



aktiv.

Petter Auerdahls vei 1, 3610 KONGSBERG

**Flott tomt på over 4 mål med
mulighet til fradeling av tomt**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Selger: Thor Thorstensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 36/65 kvm
Tomtstr.: 4158.8 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 8599, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1305240035

Flott tomt på over 4 mål med mulighet til fradeling av tomt

Petter Auerdahls vei 1 består i dag av to bygninger, et eldre bolighus fra århundreskiftet, ca 1900 og et anneks fra 1980-tallet.

Husene har stått ubebodd i flere år og er dårlig stand.

Bygg er klassifisert som bevaringsverdig, dårlig standdet er tidligere gitt tillatelse til påbygg i samme stil med ca 50 kvm

Tomten er på over 4 mål, med mulighet til fradeling og oppføring av nytt bolighus, se detaljer i bestemmelser til reguleringsplan 538R
Salget skjer med hovedvekt i tomteverdi, bygg ansees ikke som verdi.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	16
Egenerklæring	23
Nabolagsprofil	28
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Et gammelt bolighus som er i dårlig forfatning og må påregnes revet / rehabilitert.

Boligen er på to plan. 1. etg er målt til 35 m² NBRA-i og loftetasjen på 29 m² BRA-i.

Gulvarealet på loftetasjen er 36 m²

Uthus, arealet på bygget er målt til 26 m², hvor det er 13 m² innredet rom og 13 m² uisolert rom (inkl. toalettrom/utedo).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4158.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor flott og solrik tomt på Gamlegrendåsen - Siste mulighet.

På eiendommen i dag står det et hus, hvor det er tidligere er gitt tillatelse til påbygd, i tillegg kan det fradeles en tomt med tillatelse til oppføring av ny enebolig. Nåværende bolighus er bevaringsverdig, men i meget dårlig stand, og det må påregnes en total rehabilitering. Del av tomten er regulert inn som friområde, se ellers detaljer i vedlagte reguleringsplankart

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og helt usjenert til et veletablert og barnevennlig boligområde på Gamlegrendåsen. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, skoler, dagligvarebutikk og andre fasiliteter.

Mange gode turområder som har skogs- og grusveier som kan benyttes både på sommeren og vinteren.

Adkomst

Vei etableres over kommunal grunn, se reguleringskart

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus, samt nybygg som i hovedsak er leiligheter

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Verdi-/lånetakst

Verditakst

Kr 4 500 000

Innhold

Se takst

Standard

Dårlig, må påregnes total rehabilitering

Innbo og løsøre

Eiendom med inventar overtas som den fremstår i dag.

Modernisert/Påkostet år

1900

Parkering

På tomt

Energi**Oppvarming**

Det er i dag ikke oppvarming

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 1 541

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Vann betales etter areal, det må påregnes krav om måler i nybygg

Info eiendomsskatt

Ikke vurdert, blir beregnet ved ferdigstillelse

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8599, bruksnummer 2 i Kongsberg kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/8599/2:

09.09.1922 - Dokumentnr: 900166 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:8560 Bnr:1

Opprinnelig fradelt fra gnr. 8599 bnr. 1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1407431 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:8599 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 791076 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:8599 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Det er opplyst at det ble lagt vann og avløp til tomten, kum ved uthus i 1979, jf dokumentasjon mottatt av selger

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligformål, tomten har egen regulering 538R med planbestemmelser.

Se detaljer i salgsoppgaven

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og 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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Etter avtale

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

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 850 (Omkostninger totalt)

139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 039 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 042 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11800,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 219,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid,, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

04.03.2025







Vedlegg

Verditakst Tomt

📍 Petter Auerdahls vei 1, 3610 KONGSBERG

📄 KONGSBERG kommune

gnr. 8599, bnr. 2

Markedsverdi

4 500 000

Tomteareal 4 158,80 m²



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 20197-1635

Referansenummer: AT1955

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Thor Thorstensen



Gyldig rapport
05.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi Kr4 500 000	Markedsverdi uten fradrag 4 500 000
Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi = <u>4 500 000</u>

Markedsvurdering

Tomten vurderes som attraktiv for boligbygging i dagens marked. Området er populært og tomten har en fin beliggenhet med gangavstand til sentrum, skole og barnehage.

Det er etablert/laget en ny reguleringsplan på tomten som gir anledning til å bygge totalt 2 boliger.

Eksisterende bolig har bevaringsverdi ut fra info fra kommunen. Dette legger begrensninger på byggestil/areal. Den andre boligen kan bygges på inntil 360 m² BYA.

For mer informasjon henvises det til gjeldende reguleringsplan.

Det er i dag ingen avløpstilknytning til tomten. Vann er kommunalt iht opplyst fra kommunene. Grunnet alder på anlegg må det påregnes at VA etableres nytt.

Adkomstvei fra Petter Auerdahls vei er regulert inn og må etableres.

Kostnader til etablering av vei samt VA til tomten er ikke beregnet på detaljnivå. Erfaringstall er benyttet og gir en kostnad på omlag 1.000.000.- for etablering av vei samt VA.

Eksisterende bygninger må påregnes revet og kostnader til dette vil påløpe. I tillegg kommer opparbeidelse av tomter.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme uforutsette kostnader til etablering av vei og VA samt til opparbeidelse av tomtene. Reguleringsplan med bestemmelser må gjennomgås for en full oversikt over muligheter og begrensninger.

Verdien av tomten er skjønnsmessig vurdert ut fra attraktivitet, muligheter og kostnader til opparbeidelse.

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp
Teknisk verdi bygninger Det vurderes ingen verdi av eksisterende bygg. Kostnader til rivning av bygg er tatt med i verdi beregningen.	
Normal tomtekostnad Tomtekostnad/markedsvurdering for to tomter.	4 500 000
Total	4 500 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato **Tilstede**

23.5.2024 Sigbjørn Rua Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8599	2		0	4158.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Petter Auerdahls vei 1

Hjemmelshaver

Jakobsen Henry

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten ligger på Gamlegrendåsen ved et etablert boligområde i Kongsberg.
Fra tomten er det er 1-1.5 km til skole, barnehage, teknologiparken og sentrum.

Beskrivelse av tomten

Tomten er i dag en naturtomt med stedlige busker, lyng, fjellnabber og trær.
Det går flere gamle steingjerder i området og også på deler av tomten.

Fra tomten er det i dag begrenset utsikt grunnet at den er dels gjengrodd, men ved å hugge trær vil det bli en flott utsikt og lang solgang.

Adkomstvei

Det er i dag ingen adkomst til tomten utover sti.
Iht reguleringsplankart fra kommunen, er det tegnet inn adkomstvei fra syd (fra Petter Auerdahls vei).
Kostnader for opparbeidelse av adkomstvei tilkommer.

Tilknytning vann

I følge kommunen er det offentlig vann til tomten.
Eksisterende bygg har ikke innlagt vann. På tomten er det en kum hvor det kan være at vannet ligger.
Grunnet usikkerhet ang vanntilførsel og alder på vannledning, må det påregnes kostnader til ny vannledning til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Det er ingen avløpstilknytning på tomten i dag.
Dette må etableres.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 538R

Navn: Byvilla i Petter Auerdahls vei

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.11.2023

Det er lagt opp til at det etableres totalt 2 boligeiendommer på tomten. Eksisterende bolig er i dårlig forfatning, men det foreligger bevaringsverdi på bygget. Det må antas at det må bygges opp tilsvarende bolig i samme stil som eksisterende bygg for å tilfredstille krav i reguleringsplan/kommunen.

For mer informasjon anbefales det å kontakte kommunen.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel fra 2020.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Bygninger på eiendommen

Det er i dag 2 bygninger på eiendommens tomt.

Et gammelt bolighus som er i dårlig forfatning og må påregnes revet. Boligen er på to plan. 1. etg er målt til 35 m2 NBRA-i og loftetasjen på 29 m2 BRA-i. Gulvarealet på loftetasjen er 36 m2.

Det er og et uthus med et innredet rom fra ca 1985 på tomten. Denne bygningen fremstår med manglende vedlikehold og i dårlig stand. Areal på bygget er målt til 26 m2, hvor det er 13 m2 innredet rom og 13 m2 uisolert rom (inkl) toalettrom/utedo.

Konsesjonskrav

Det er som hovedregel konsesjonskrav på eiendom over 2 daa.

Ut fra erfaring er det ingen forhold som påvirker tomten negativt ang størrelse.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Situasjonskart	10.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	10.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningsssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Tomtverdi er vurdert ut fra gjeldende reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme ukjente og uforutsette kostnader til etablering av vei, opparbeidelse av tomt samt etablering av VA.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne

utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305240035	
Selger 1 navn	
Thor Thorstensen	
Gateadresse	
Petter Auerdahls vei 1	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3610
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Gunvor Elisabeth Jakobsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Henny Kjørstad Thorstensen, Laila Kjørstad Edvardsen, Camilla Jacobsen, Marita Jacobsen, Marit Elisabeth Tangen, Bjørn Ove Tangen, Daniel Jakobsen.
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1800
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Ingen
Polise/avtalenr.	xxxxxx

Document reference: 1305240035

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Se reguleringsplan 538R

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

Se reguleringsplan 538R

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Se reguleringsplan 538R

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Fra takstmann

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Se reguleringsplan 538R

Document reference: 1305240035

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305240035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Thorstensen	3592f38256fe72263d9c64 65cab52234562a5c1	04.06.2024 17:14:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Petter Auerdahls vei 1

Nabolaget Lauvås - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Christian Sindings vei Linje 401	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	5 min 🚗 2.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚗

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 424 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	6 min 🚗 3 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 31 klasser	4 min 🚗 2.4 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	4 min 🚗 2.2 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	5 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bygg 4 - Kongsberg Teknologipark	25 min 🚶
------------------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

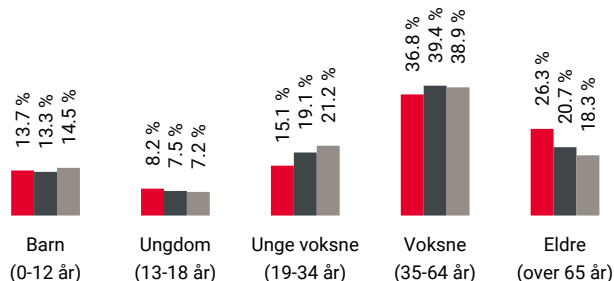
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lauvås	960	426
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 🚶 0.5 km
Løvås barnehage (1-5 år) 14 barn	9 min 🚶 0.8 km
Langekjenntunet barnehage (0-5 år) 91 barn	15 min 🚶 1.2 km


Dagligvare


Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Gomsrud	22 min 🚶


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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg 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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport

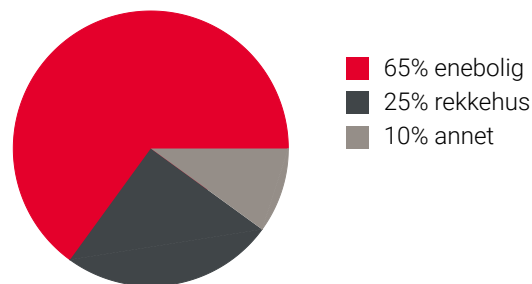
 Tislegård ungdomsskole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km

 Gamlegrendåsen skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.8 km

 EVO Kongsberg 4 min 

 Sense trening og helse 5 min 

Boligmasse



«Trygg, stille og rolig sidegate med fantastisk utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

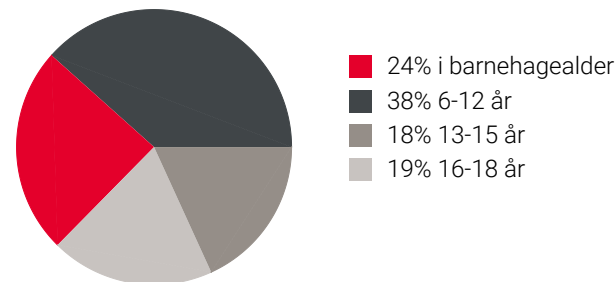


Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 26 min 

 Vitusapotek Åsen 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



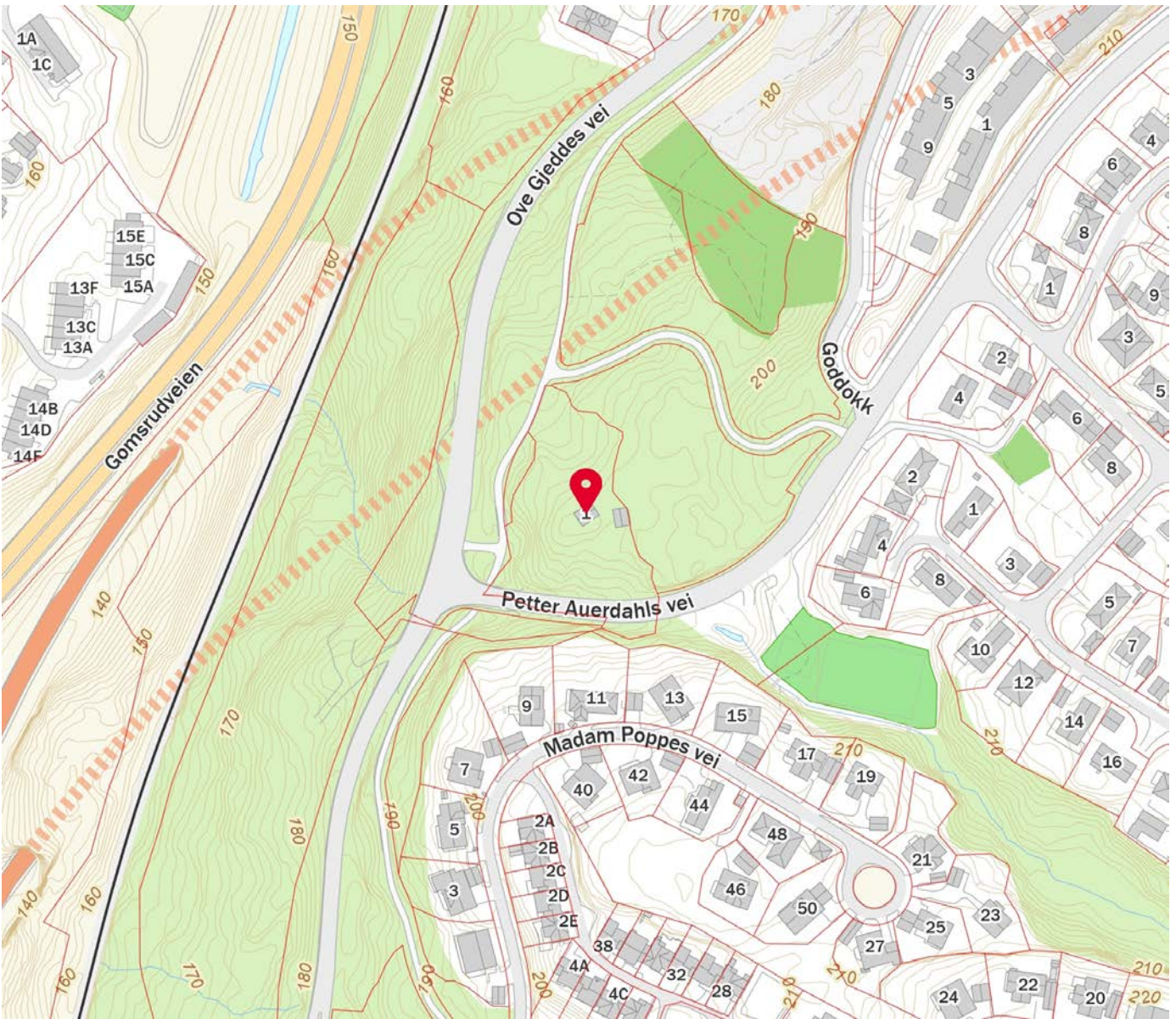
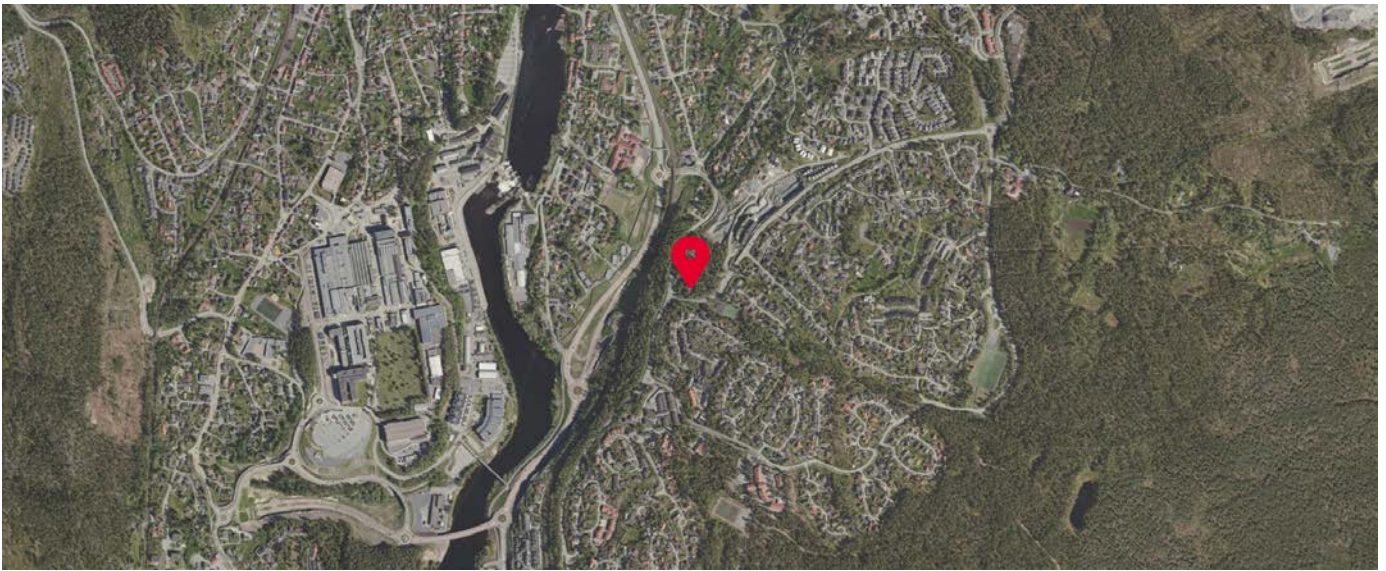
0% 46%

 Lauvås
 Kongsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg 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



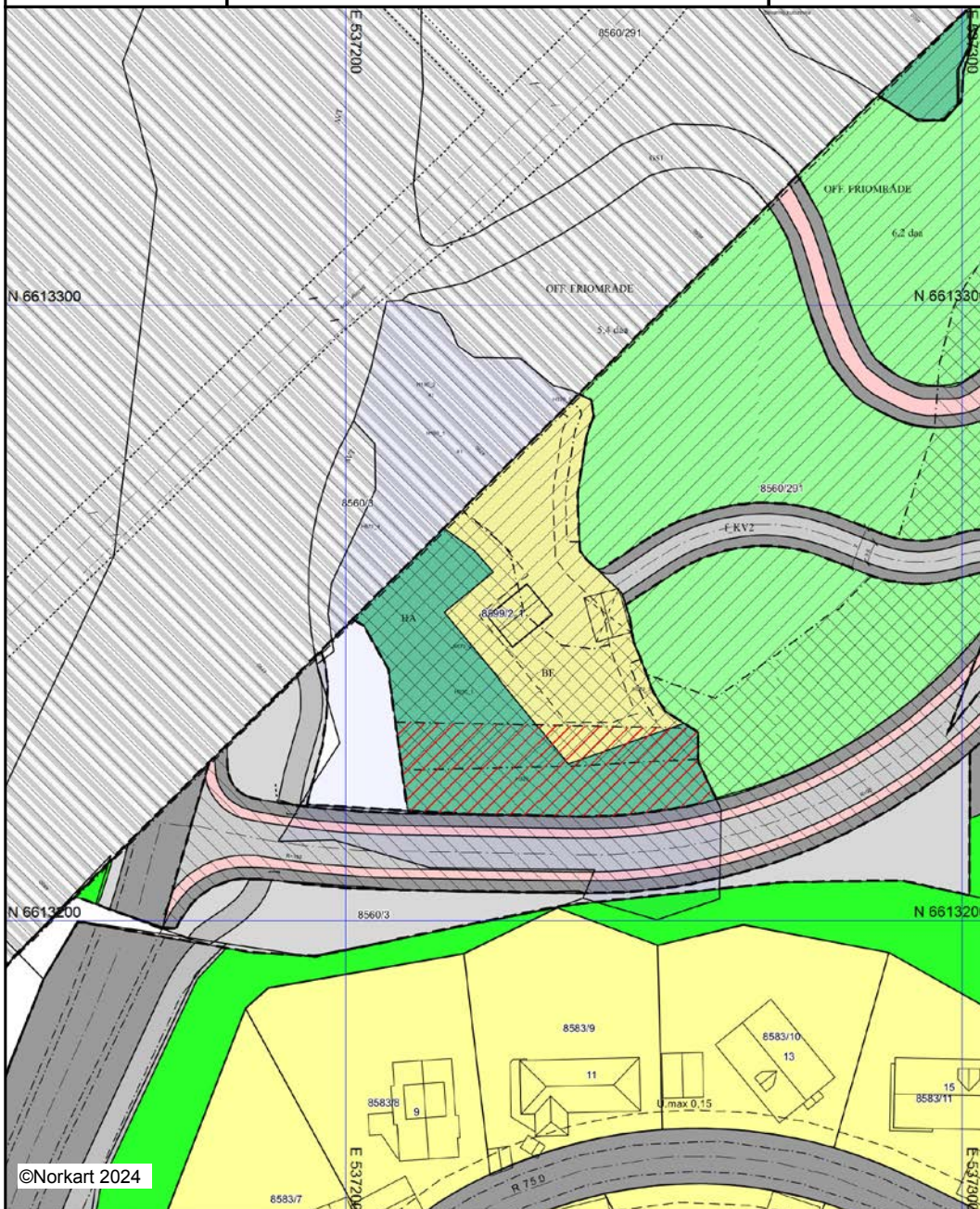
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8599/2
Adresse: Petter Auerdahls vei 1
Utskriftsdato: 06.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

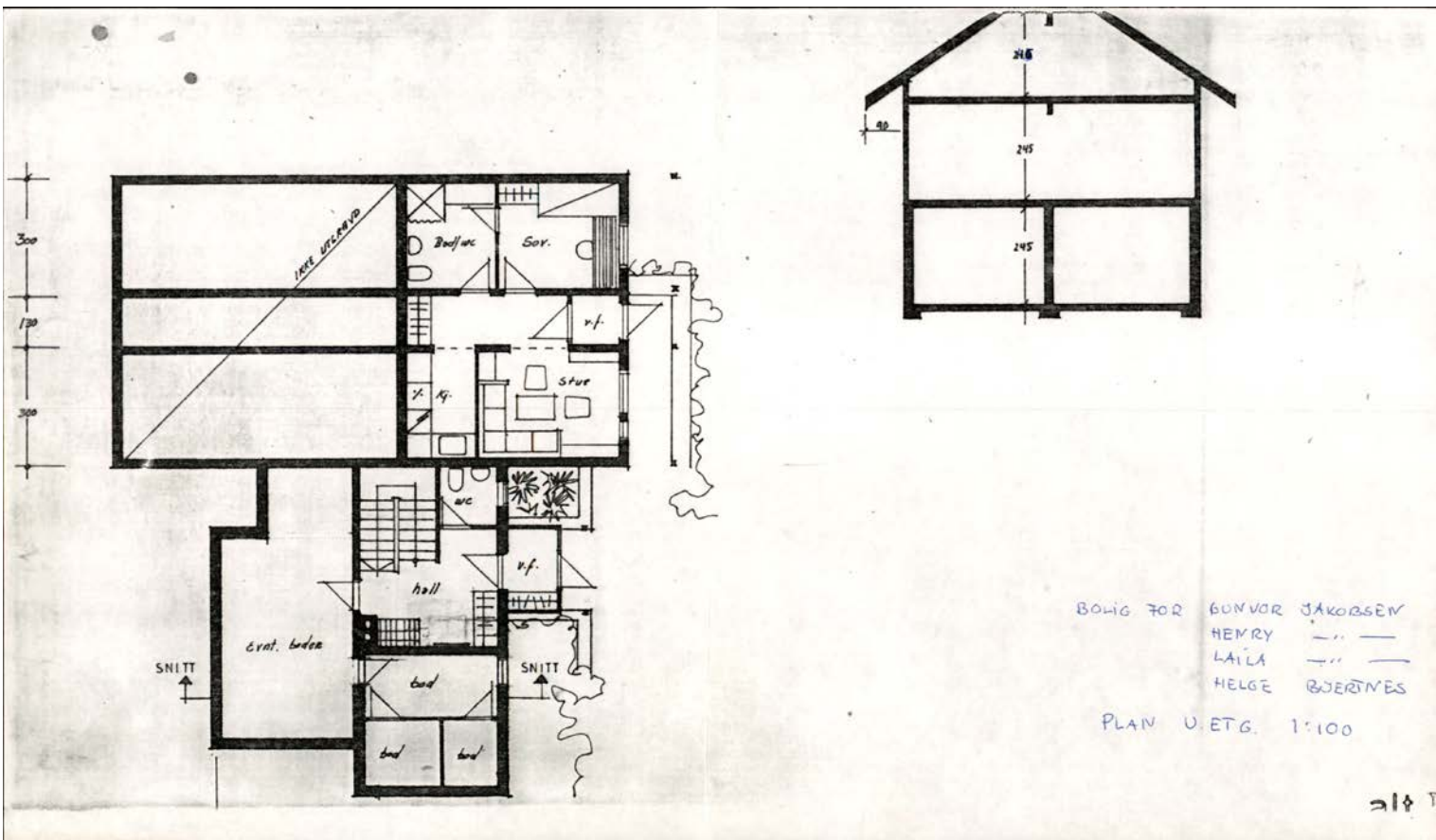


©Norkart 2024

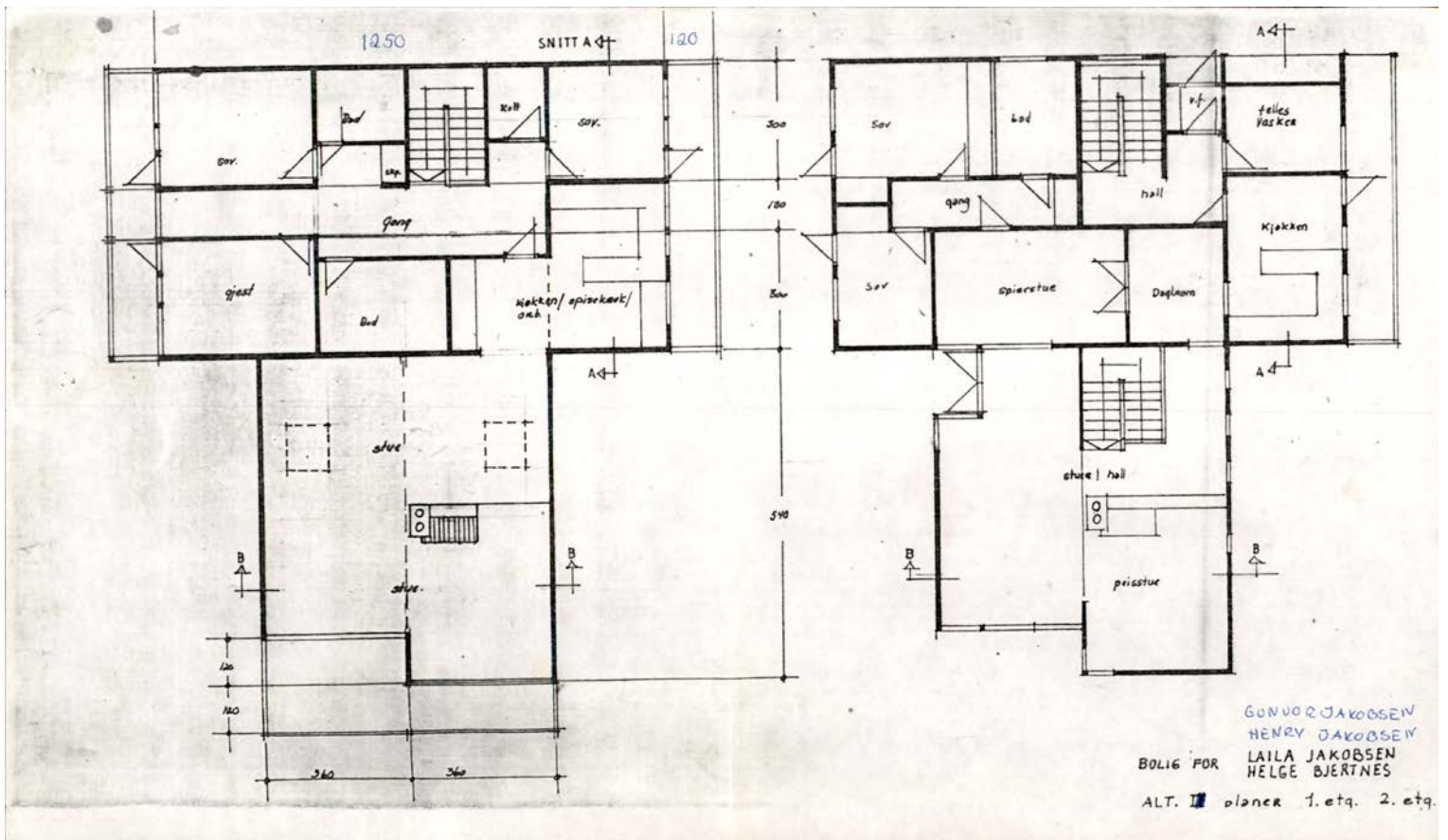
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

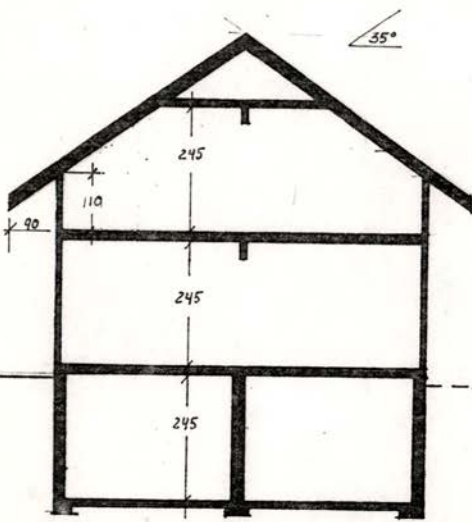
Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			Regulert senterlinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Regulert senterlinje
	Blokkbebyggelse		Frisiktslinje
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>			Frisiktslinje
	Kjøreveg		Regulert kant kjørebane
	Annen veggrunn		Regulert fotgjengerfelt
	Gang-/sykkelveg		Tunnel
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			Tunnel
	Friområder		Målelinje/Avstandslinje
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Felles lekeareal for barn		Tunnelåpning
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			Påskrift feltnavn
	Boligbebyggelse	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygging	Abc	Påskrift areal
	Uteoppholdsareal	Abc	Påskrift bredde
	Lekeplass	Abc	Påskrift bredde
	Parsellhage	Abc	Påskrift radius
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		Abc	Påskrift plantilbehør
	Kjøreveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Trase for jernbane		
	Kollektivholdeplass		
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Grønnstruktur		
	Friområde		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>			
	Friluftformål		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>			
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL</i>			
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensynsgrense		
	Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		

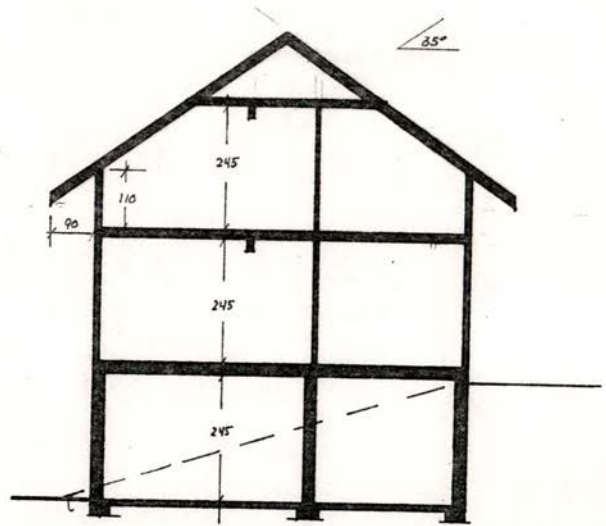


alt T





SNITT B-B



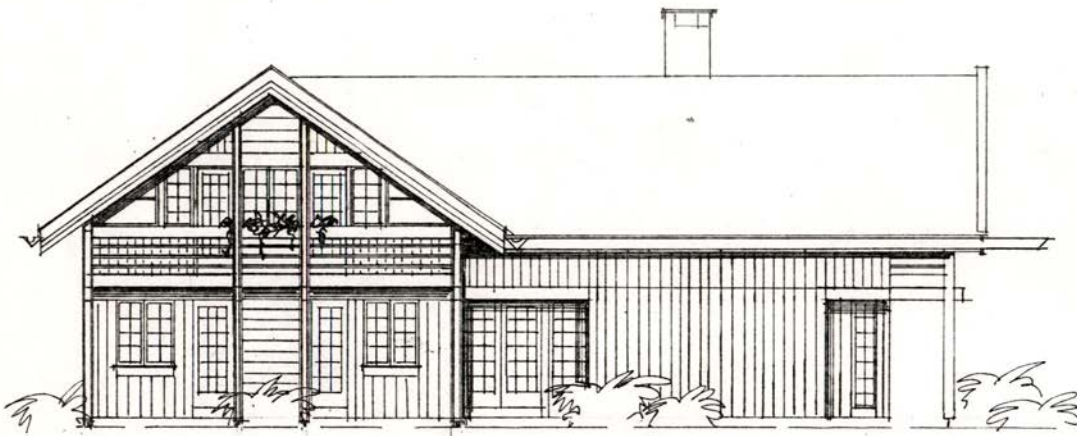
SNITT A-A

~~BOLIG FOR LAILA JA
HELGE BJ.~~

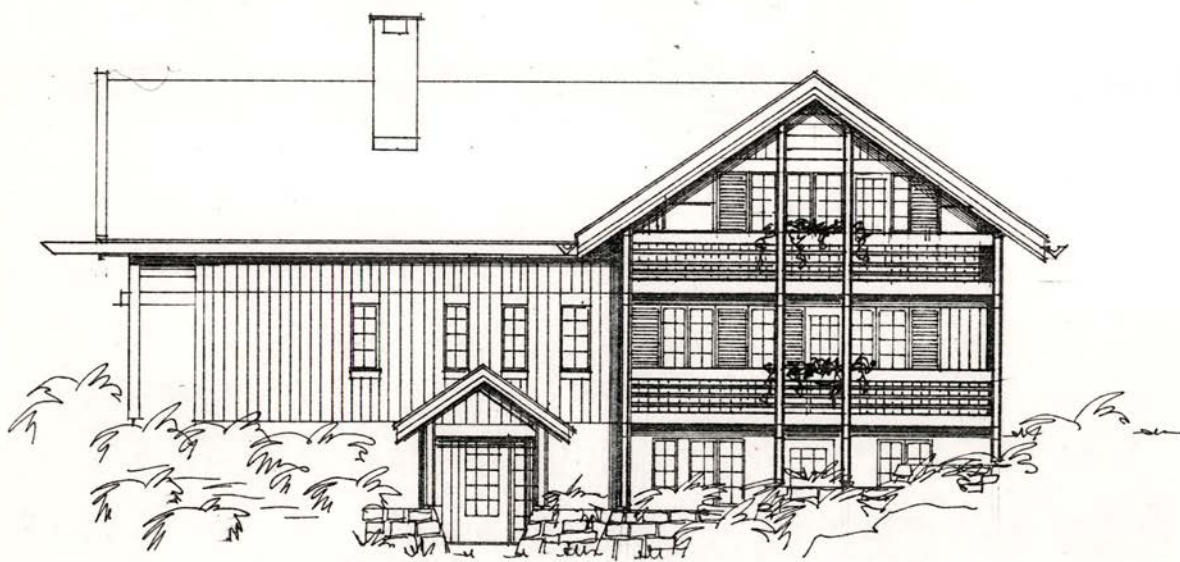
~~ALT. II. snitt A-A, E~~

BOLIG FOR: GUNVOR JAKOBSEN
HENRY — — —
LAILA — — —
HELGE BJERTNES

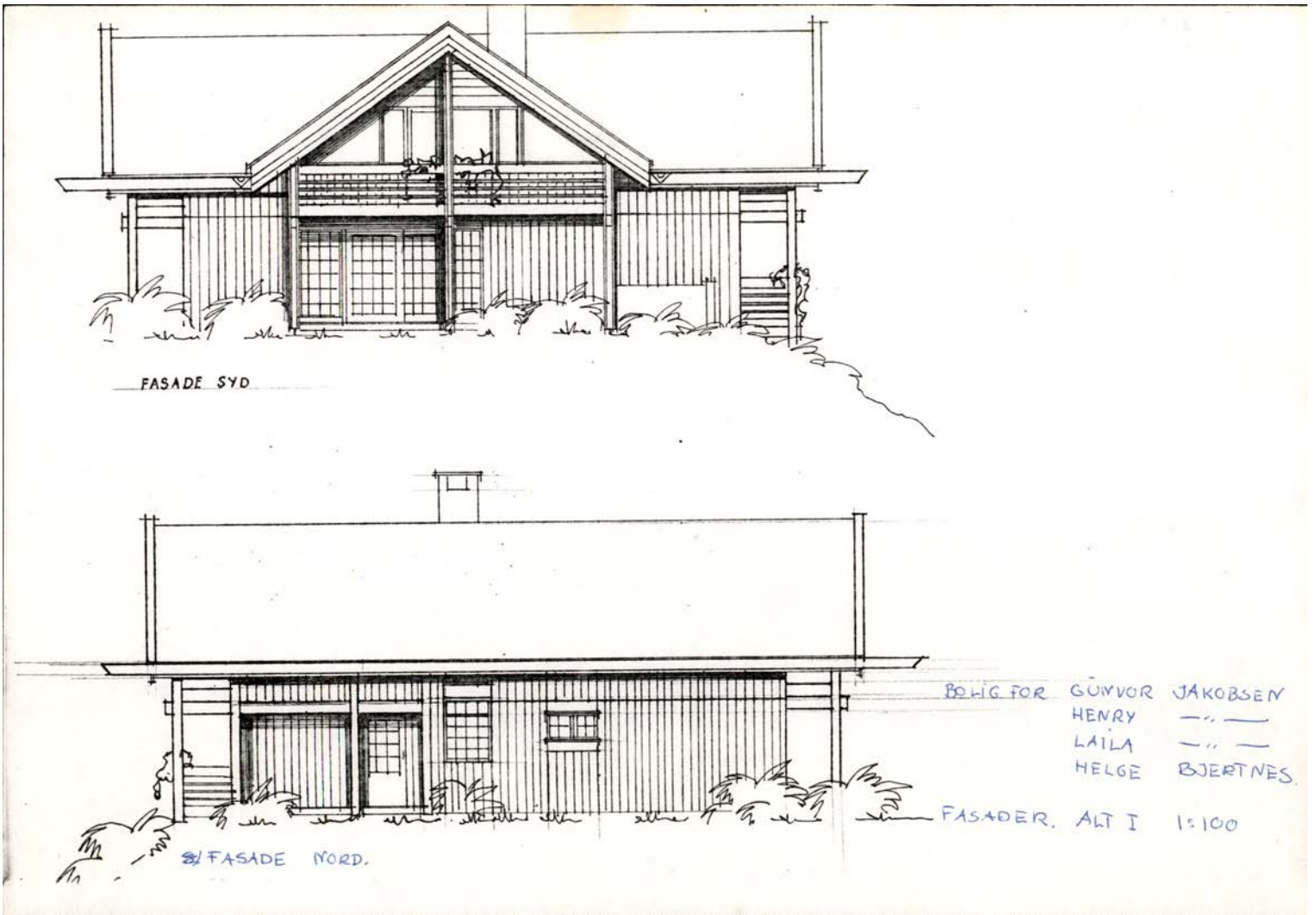
ALT I. SNITT A-A, B, B



BOLIG. FOR GUNVOR JAKOBSEN
HENRY — " —
LAILA — " — BOLT
HELGE BJERTNES ~~PASTO~~
FASADE VEST. ALT I 1:100

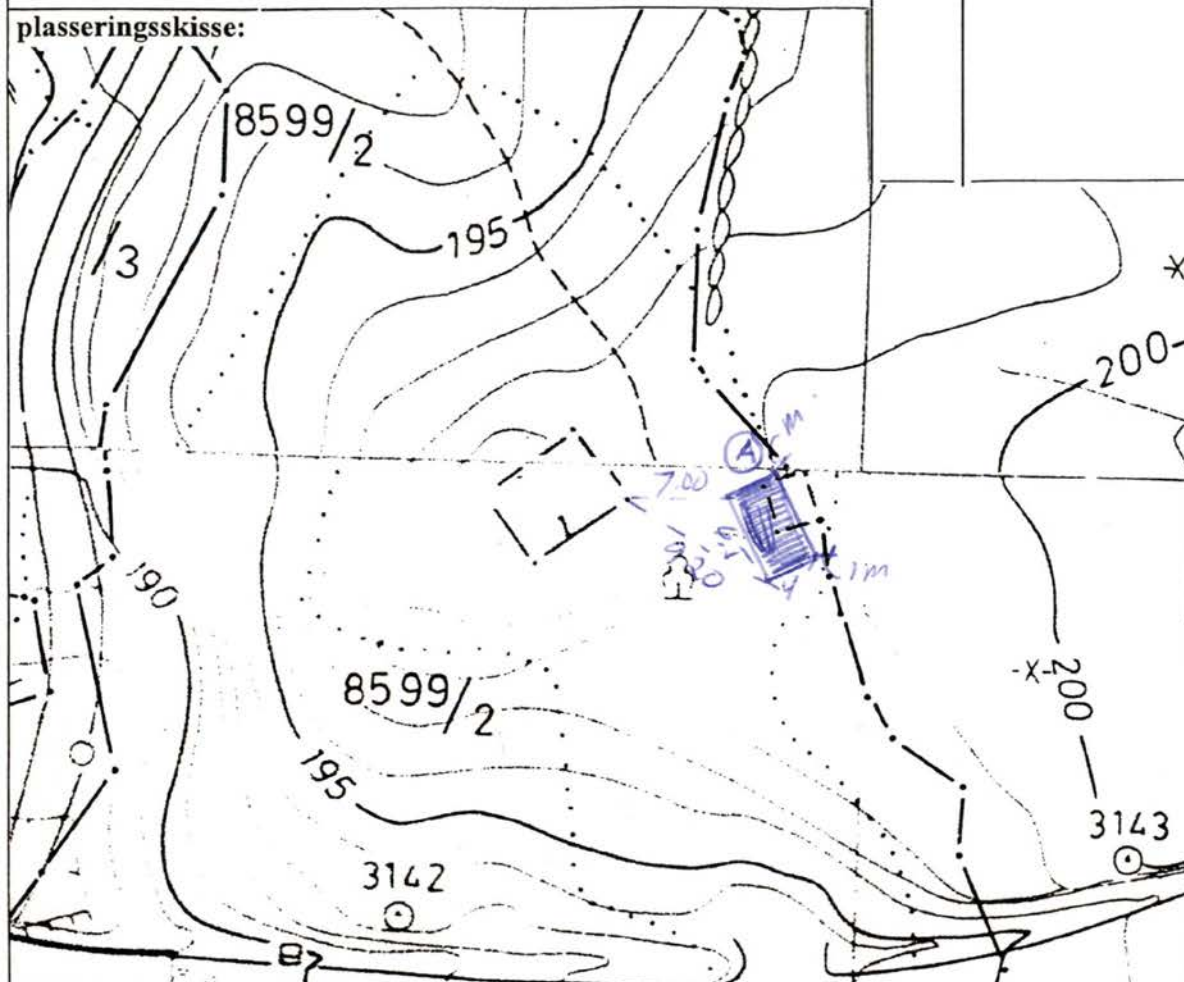


BOLIGFØR GUNVOR JAKOBSEN
HENRY JAKOBSEN
LAILA JAKOBSEN
HELGE BERTNES
SFASADE ØST. ALT. I 1:100



NY

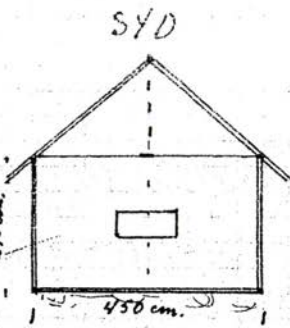
HUSPLASSERING

Eiendommen	GNR. <i>8599</i> BNR. <i>2</i> FESTENR.	TOMTENR.	
Arbeidets art	ADRESSE:	NYBYGG <input checked="" type="checkbox"/> PÅBYGG/TILBYGG <input type="checkbox"/>	BYGG TYPE
		ANNET <input type="checkbox"/> BESKRIV:	BYGGNR.
Dato for godkjenning:			
plasseringsskisse: 			

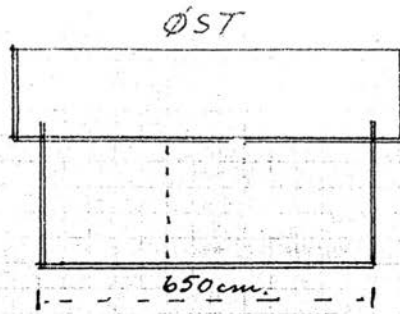
557/85

28. 08.

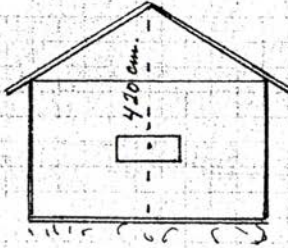
SI



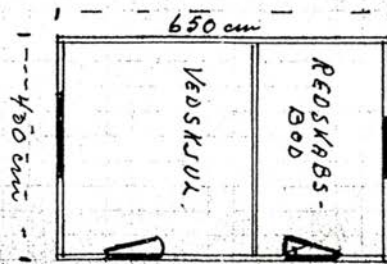
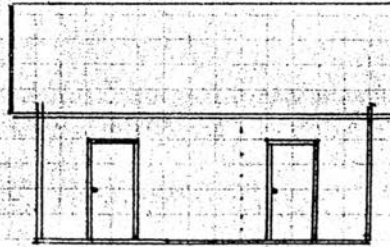
07. 10.



NORD



VEST



Bestemmelser til reguleringsplan 538R

Byvilla i Petter Auerdahls vei, i Kongsberg kommune

538R Forslag til bestemmelser vedtatt

06.12.2023

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for at eksisterende bolig kan repareres, moderniseres og tilbygges. Det tillates i tillegg å etablere en ny boenhet. Det skal etableres adkomst til boligene.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert **15.06.2023**.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 270R Gamlegrendåsen Terrasse (vedtatt 11.09.2013) og reguleringsplan 372R22, E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (vedtatt 29.08.2022).

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7.

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Parsellhage

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg.
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn

c) Sikringssone (PBL § 11-8 a)

- Frisikt
- Sikringssone stand tunnelvegg (H190_2)

d) Støysone (PBL § 11-8 a)

- Gul sone (I hht. T-1442)

e) Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)

- Bevaring kulturmiljø. (Bevaring av løkke, steingjerder og eksisterende bygning.)
- Hensynssone for E-134. (H190_1)

f) Faresone – flomfare

- Flomfare (H320_)

g) Bestemmelsesområde #1, fordrøyningsareal ((PBL § 12-7)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse og igangsettingstillatelse

a) Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt utover normalt vedlikehold før det foreligger rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Dersom det finnes uønskede, fremmede arter, skal det sendes inn en plan for hvordan disse kan fjernes til kommunen, før det gis rammetillatelse.

- b) Støy
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy, blir tilfredsstillt.
- c) Vei
Før det gis igangsetningstillatelse for bygging av adkomstvei, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- d) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsetningstillatelse for vann-, overvann- og avløpsanlegg, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- e) Grunnforhold
Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet og som kan påvirkes av eller ha innvirkning på grunnforholdene, skal det være gjennomført tilstrekkelig geoteknisk vurdering/ undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

§ 3.2 **Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- a) Infrastrukturiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet, og tilknyttet det omsøkte tiltaket:
 - Adkomstveg, inkludert annen veggrunn
 - Eksisterende fortau, inkludert annen veggrunn, skal være forlenget fram til adkomstveien
 - EI-ledninger, og vann- og avløpsledninger knyttet til den aktuelle boenheten
 - Tilstrekkelig slukkevannskapasitet
 - Overvannsanlegg tilknyttet den aktuelle boenheten, i henhold til godkjente tekniske planer
- b) Rehabilitering av eksisterende bolighus
Eksisterende bolighus skal være bygningsmessig istandsatt og rehabilitert i samsvar med bestemmelsene for hensynssone for bevaring kulturmiljø (H_570_1), jf. § 7.4 a), før det nye bolighuset kan få midlertidig brukstillatelse og/ eller ferdigattest.

§ 4 **FELLESBESTEMMELSER**

§ 4.1 **Søknad om tillatelse til tiltak**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen.

§ 4.2 **Lekeplasser**

Boligen(e) innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte.

- Småbarnslekeplass på egen tomt.
- Felles lekeplass L1 i tilgrensende område (reguleringsplan 270R) vil fungere som nærlekeplass.
- Strøkslekeplass ved Gamlegrendåsen barneskole

§ 4.3 **Fradeling**

Det kan tillates fradeling for én tomt innenfor planområdet. Før det gis tillatelse til fradeling, skal det legges fram en plan som viser at den tomten som skal fradeles og det gjenværende arealet vil få en størrelse og en utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de vil få egnet adkomst fra regulert veg.

§ 4.4 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at boenhetene og utomhusarealene tilfredsstiller T-1442 Tabell 2. Alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

§ 4.5 Vegetasjon

Trær har en viktig estetisk og miljømessig funksjon og skal i hovedsak bevares. Men på området kan det foretas vanlig skjøtsel, etter at det er gitt rammetillatelse.

§ 4.6 Utforming av bygninger

Nybygg i området skal i utforming og karakter tilpasses eksisterende bygning. Med tilpasning menes det at plassering, høyde, størrelse og materialbruk skal harmonere med eksisterende bygning.

§ 4.7 Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jord-kabel.

§ 4.8 Kulturminner

a) Meldeplikt:

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, (Kulturminneloven) § 8.

b) Steingjerder:

Steingjerder i området skal bevares i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

c) Bygning som skal bevares:

Bygningen er på plankartet markert med linjesymbol "Bevaring bygning". For bygningen gjelder bestemmelsene for eksisterende bolig under hensynssone "Bevaring kulturmiljø" i § 7.4 a).

§ 4.9 Avfallshåndtering/ renovasjon

Avfallshåndteringen skal plasseres innenfor reguleringsområdet, og maksimum 15 meter fra Petter Auerdahls vei.

§ 4.10 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kvalitetskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) skal følge kommuneplanbestemmelsene.

§ 4.11 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-sås/ tilplantes med stedegne planter.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 **Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)**

a) Arealbruk

I området kan det i tillegg til eksisterende, bevaringsverdig bolighus, oppføres en enebolig med tilhørende garasje/ uthus.

b) Grad av utnyttning

Bebygd areal innenfor arealet avsatt til boligbebyggelse, skal samlet ikke overstige 360 kvm BYA, medregnet garasjer og parkering.

c) Byggehøyder

Pga. skrått terreng kan ny bolig ha underetasje. Boligen kan ha gesimshøyde på inntil 5,0 meter og mønehøyde på inntil 8,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks mønehøyde er kote 205,5 m.o.h. (Mønehøyde på eksisterende bygning er kote 206,5 m.o.h.)

Maksimal mønehøyde på tilbygg er kote 205 m.o.h.

Maks. mønehøyde på garasjebygg er kote 203,5 m.o.h.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming/ plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres som tørrmurer i naturstein.

Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader.

Maks. størrelse på garasjebygg er 36 kvm.

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

e) Terrasser

På berget sør for eksisterende bolighus kan anlegges terrasse innenfor angitt byggegrense med nivå maks 199,5 m.o.h.

5.2 **Parsellhage (HA)**

På arealet kan det drives vanlig hagebruk. Det kan ikke foretas større terrengendringer eller utsprengninger.

Det er tillatt med evt. nødvendige støytiltak, men disse skal ikke stenge utsikten til eksisterende bolighus.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.

Alle veganlegg for kjørende og gående innenfor arealformålene tilknyttet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveg (KV)

a) Arealbruk

Kjørebanelen på regulert adkomstvei skal være 3,5m. Total veibredde er 7,0m. inkludert grøfter, skjæring og fyllinger. Fyllinger skal påføres stedlige masser (skogsjord).

En mindre utvidelse av grøftearealet, maks. 15 meter fra, Petter Auerdahls vei skal gi plass for søppelkasser.

Adkomstveien skal være privat vei, men åpen for allmenn ferdsel.

§ 6.2 Fortau (FO)

Eksisterende fortau, ved venteplass for buss skal forlenges fram til adkomstveien.

§ 6.3 Sykkelfelt (SA)

Langs Petter Auerdahls vei kan det etableres sykkelfelt med bredde 1,5 m. slik som vist i tidligere reguleringsplan 270R.

§ 6.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_AVT - AVT)

a) Arealbruk

Område skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg, og inneholde arealer for grøft og snøopplag.

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras/ stedege vegetasjon. Skjæring- og fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplan-tes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringsone - Frisikt H_140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 7.2 Støysone - Gul sone H_220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det er behov for dokumentasjon i forbindelse med planløsning av boligbygg ved byggesøknad.

§ 7.3 Faresone - Flomfare H_320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet, kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å hindre utbygging som kan ta skade av oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/ eller snøsmelting. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger, eller at det er gjennomført tilstrekkelige risikoreduserende tiltak.

§ 7.4 Sone Bevaring kulturmiljø H_570

Denne hensynssonen er på plankartet markert svart skråkravur og er delt inn i følgende soner:

a) Eksisterende bolig (H 570 1)

Eksisterende bolig kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt.

Ved søknad om endring av fasade for å få en mer funksjonell bolig, kan kommunen kreve at fasader får et utseende og fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Tilbygg til eksisterende bolig skal utformes slik at det ikke blir for dominerende i forhold til eksisterende bygg. Tilbygget skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningens historiske karakter, men kan også gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes størrelse, høyde, materialbruk, detaljering, og fargebruk.

b) Landskap (H 570 2)

Landskapet på den gamle løkkeeiendommen skal bevares. Større terrenginngrep i form av store utspredninger, høye murer og oppfyllinger kan ikke godkjennes. Det kan utføres tynning og skjøtsel av dagens vegetasjon.

Nytt bygg på området må i størrelse og form og plassering tilpasses eksisterende bygg.

c) Steingjerder (H 570 3, H 570 4, H 570 5)

Eksisterende steingjerder skal bevares.

§ 7.5 Hensynsone for E134 (H_190_1)

I gjeldende reguleringsplan for E-134 er det på dette stedet angitt en avstand på 34 m fra tunnelvegg hvor det ikke kan foretas vesentlige terrengarbeider/ sprengning som vil kunne føre til skader på E-134-tunnelen. Eventuell planering av tomter skal skje ved oppfylling av terrenget. Det må dokumenteres at slik oppfylling ikke medfører skade på E 134- tunnel, eller stabiliteten i området, noe som vil være avhengig av hva grunnen består av.

§ 7.6 Sikringssone for E134 (H_190_2)

Innenfor denne sonen, med en avstand på minst 20 m. fra tunnelveggen på E-134, er det ikke tillatt med boring etter jordvarme eller vann. Sikringssonen skal gjelde både på grunnen og i bakken. Tiltak i denne sonen kan ikke påregnes, og særskilt søknad må sendes via kommunen til Statens vegvesen.

§ 8 Bestemmelsesområde #1, fordrøyning av overvann

Innenfor området markert med # 1, tillates det kun permeable flater. Terrenget kan om nødvendig fylles noe opp, men ikke mer enn at det blir en naturlig overgang til eksisterende terreng omkring.



**Detaljregulering
Reguleringsplan 538R Byvilla i Petter Auerdahls vei**

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71
har Kongsberg kommunestyre i møte 06.12.2023 i sak nr. 136/2023

vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak

Kongsberg den 13.12.2023



seksjonsleder samfunnsutvikling



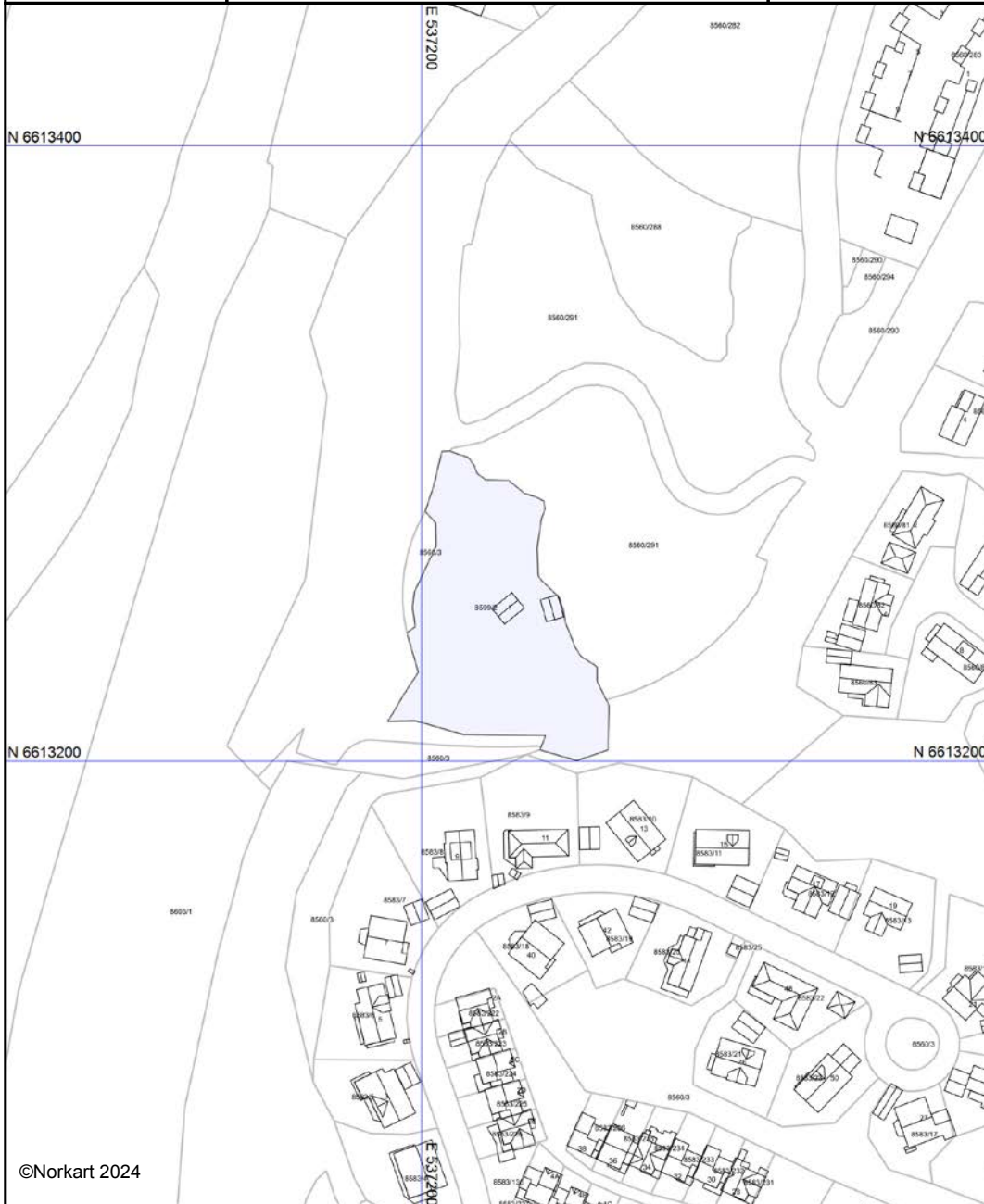
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8599/2
Adresse: Petter Auerdahls vei 1
Utskriftsdato: 06.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Bestemmelser til Reguleringsplan 270R med senere endringer Gamlegrendåsen terrasse, Kongsberg kommune

270R Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret	11.09.2013
270R-1 Mindre endring av bestemmelser, vedtatt av UMU	18.11.2013
270R-2 Mindre endring av plankart, vedtatt av UMU	17.02.2014
270R-3 Mindre endring av plankart, leikeplass	20.06.2016
270R-4 Mindre endring B6 og B7, kart og bestemmelser	29.09.2017
270R-5 Liten endring av plankart og bestemmelse §5.3b, vedtatt administrativt	09.01.2018
270R-6 Mindre endring i planbest. felt B-1a, B-1 b, B-2 c og B-3 b. Vedtatt	28.09.2020

§ 1 **PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligutbygging og er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 372R E134 Damåsen – Saggrenda.

§ 2 **AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 11.09.2013 og 27.2.2017. Planområdet er delt opp i 7 delområder for boliger som vist på kartet.

§ 3 **REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 11-8 a 1, jf § 12-6.

- a) **Bebyggelse og anlegg** (PBL § 12-5 nr 1): (Endret 27.02.2017)
 - Blokkbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Energianlegg
 - Leikeplass
- b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL § 12-5 nr 2):
 - Kjørevei
 - Gang-/sykkelvei
 - Sykkelveg/sykkelfelt
 - Fortau
 - Annen veigrunn – tekniske anlegg
- c) **Grønnstruktur** (PBL § 12-5 nr 3):
 - Friområde
 - Turvei
 - Grønnstruktur
- d) **Hensynssone** (Pbl § 11-8 a):
 - Frisiktsone
 - Støysone, gul sone
 - Bevaring kulturmiljø

- Andre sikringssoner: Tunnelanlegg i grunnen

§ 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 **Utomhusplan**

Det skal leveres utomhusplan i samsvar med kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3 sammen med rammesøknad for utbygging av delfeltene. Det skal vises hvordan det med rørtraséer kan legges til rette for fellesløsninger med vannbåren varme.

For felt B6 og B7 skal det i forbindelse med rammesøknad vises løsninger for lokal overvannshåndtering og for utforming av småbarnslekeplasser iht. kvalitetskrav i Kommuneplanens arealdel. (Lagt til 27.02.2017)

§ 4.2 **Rekkefølgebestemmelser**

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter. Unntak er feltene B1, B2, B3, B4 og B6 som må sprenges ut før Vegvesenet starter tunnelarbeidene. Vegetasjon som utgjør en sikkerhetsrisiko kan fjernes i samråd med kommunen. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

b) Krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak

Det er ikke tillatt å etablere bygningskonstruksjoner før Statens vegvesen har gitt melding om at alle sprengnings- og sikringsarbeider for tunnelene i planområdet er ferdig.

Sprengningsarbeid innenfor planområdet er i utgangspunktet kun tillatt før Statens vegvesen starter sprengningsarbeid for tunnelene i eller i nærheten av planområdet, med unntak av feltene B5 og B7.

c) Krav om innmåling av løkke-elementer

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor planområdet før løkke-elementene er innmålt. I partier med tett kratt, kan det foretas tynning / lett hogst før innmåling, med det må skje uten at markdekket blir forstyrret.

d) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder og vann- og avløpsledninger, som seinere skal overtas av kommunen, skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Det skal etableres private fordrøyningsmagasin for overvann i henhold til Kongsberg kommunes VA-norm kap. 7. Fordrøyningsmagasin skal ha en utførelse som lar seg vedlikeholde, og planer og dimensjonering skal godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Godkjent rammeplan for VA og overvann i felt B6 og B7 må være på plass før det kan gis tiltak/rammetillatelse. (Lagt til 27.02.2017)

e) Krav til infrastruktur før igangsettingstillatelse for boliger

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur som seinere skal overtas av kommunen: Fortau- og sykkelfelt som inngår i planen langs V1, gang-/sykkelveg GS1, Petter Auerdahls veg (V1), veg V2 med fortau, kryss mellom V1 og V2 og hovedledning for vann og avløp. Etablering av nødvendige frisktarealer belysning, busstopp, og leskur inngår i opparbeidelsen.

f) Krav til uttalelse fra Statens vegvesen

Sprengningsarbeider skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak. Det kan i den forbindelse settes begrensninger på salvestørrelser, sprengningsdybder og tidspunkt for gjennomføring av sprengning.

Sprengningsarbeider, oppfyllinger større enn 0,5 meter og midlertidig lagring av masser der overdekningen fra tunnelene vil bli/er mindre enn 20 meter skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak. Tiltak kan forbys dersom vegvesenets faglige vurderinger tilsier dette.

g) Krav før brukstillatelse for tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, skal utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. Tilsvarende gjelder for etablering av turvegen fra V3 ned til Ove Gjeddes vei og mot Jonas Lies vei som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal Statens vegvesen ha gitt melding om at støyende anleggsarbeid i tunnelene i strid med støyretningslinjen T-1442/2012 er avsluttet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-1 – B-3, skal felles lekeareal L1 være ferdig opparbeidet. Dette gjelder også turvegen fra V3 gjennom B1 fram til L1. Før sprengningsarbeidet for ny tunnel i E134-trase under planområdet er ferdig, kan det anlegges en midlertidig adkomst til L1.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-4 – B-7, skal felles lekeareal L2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-1 – B-7, skal eksisterende balløkke på østsiden av Petter Auerdahls vei være istandsatt. (Beliggende mellom Madam Poppes vei og Birger Ruuds vei)

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-1 og B-6, skal nødvendig støyskjerming langs Ove Gjeddes vei være ferdig opparbeidet og bruken av Ove Gjeddes vei være avviklet som midlertidig omkjøringsvei.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter i områdene B6 og B7, skal tilhørende småbarnslekeplasser (f_BLK1-3) for de minste være ferdig opparbeidet i samsvar med kommuneplanbestemmelsene. (Lagt til 27.02.2017)

h) Krav før tillatelse til tiltak (Endret 27.02.2017)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i område B-1 og B6, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøvern-departementets retningslinjer for støy (T1442/2016 – tabell 3) blir tilfredsstillt for boliger, deres uteområde, småbarnslekeplasser på disse områdene, samt for lekeplass L1.

§ 4.3 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.4 Energi og grunnvannsbrønner

Ved etablering av energi- og grunnvannsbrønner skal det bores skråstilt vekk fra tunnelene og slik at sikringssonen rundt tunnelene i reguleringsplan 372R ikke blir berørt.

§ 4.5 **Utforming av bygninger og anlegg**

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Støttemurer skal i hovedsak utformes ved bruk av naturstein. Murer skal utformes slik at de bidrar til å skape gode sammenhenger mellom bygg og uteanlegg. Murer høyere enn 1,5 m skal brytes opp med horisontale sprang for etablering av vegetasjon.

§ 4.6 **Livsløpsstandard**

I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 boenheter skal minst 33 % av boenhetene ha universell utforming tilsvarende livsløpsstandard.

§ 4.7 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

I delområde B6 og B7 tillates maks en avkjørsel per eiendom fra f_SKV1-3. (Lagt til 27.02.2017)

§ 4.8 **Anleggsperioden**

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy. I anleggsperioden skal steingjerder og rydningsrøyser nær anleggsarbeidet sikres med gjerder, og de ulike entreprenørene skal informeres.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 **Fellesbestemmelser**

a) Utforming av bebyggelse og anlegg

I B6 og B7 og i grensene mot grønnstrukturene og lekeplassene skal utforming og plassering av bygninger og anlegg tilpasses eksisterende terreng.

b) Tomtedeling

Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av grensene mellom delområdene som er vist i planen for å tilpasse grenser i forhold til atkomstveier der dette gir arronderingsmessige fordeler.

§ 5.2 **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse område B-1 – B-5**

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre lavblokker og terrassert bebyggelse med tilhørende anlegg, (ref definisjoner i Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnytting, også gjengitt i planbeskrivelsen). For deler av området kan det evt. bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse. Det skal anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

b) Byggegrenser

Boder, skillevegger, plattinger og liknende mindre byggetiltak er tillatt utenfor byggegrensene, inntil 2 m fra eiendomsgrense og formålsgrense.

Det er tillatt å etablere fordrøyningsanlegg (lukkede overvannsanlegg) helt fram til formålsgrense.

c) Grad av utnyttning

Maksimalt bruksareal i BRA kvm for hvert av delområdene følger av tabellen nedenfor.

Område	Maks BRA i kvm inklusiv overflateparkering
B-1	5000
B-2	5500
B-3	5500
B-4	5500
B-5	3900

Parkeringskjeller regnes ikke med i grad av utnyttning.

Område	Bebyggelsen kan ha maksimal høyde kote, målt i meter over havet
B-1a)	190
B-1b)	196,5
B-2a)	206,5
B-2b)	213
B-2c)	214
B-3a)	207,5
B-3b)	215
B-4	219
B-5	222

Trappe- og heishus kan bygges over de angitte høydene.

Innenfor feltene B-1 a, B-1 b, B-2 c samt B-3 b tillates det også at tekniske installasjoner kan bygges over de angitte høydene. Installasjonene skal skjermes mot bakenforliggende områder med spilevegg eller lignende. Installasjoner og skjerm kan bygges inntil 1,5 meter over de angitte høydene og skal holdes innenfor en ramme på 2,0 x 4,0 meter. Langsiden kan vende mot fasaden. (Avsnitt lagt til 28.09.2020)

d) Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50% av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 35% skal ligge på bakken. Tak på garasjekjellere som opparbeides som uteoppholdsareal kan medregnes i MUA på bakkenivå dersom det beplantes og har universelt utformet adkomst direkte til terreng. Minimum uteoppholdsareal er 50 m² pr. boenhet. Minst 25 % av MUA pr boenhet skal være privat, tilnærmet flatt uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Øvrig uteoppholdsareal tilknyttet blokkbebyggelsen skal være innen en avstand på maksimalt 50 meter fra inngang. Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA. (To siste setninger endret 18.11.13)

Uteoppholdsarealene skal være egnet for formålet, ha gode lys- og solforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Eksempelvis skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord ikke tas med i beregningene. Arealene som inngår i MUA skal være skjermet for støy over grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer og ikke være brattere enn 1:5. De private uteoppholdsarealene skal være tilnærmet flate. Areal for sandlekeplass kan inngå i MUA-kravet.

e) Gangforbindelse gjennom B-1

Det skal sikres gangforbindelse fra V3 gjennom boligområde B-1 og fram til lekeområde L-1. Denne skal ha stigningsforhold slakere enn 1:20 og være allment tilgjengelig.

f) Støyskjerm

Støyskjerm mot Ove Gjeddes vei skal plasseres som illustrert på plankartet. Noe avvik kan aksepteres. Maks høyde på skjerm er 2,5 m. Skjermen kan plasseres på noe oppfylt terreng. Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 5.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse område B6 og B7

(Lagt til 27.02.2017)

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger). Det tillattes bygget en enebolig eller en tomannsbolig på hver eiendom. I skrått terreng skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje (Med skrått terreng menes her at terrenget faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning).

b) Byggegrenser (Endret 09.01.2018)

Frittstående garasjer, uthus o.l mindre tiltak kan oppføres utenfor byggegrensen, inntil 1 m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Slike mindre bygninger skal ligge minst 3 m fra kanten av regulert atkomstveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett skal avstanden til kant regulert atkomstveg / fortau økes til 7 m. Det tillates å etablere fordrøyningsanlegg helt frem til formåls grensen.

c) Grad av utnyttning og byggehøyder

Maksimalt bruksareal i % BYA for hvert av delområdene følger av tabellen nedenfor.

Område	Maks % BYA inklusiv overflateparkering per eiendom i felt
B6	40 %
B7	40 %

Område	Bebyggelsen kan ha maksimal høyde kote, målt i meter over havet
B6	201,5
B7	211

Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng kan dette økes til hhv. inntil 7,0 m og inntil 9,5 m. Maksimal byggehøyde for begge felt angitt i tabell over.

d) Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 % av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 35 % skal ligge på bakken. Tak på garasjekjellere som opparbeides som uteoppholdsareal kan medregnes i MUA på bakkenivå dersom det beplantes og har universelt utformet adkomst direkte til terreng. Minst 25 % av MUA pr boenhet skal være privat, tilnærmet flatt uteoppholdsareal i tilknytning til inngang

eller til utgang fra oppholdsrom. Takterrasser og overbygde terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.

Uteoppholdsarealene skal ha gode lys- og solforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Eksempelvis skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord ikke tas med i beregningene. Arealene som inngår i MUA skal være skjermet for støy over grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer og ikke være brattere enn 1:5. Andel av småbarnslekeplass kan inngå i MUA-kravet dersom minimum 50 % av arealet har en maks helning på 1:20

e) Støytiltak

Ny bebyggelse på tomter innenfor gul støysone (L_{DEN} 55 dB) i felt B6, skal plasseres på en slik måte at det sikres tilstrekkelig skjermet uteareal i henhold til norm T-1442.

f) Renovasjon

Det skal etableres arealer for oppstilling av renovasjonsdunker på areal vist med f_BRE1-3 på plankart.

§ 5.4 Energianlegg

Innenfor området kan det oppføres energianlegg. Anlegget skal plasseres med minimum 1 m avstand til formålsgrense.

§ 5.5 Lekeplasser L1 og L2 og f_BLK1-3

Lekeplass L1 skal være felles lekeplass for felt B-1, B-2 og B-3. Lekeplass L2 skal være felles lekeplass for felt B-4, B-5, B-6, B-7 og 325R Gamlegrendåsveien 40 og være tilgjengelig for nærområdet. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til kommunal vedtekt. I L1 dekkes krav til ballplass av balløkken/tennisbanen på østsiden av Petter Auerdahls vei. (Beliggende mellom Madam Poppes vei og Birger Ruuds vei).

Småbarnslekeplassene f_BLK1-3 skal være felles for de eiendommene som ligger inntil hver atkomstveg, og skal være tilgjengelige for gjennomgang av allmennheten. (Lagt til 27.02.2017)

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikformålene.

Kjøreveg V1 og V2 med tilhørende andre trafikkområder skal være offentlige veganlegg. Tilsvarende for V3 og V4 skal være felles veganlegg for tilstøtende felt. V3 skal være allment tilgjengelig.

Kjørevegene f_SKV1-3 skal være felles for de eiendommene som ligger inntil hver veg, og skal være tilgjengelige for allmennheten. (Lagt til 27.02.2017)

§ 6.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Tilplanting

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras i en bredde på minst 2 m fra skulderkant.

b) Repos

Mellom profilnummer 250 og 450 på V2 skal det i tilknytning til fortauet legges inn et horisontalt asfaltert repos på 1,5 x 1,5 m. i området annet veggrunn.

c) Leskur

Leskur skal settes opp innenfor avsatt areal ved bussholdeplassene.

§ 6.2 Gang- og sykkelveger (GS1), fortau og sykkelfelt

Arealbruk og tilgjengelighet

De regulerte gang- og sykkelvegene, samt fortau og sykkelfelt skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på plankartet.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområder

Friområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon. Byggverk og anlegg kan kun tillates der som det fremmer bruken av området til friområde. Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden. Plan for området skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker området rekreasjonskvalitet. Områdene skal være offentlige.

§ 7.2 Turveger

Det skal etableres en turveg fra V3 ned til Ove Gjeddes vei og mot Jonas Lies vei som vist på plankartet. Turvegene skal være private og være allment tilgjengelige.

§ 7.3 Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur skal ha vegetasjonspreg og være felles og allment tilgjengelig. Ved evt. opparbeidelse og skjøtsel skal området grønne preg ivaretas. Deler av Gr 4 kan inngå som uteoppholdsareal til B6 i den utstrekning kvalitetskravene i § 5.2.d tilfredsstillles. Bekken i Gr4 (åpen miljøbekk) skal gå i dagen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisiktsoner ved veg

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.2 Støysone

Før det kan gis byggetillatelse skal det dokumenteres at boliger og utendørs oppholdsarealer innenfor støyutsatt sone vil få tilfredsstillende støyskjerming, ref. grenseverdier i støyretningslinje T-1442/2012. Nødvendig støyskjerming skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermere for å få tilfredsstillende støyverdier.

§ 8.3 Bevaring av kulturmiljø

Det er ikke tillatt å endre eller ødelegge steingjerder innenfor bevaringsområdene. Ved opparbeidning av lekeplass L1 og L2 skal løkkelandskapet ivaretas best mulig, ved at terrengformer og gamle åkerteiger tas vare på og brukes som en kvalitet i utformingen av lekeplassene.

§ 8.4 Andre sikringssoner (Tunnelanlegg i grunnen)

Innenfor sonen for andre sikringssoner (tunnelanlegg i grunnen) er det ikke tillatt å bore i grunnen for å etablere energi- og grunnvannsbrønner.

§ 9 **FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS
AREALDEL**

(Lagt til 27.02.2017)

For endringer vedtatt etter 12.11.2014 gjelder at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



Kongsberg kommune

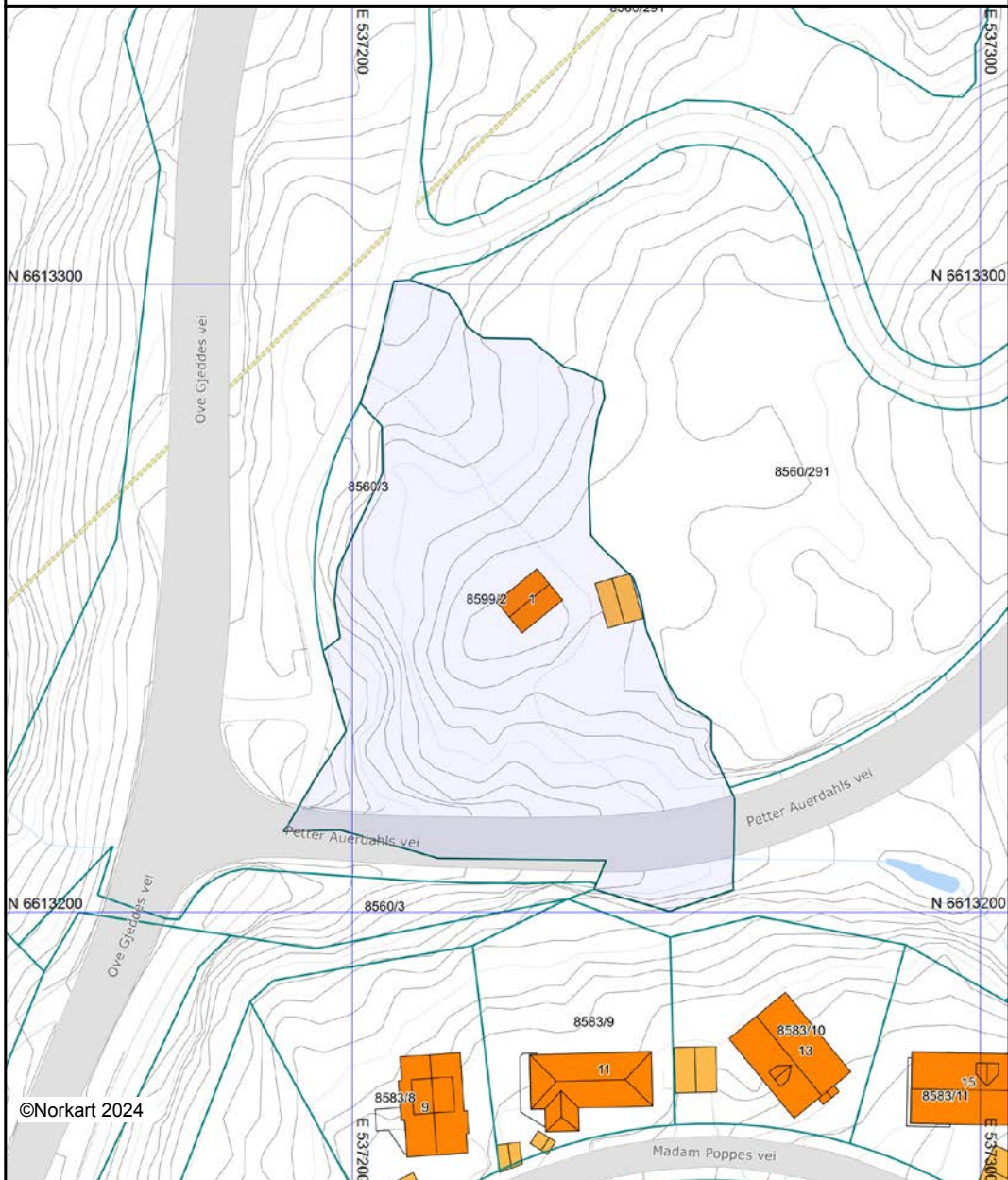
Grunnkart

Eiendom: 8599/2
Adresse: Petter Auerdahls vei 1
Dato: 06.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Petter Auerdahls vei 1
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre