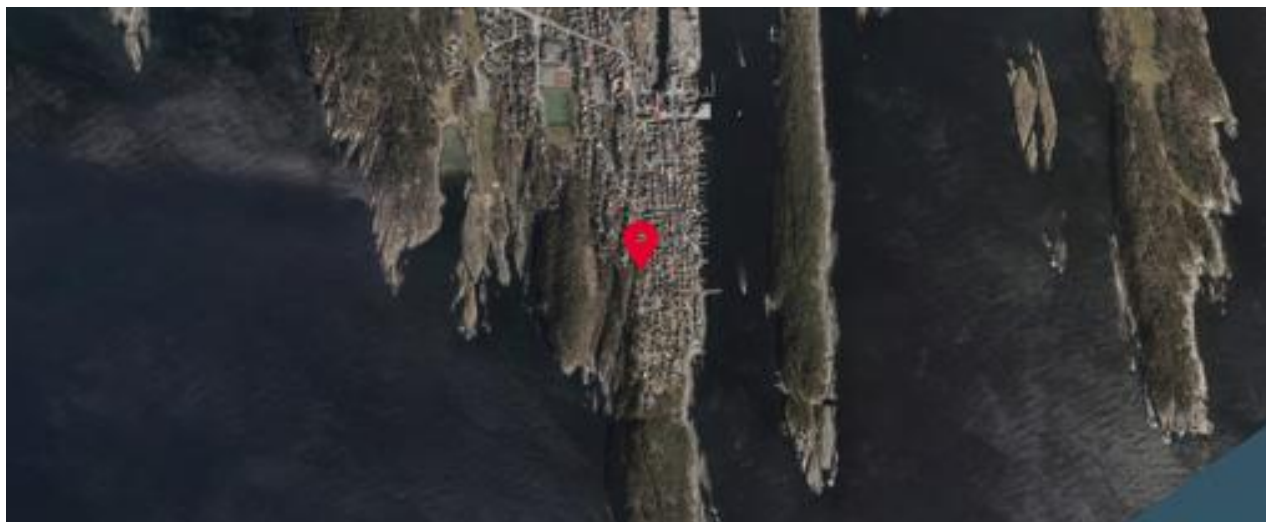
0% 41%

■ Vaterland/Sota
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	39%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bamble/Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bamble/Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 2 300/2 700/2 600 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 ikraftttredelse 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Åshusveien - tomt, 3970 Langesund
Gnr. 106, bnr. 1148 i Bamble kommune

Oppdragsnummer:

43220062

Meglerforetak: Grenland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 95 99 80 00

E-post: pass@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: 07.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre