



aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 900 000,-
Total inkl. omk.: Kr 941 640,-
Selger: Mitobygg AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 983.1 kvm
Tomtstr.: 983.1 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 38, bnr. 375

Oppdragsnr.: 1304240012

Ferdig opparbeidet tomt med godkjent byggesøknad. Etablert og attraktivt hyttefelt!

Ferdig opparbeidet tomt, klargjort for bygging! Tomten ligger i et etablert og attraktivt hyttefelt, Bjønntjønn Fjellgrend. Området kan by på både idylliske og naturskjønne omgivelser med kort vei til både Gautefall og Treungen, med turmuligheter som kan benyttes gjennom hele året.

Hyttefeltet ligger i et område med flott natur rundt i alle retninger. Sentral beliggenhet på Gautefall med kun 5 minutter kjøreavstand til alpinsenter. Trygt og barnevennlig område. Her kan man planlegge dagen med flotte turområder med etablerte turstier, fiske, sykling m.m. Handleturen ligger en kort kjøretur unna, enten til Treungen eller ned til Drangedal sentrum.

Byggetillatelse og tegninger ligger vedlagt i salgsoppgave, komplett søknad kan fås ved henvendelse til megler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	12
Nabolagsprofil	26
Reguleringskart	28
Kommuneplankart	30
Situasjonskart	32
Oversiktskart	33
Reguleringsplan Øverlandsheia I	34
Godkjenning byggesøknad	40
Tegninger - Fra byggesøknad. Komplette søknad fås ved henvendelse til megler	42
Info kommunale avgifter	50
Budskjema	59

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

983.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger på et opparbeidet og attraktivt tomtefelt - Bjønntjønn Hyttegrend. Tomten er ferdig opparbeidet og byggekklar med byggetillatelse og tegninger! Deler av byggetillatelse ligger som vedlegg i salgsoppgave. Komplette byggetillatelse kan fås ved henvendelse til meger.

Beliggenhet

Tomten ligger i et etablert og attraktivt hyttefelt, Bjønntjønn Fjellgrend. Området kan by på både idylliske og naturskjønne omgivelser med kort vei til både Gautefall og Treungen, med turmuligheter som kan benyttes gjennom hele året. Her ligger alt til rette for at familien skal kunne trives sommer som vinter. På vinteren er det kort vei til et veletablert løypenett med flotte langrensløyper som strekker seg bl.a. fra hyttefeltet og helt opp til Skisenteret, om man ønsker å la bilen stå. På sommerstid er det en rekke aktiviteter med flere vann i nærheten, med bademuligheter eller prøve fiskelykken. Også flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Hyttefeltet ligger i et område med flott natur rundt i alle retninger. Sentralt beliggende med kun 5 minutter kjøreavstand til alpineret. Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski.

Det er et trygt og barnevennlig område. Her kan man planlegge dagen med flotte turområder om det er etablerte turstier, fiske, sykling m.m. Det er kort avstand til Treungen sentrum med bil for å handle eller ned til Drangedal sentrum hvor det er tre ulike matbutikker.

Dette er et drømmested for deg som ønsker nyte rolige dager i landlige omgivelser. Rett utenfor hytteveggen ligger alt til rette for at både barn og voksne skal kunne trives når de er på hytta!

Adkomst

Fra Gautefall:

Følg Gautefallvegen og ta til høyre inn til Bjønntjønn Fjellgrend. Ta så første til venstre og du vil se tomten på høyre side.

Det gjøres oppmerksom på at tomten ikke vil bli merket pga. snø - Men gode oversiktskart og bilder i salgsoppgaven gjør det enkelt å lokalisere tomten!

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt før ferdigstilt hytte. Eiendomsskatt vil bli beregnet etter ferdigstillelse.

Gebyrliste finner man også på kommunens hjemmesider

(www.nissedal.kommune.no). **Det foreligger ubetalt faktura på tilkobling av kommunalt vann og avløp på 62500,-. Tilkoblingsgebyret tilfaller kjøper og betales inn med kjøpesum + omk. i forkant av overtagelse og innfris til kommune av megler.**

Informasjon om avgifter fra hentet fra Nissedal Kommune sine hjemmesider:

Vann og avløp fritidsbolig:

Årsgebyr vatn - abonnementsgebyr pr. år	6 250
Årsgebyr vatn - forbruksgebyr pr. m3	22,50
Eingongsgebyr for tilknytning til vatn	112 500
Eingongsgebyr for tilknytning til vatn - låg sats	37 500
Årsgebyr avløp - abonnementsgebyr pr. år	6 500
Årsgebyr avløp - forbruksgebyr pr. m3	26,25
Eingongsgebyr for tilknytning til avløp	112 500
Eingongsgebyr for tilknytning til avløp - låg sats	37 500

Renovasjon fritidsbolig:

Grunngebyr hytter/fritidshus	1 025
Tilgang IATA-bu pr. abb.	165
Tilgang IATA-bu frå felt pr. abb.	329
Sortert avfall - prisgruppe 1	934
Sortert avfall - prisgruppe 2	3 287

For bustader/fritidsbustader er eigeidomsskattesatsen 2,86 promille.

Info formuesverdi

Slik beregnes formuesverdien av tomt:

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Kostnad for tilkobling av strøm kommer i tillegg. For mer info og priser, ta kontakt med Lede.

<https://lede.no/bygge-grave-rive/bygge-nytt/tilkobling-til-stromnettet/>

<https://lede.no/proff/bygge-og-tilknytte/tilknytning-av-nye-anlegg/mindre-tilknytninger/>

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 375 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/38/375:

29.10.2007 - Dokumentnr: 871144 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:38 Bnr:114

01.01.2020 - Dokumentnr: 847328 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0830 Gnr:38 Bnr:375

01.01.2024 - Dokumentnr: 636454 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3822 Gnr:38 Bnr:375

Vei, vann og avløp

Tomten er klargjort og opparbeidet med veg inn til tomten. Vann og avløp ligger klart for tilkobling på tomt.

Kommunalt tilkoblingsgebyr (lav sats) for vann kr. 31 250,- og avløp kr.31 250,- kommer i tillegg og bekostes av kjøper. Tilkoblingsgebyr betales inn med kjøpesummen og innfris til kommune av megler.

Regulerings og arealplaner

Tomten ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Denne tomten ligger under område FB1 med tomt nr. 50. Utdrag fra reguleringsplan:

1.2. Hytter – Fritidsboliger (FB1, tomt 1 – 99)

a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Maksimalt en boenhet pr. tomt.
- 2) Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m², unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der T-BRA = 200 m², eksklusive parkering.
- 3) På tomtene 91, 94, 95, 98 og 99 kan maksimalt 65% (130 m²) av tillatt bruksareal (T-BRA) bygges på en flate/høgde.
- 4) Maksimal mønehøyde: 6,0 meter, unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der maksimal mønehøyde er 7,5 meter.
- 5) Maksimal gesimshøyde: 4,0 meter, unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der maksimal gesimshøyde er 6,0 meter.
- 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan fylles tilbake på bygningens 3 av 4 vegger.
- 7) Takvinkel: 22 - 34 grader.
- 8) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.
- 9) Det er ikke lov å ha flaggstang eller lysmast på tomta.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:



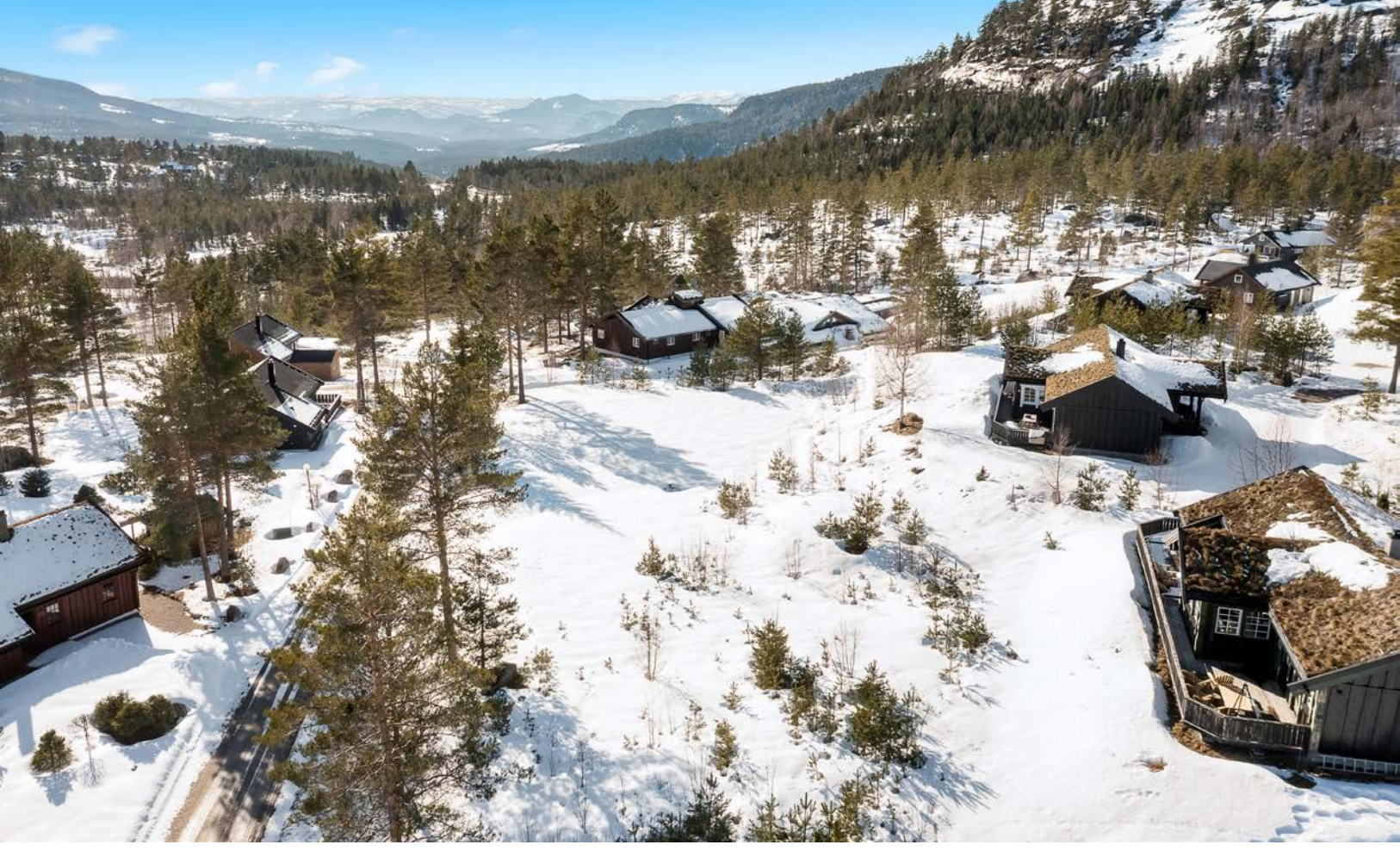
Velkommen til Bjøntjønn Fjellgrend 104!



Tomten har en fin beliggenhet i et etablert hytteområde









Oversiktsbilde



Selgers bilde



Selgers bilde



Selgers bilde



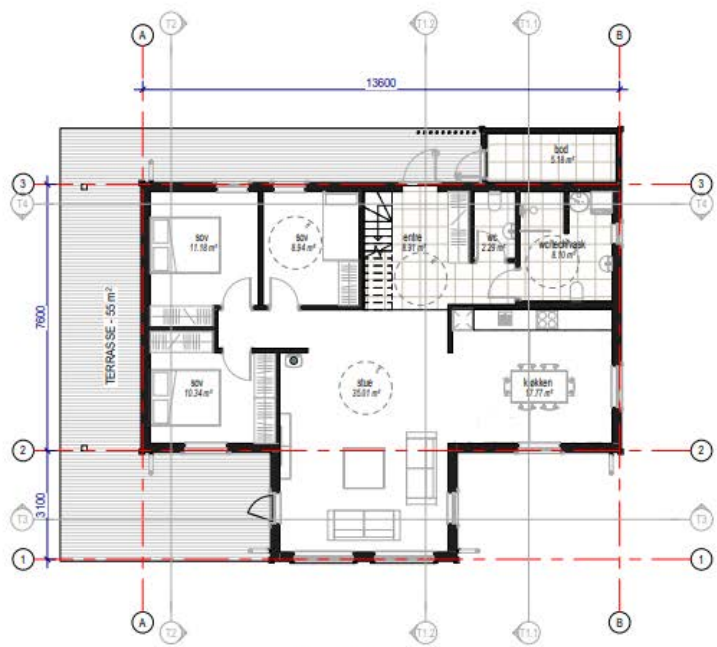
Illustrasjonsbilde fra selger - Komplette byggesøknad kan fås ved henvendelse til megler.



Illustrasjonsbilde fra selger - Komplette byggesøknad kan fås ved henvendelse til megler.





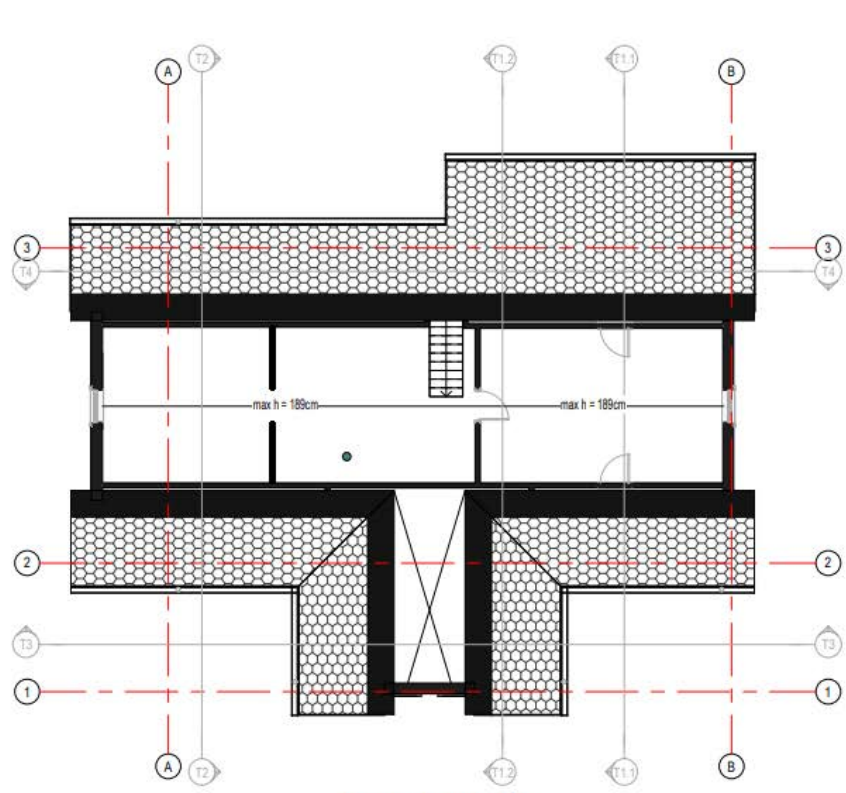


Plan 1	
Name	Area
bod	5.18 m ²
entre	8.91 m ²
kjøkken	17.77 m ²
sovr	11.18 m ²
sovr	8.94 m ²
sovr	10.34 m ²
stue	35.01 m ²
wc	2.29 m ²
wc/tech/vask	8.10 m ²
	107.72 m ²

01 - Plan 1 M 1 : 100

	BYA	BRA	BTA
Plan 1	142 m ²	129 m ²	142 m ²
Plan 2	- m ²	- m ²	- m ²
Carport / Parkering	36 m ²	36 m ²	- m ²
TOTALT	178 m²	165 m²	142 m²

Illustrasjonsbilde fra selger - Komplette byggesøknad kan fås ved henvendelse til megler.



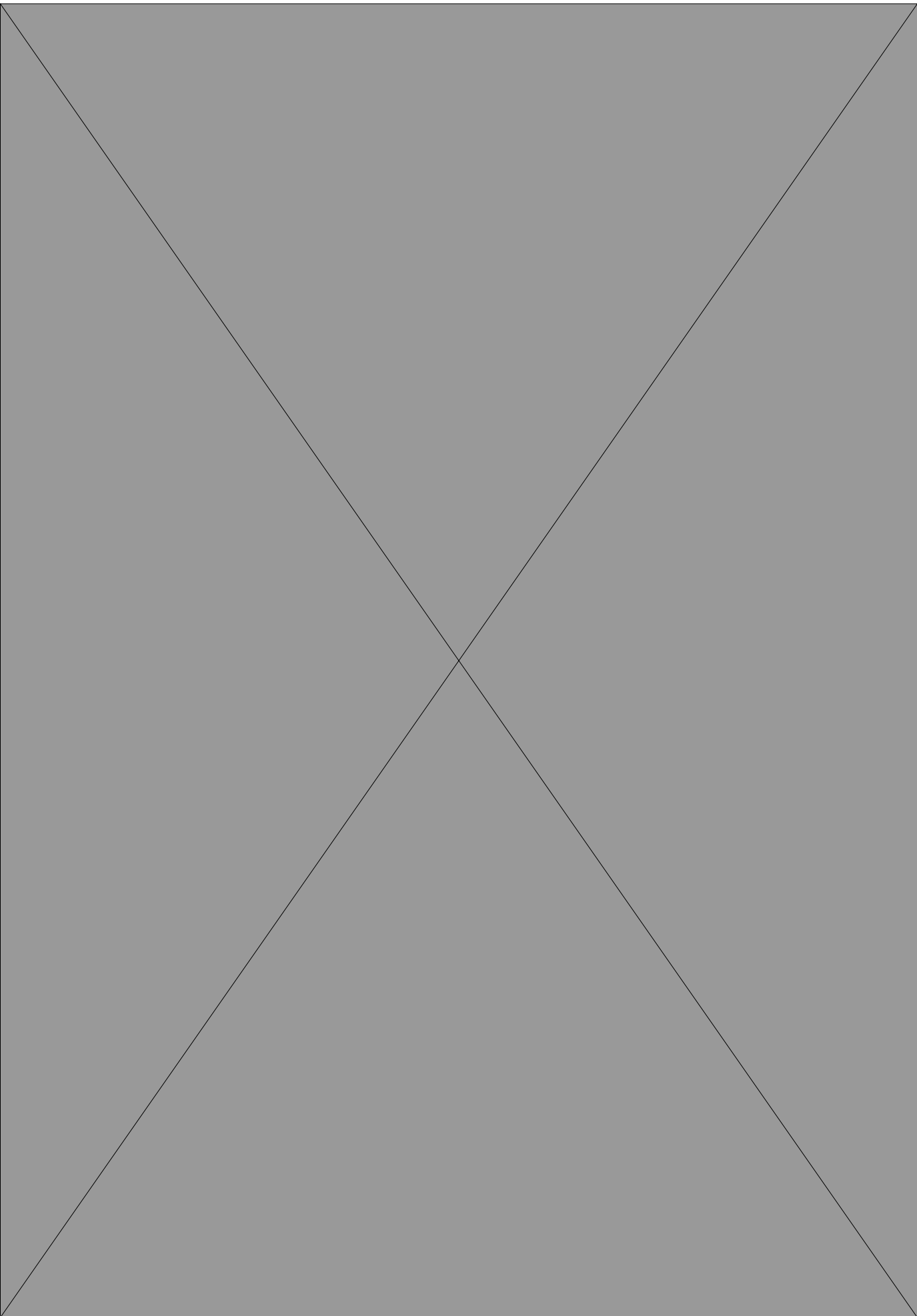
Plan 2	
Name	Area

02 - Plan 2 M 1 : 100

Illustrasjonsbilde fra selger - Komplette byggesøknad kan fås ved henvendelse til megler.

Vedlegg







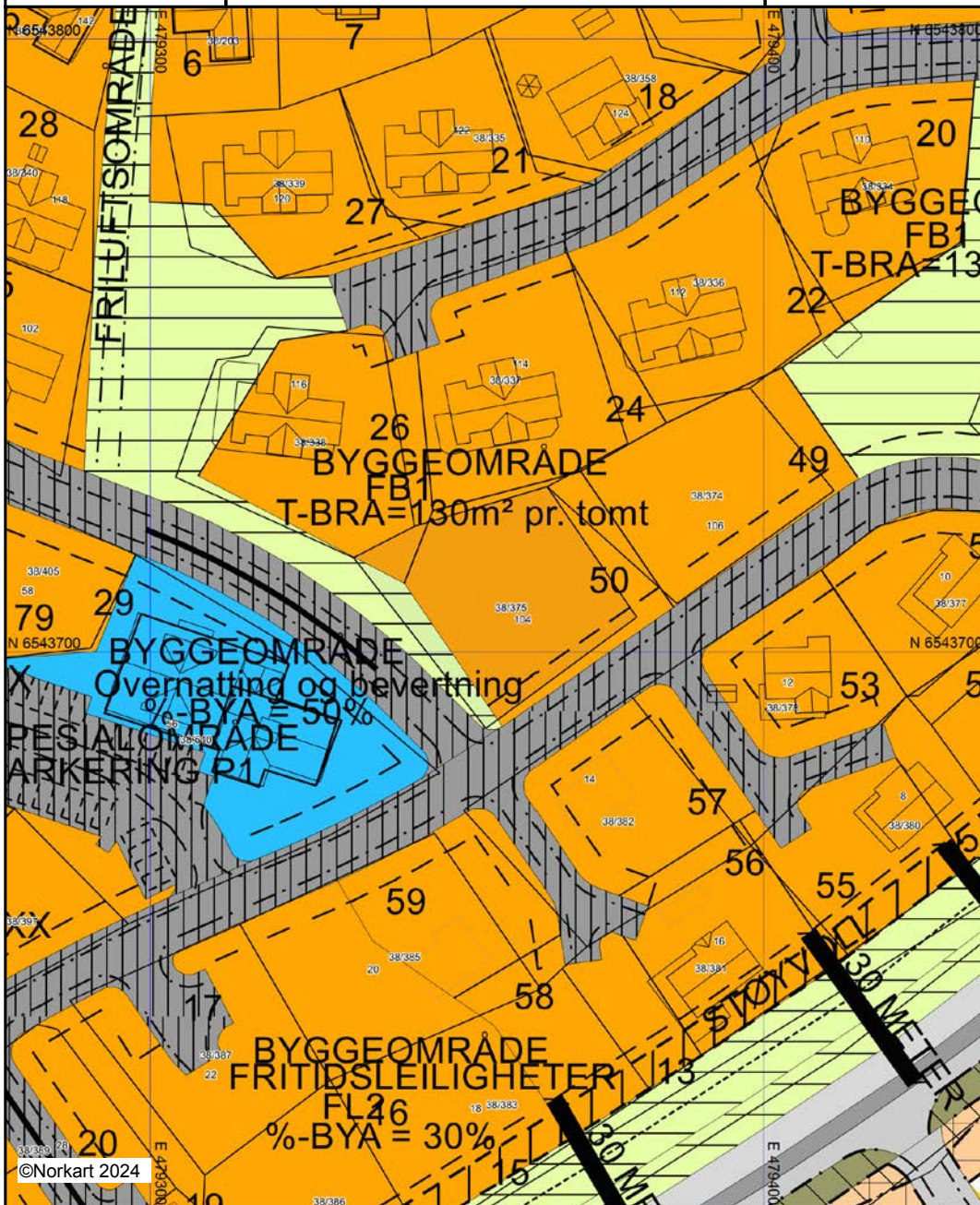
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/375
Adresse: Bjønntjønn fjellgrend 104
Utskriftsdato: 04.03.2024
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


Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for fritidsbuseiend


 Bevertning


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)


 Kjøreveg

 Anna veggrunn


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)

 Fritidsbuseiend - frittliggende

 Kombinert byggje- og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Annan veggrunn - grøntareal


 Andre teknisk infrastrukturbaséar

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril


 Friluftsfomål


Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

 Sikringsone - Frisikt


 Bandlegging etter andre lover

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonengrense

 Bandleggingsgrense noverande

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse


 Planlagt buseiend


 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje


 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengarfelt

 Målelinje/avstandslinje

 Abc Påskrift breidde

 Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/375
Adresse: Bjønntjønn fjellgrend 104
Utskriftsdato: 04.03.2024
Målestokk: 1:5000










UTM-32





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



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Trase for teknisk infrastruktur - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  LNFR-areal - noverande





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linjé- og punktsymboler(PBL

-  Støysonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planen si avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



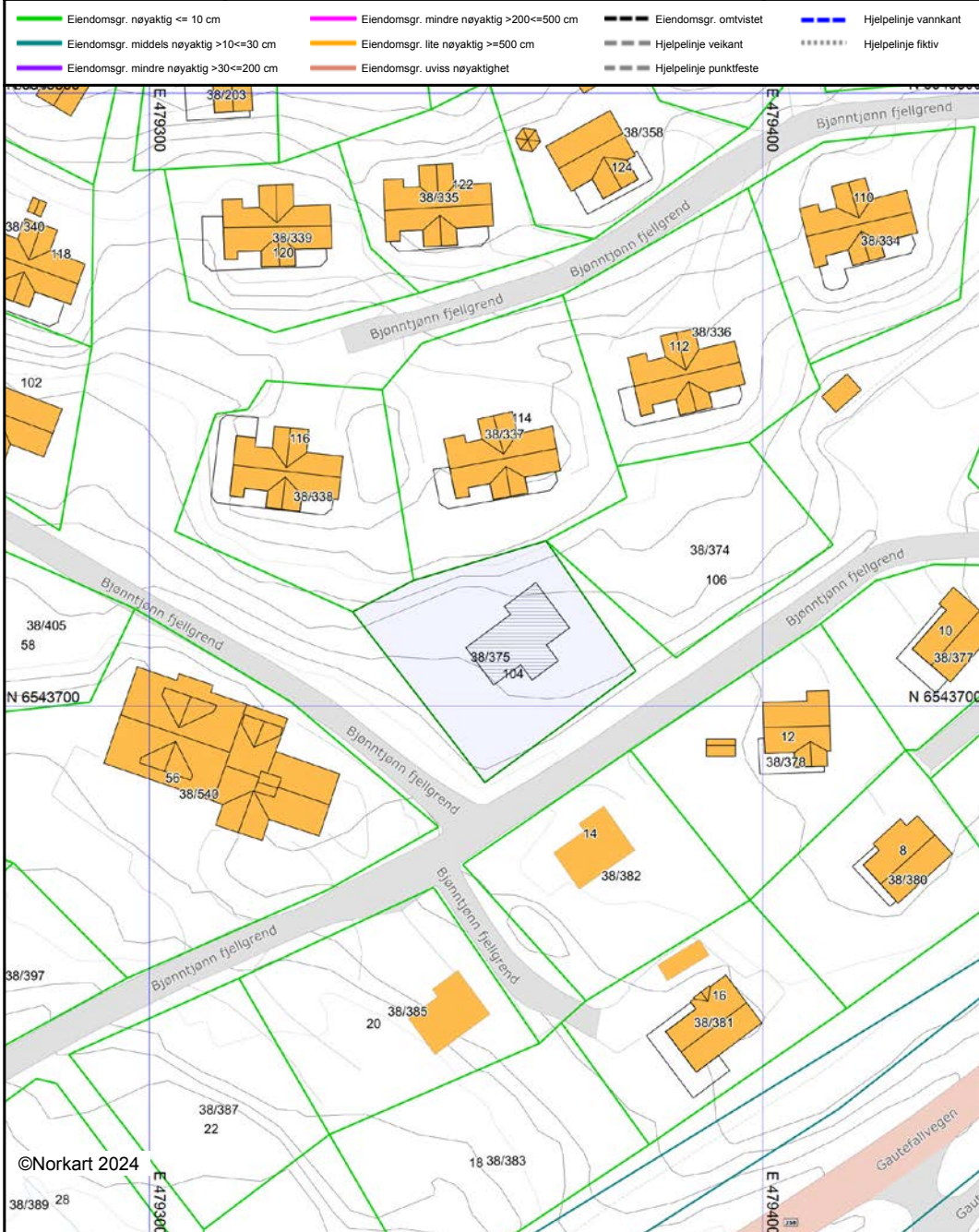
Nissedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/375
Adresse: Bjonntjønn fjellgrend 104
Dato: 04.03.2024
Målestokk: 1:1000

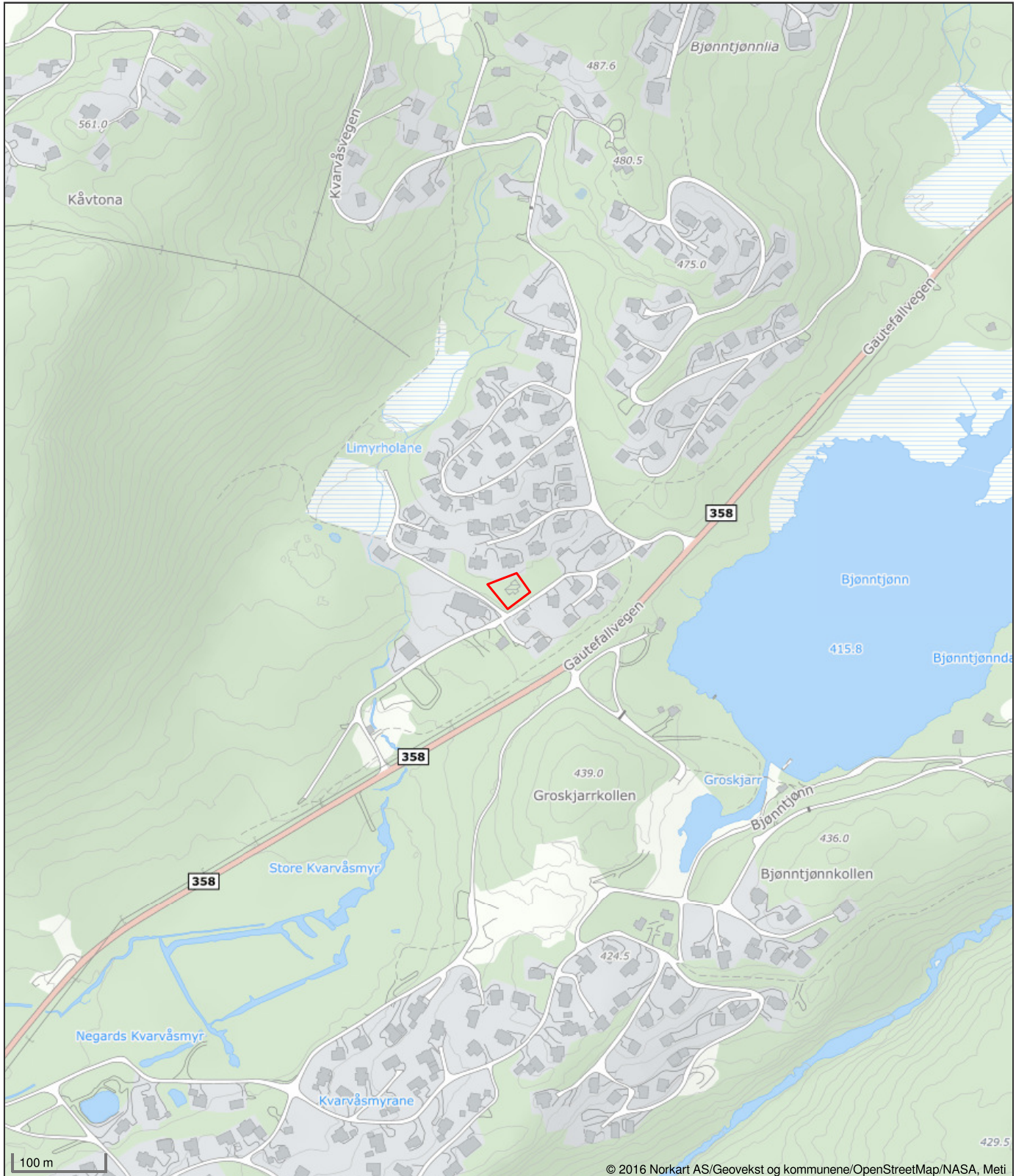


UTM-32



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.

Oversiktskart for eiendom 4030 - 38/375//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Bestemmelser, reguleringsplan, Øverlandsheia I, Nissedal kommune

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 og § 30 er det utarbeidet privat forslag til endret reguleringsplan for Øverlandsheia I, del av gnr. 34, bnr. 6 og del av gnr. 38, bnr. 5 og 114 m. fl. i Nissedal kommune. (Gjeldende plan er datert 17.10.03 og ble godkjent i K-sak 017/04, i møte 29.04.04 – opphevet i K-sak 010/07, datert 22.03.07.)

Revidert plan har fortsatt navnet "Øverlandsheia I". Denne er datert 03.01.07.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp før det kan gis tillatelse til fradeling av enkelttomter.
2. Før byggetillatelse til nybygg eller tilbygg blir gitt, skal det være ført fram ledninger for vann og avløp til den aktuelle tomta.
3. Avfallsbu skal være oppført og tilstrekkelig dimensjonert, før det kan gjevast dele- eller byggeløyve for hytter i planområdet.
4. Før byggetillatelse på tomtene 51, 54-56, 58, 60, 63, 65 og 66, samt i område FL2, kan gis, skal det være bygd støyvoll som vist på plankartet. Vollen skal ha et tverrsnitt på maksimalt 5 meter i bunnen, og opparbeides med maksimal høyde 1,5 meter. Vollen skal kles med stedegne avdekte toppmasser.
5. Før byggetillatelse på tomtene 51, 54-56, 58, 60, 63, 65 og 66, samt i område FL2, kan gis, skal det være plannert/bygd skiløypetrase langs med riksvegen som vist på plankartet. Skiløypa skal opparbeides med en bredde på 5 meter inklusive skuldre. Løypetraseen med tilhørende skråninger (skjæring og fylling) skal kles med stedegne toppmasser.
6. Før byggetillatelse i felt FI1 og for tomtene 91 – 99 kan gis, skal avsatt anna byggeområde for tilrettelagt friluftsliv, rekreasjon og aktiviteter være utbygd med badeplass, med mulighet for isbane om vinteren.

Fellesbestemmelser

- a) Innenfor planområdet kan det føres frem strøm til hyttene.
- b) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veier.
- c) Innenfor planområdet skal det ikke felles flere trær enn det som er nødvendig for gjennomføringen av utbyggingen.

Nr. 1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

- a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, beregnet på opphold for mennesker, skal koples til kommunalt avløpsanlegg og kommunalt eller felles vannforsyningssystem.
- b) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggetekniske tiltak (radonsperre m.m.).
- c) Synlig grunnmur eller annen underbygning skal utføres i betong eller naturstein. Overflaten på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein.
- d) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering og uteareal.
- e) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- f) Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt farge, for eksempel torvtak, mørke teglstein eller bord, og møne parallelt med høydekotene. Unntatt fra dette er taktekkingsmateriale knyttet til fornybar energi som f.eks. solcellepanel, tegl med solceller etc. Det er et vilkår at disse materialene skal være ikke-reflekterende. Videre fasade av plank/panel, laft eller naturstein. Plank/panel eller laft skal behandles med/påføres jordfarger.
- g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.
- h) Alle kabler skal graves ned.
- i) Det er ikke lov å sette opp veilys.

1.1. Hytter (Felt A-D, F-L)

- a) Avgrensning av de enkelte hyttefelt skal i hovedtrekk være som vist på plankartet.
- b) Det er krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for hver av feltene A-D og F-L før det kan gis tillatelse til tiltak i områdene. Planen skal vise tomtedeling, hyttens plassering og møneretning.
- c) Det er ikke lov å føre opp mer enn en hytte og ett uthus / bod pr. fritidstomt. Dette gjelder både eksisterende og planlagte hytter. Det er en forutsetning at uthuset / boden blir plassert i nær tilknytning til hytta, høyst 10 meter i fra for planlagte hytter, og høyst 5 meter i fra for eksisterende. Uthus /bod skal være uisolert, og med maksimalt bruttoareal (BTA) 15 m².
- d) Bygg skal maksimalt ha mønehøyde 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Videre skal tak utformes som saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Takvinkelen skal harmonere med nabohytte sin takvinkel. Taktekking skal være mørk, eventuelt med torvtak eller taktekkingsmateriale knyttet til fornybar energi.
- e) Inngjerding av hyttetomtene er ikke tillatt.

- f) Til hvert utbyggingsområde skal det opparbeides parkeringsplasser som vist på plankartet, minimum 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Områdene skal ha felles avfallsbu og renovasjonsordning i trå med det vedtekter/forskrift for Nissedal kommune.

1.2. Hytter – Fritidsboliger (FB1, tomt 1 – 99)

- a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
- 1) Maksimalt en boenhet pr. tomt.
 - 2) Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m², unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der T-BRA = 200 m², eksklusive parkering.
 - 3) På tomtene 91, 94, 95, 98 og 99 kan maksimalt 65% (130 m²) av tillatt bruksareal (T-BRA) bygges på en flate/høgde.
 - 4) Maksimal mønehøyde: 6,0 meter, unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der maksimal mønehøyde er 7,5 meter.
 - 5) Maksimal gesimshøyde: 4,0 meter, unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der maksimal gesimshøyde er 6,0 meter.
 - 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan fylles tilbake på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 7) Takvinkel: 22 - 34°.
 - 8) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.
 - 9) Det er ikke lov å ha flaggstang eller lysmast på tomte.

1.3. Fritidsleiligheter (FL1 og FL2)

- a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av områdene:
- 1) I område FL1 og FL2 er det tillatt å føre opp leilighetsbygg.
 - 2) FL1: Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 25%, eksklusive parkering.
 - 3) FL2: Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 30%, eksklusive parkering.
 - 4) Maksimal mønehøyde: 9,0 meter.
 - 5) Maksimal gesimshøyde: 6,5 meter.
 - 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter.
 - 7) Takvinkel: 26 - 34°.
 - 8) Det er krav om 1,2 parkeringsplass pr. boenhet/leilighet for FL1, og 1,5 parkeringsplass pr. boenhet/leilighet for FL2. All parkering skal bygges under bakken – i felles parkeringskjeller.
 - 9) Det er ikke lov å ha flaggstang eller lysmast på tomte.

1.4. Overnatting og bevertning

- a) Innenfor området avsatt til overnatting og bevertning er det tillatt med alle typer kommersiell overnatting (hotell, pensjonat, hospits, motell, leiligheter for utleie), samt restaurant, kiosk, matutsalg, bakeri og liknende.
- b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 50%.
 - Maksimal mønehøyde: 11 meter
 - Maksimal gesimshøyde: 8 meter, og
 - Takvinkel mellom 22 og 38 grader.
 - Parkering: Spesialområde, Parkering P1, er felles for området avsatt til overnatting og bevertning.

1.5. Annet byggeområde - Avfallsbu, Lager

- a) Innenfor området avsatt til annet byggeområde, Avfallsbu og lager, er det tillatt å føre opp avfallsbu(er) og innretninger for innsamling av avfall. Videre å sette opp lagerbygg/redskapshus for maskiner og utstyr, og servicebygg/kontor knyttet til vaktmester- og vedlikeholdstjenester.
- b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
 - Maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 45%.
 - Maksimal mønehøyde: 7 meter
 - Maksimal gesimshøyde: 4,5 meter, og
 - Takvinkel mellom 26 og 34 grader.
 - Adkomst og parkering: Adkomst til avfallsbu og redskapshus skal dimensjoneres for liten lastebil. Det skal være tilgang på minimum 3 korttids oppstillingsplasser ved avfallsboden.

1.6. Annet byggeområde – Tilrettelagte friluft-, rekreasjons- og aktivitetstilbud

- a) I området kan det tilrettelegges og opparbeides friluft-, rekreasjons- og aktivitetstilbud som ballbaner, vannspeil/badeplass, skøytebane og skapes en sosial møteplass for mennesker (lekeapparater, benker og bord, gresslette og lignende).
- b) Før grave og anleggstiltak kan settes i verk, skal kommunen godkjenne en samlet illustrasjonsplan for området.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde

Ingen bestemmelser

Nr. 5 Fareområde

Ingen bestemmelser

Nr. 6 Spesialområde

6.1. Private veger

- a) Planlagte private veganlegg er vist på plankartet med en korridor for dette formålet. I tillegg er det vist regulert senterlinje veg og regulert kant kjørebane. Regulert senterlinje og kan kjørebane skal legges til grunn for opparbeidelse av veganlegga.
- b) Fylling og skjæring skal kles med stedeagne toppmasser.
- c) Det er i hovedreglen avsatt 6 meter byggegrense til vegkant. Byggegrensene er vist på plankartet.

6.2. Privat parkering P1

- a) Parkering P1, er felles for området avsatt til overnatting og bevertning.

6.3. Friluftsområde

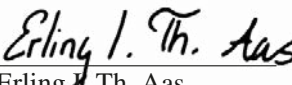
- a) Innenfor friluftsområde kan det opparbeides løypetraseer og graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer).

6.4. Frisiktzone

- a) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn 1/2 meter over nivået på offentlig veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper ol.

Vegårshei den 03.01.2007
Revidert den 10.04.2007
Mindre planendring den 19.10.2023

For Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskiftesandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

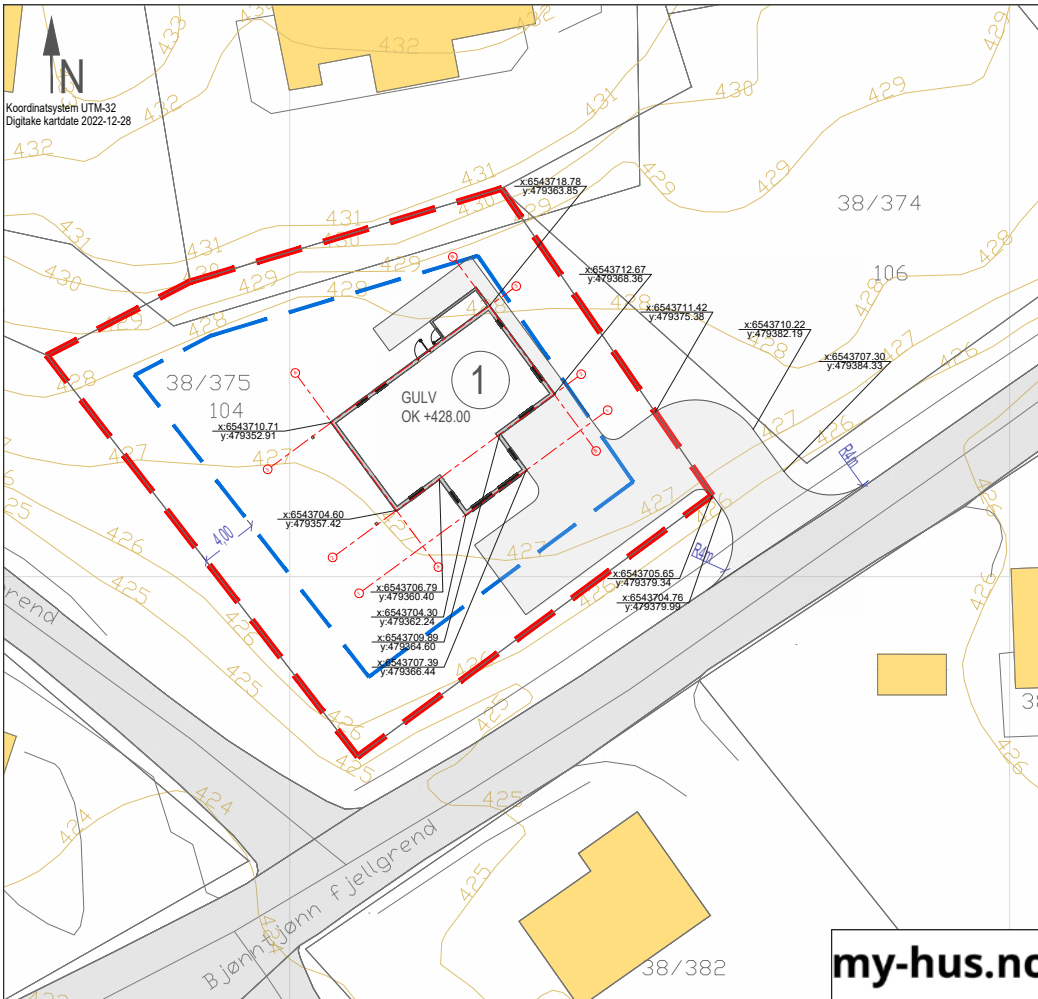
Varsel om oppstart av planarbeid:		03.11.06
Behandlet 1. gang i kommunen:	F-sak 008/07,	18.01.07
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		25.01.07 – 25.02.07
Behandlet 2. gang i kommunen:	F-sak 034/07,	01.03.07
Vedtatt i kommunestyret:	K-sak 010/07,	22.03.07

Revidert:	Dato:	Signatur:
Revidert iht. K-sak 010/07, datert 22.03.07	10.04.07	E. I. Th. Aas

Nissedal den

.....
Ordfører

.....
Stempel



TEGNFORKLARING

	EIENDOMSGRENSE
	UTNYTTELSENS GRENSE
GNR 38 / BNR 375	
AREAL:	983,1 m ²
1	NYTT HUS
	BYA m ² 142
	BRA m ² 129

Prosjekt nr:	38/375 (123)	Revisjon:	1/2024_A1
Dato:	2023.06.10	Sign:	
Prosjekt:	BJØNNFJELLGRENDE 104	GNR: 38	
Oppmåling prosjektering	BNR: 375	Kort:	A10
My Bygg AS	Tlf: 46594729	info@mybygg.com	ORG NR: 914801872



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



MITOBYGG AS
Trondheimsvegen - Kløfta 86
2040 KLØFTA

Løype til tiltak etter § 20-3, jf. § 20-1
Delegert sak nr. 175/23

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2023/559-2	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	38/375	04.05.2023

N - 38/375 - Bjønntjønn fjellgrend 104 - Byggesøknad - Ny fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
38	375			Bjønntjønn fjellgrend 104, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune
Tiltakshavar		Adresse		Poststad
MITOBYGG AS		Trondheimsvegen - Kløfta 86		2040 KLØFTA
Ansvarleg søker		Adresse		Poststad
MY BYGG AS		H0102 Conrad Mohrs veg 34G		5072 BERGEN
Type tiltak				Søknaden mottatt:
Fritidsbustad				26.4.2023
Plantype:			Namn på plan:	
Saka er behandla i samsvar med gjeldande reguleringsplan			Øverlandsheia I	
Kommunal tilkoplingsplikt:		Renovasjon	Vatn	Avløp
		ja	ja	ja

Delegert vedtak
<p>Tiltak: Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor godkjenner søknaden om oppføring av fritidsbustad med 140m2 BYA på gnr. 38 bnr. 375 i Bjønntjønn fjellgrend 104, 3855 TREUNGEN, med teikningar, kart og gjennomføringsplan motteke 26.4.2023, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-3, jf § 20-1.</p> <p>Ansvar: Jf. kapittel 9, 10, 11 og 12 i byggesaksforskrifta (SAK) blir ansvarsrett gitt som søkt og vist i gjennomføringsplanen (ligg vedlagt).</p> <p>Godkjenninga blir gitt på desse vilkåra:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alt arbeid må bli utført i samsvar med reguleringsføresegner og andre krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. 2. Bygning skal vera gps-innmålt og koordinatfesta. Dokumentasjon på dette skal vere innsendt til kommunen seinast ved søknad om ferdigattest. 3. Innflytting/bruk må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløype. 4. Gebyr for søknaden, etter gjeldande gebyrregulativ kr. 10600,- må vere betalt inn til Nissedal kommune.

Postadresse: Treungvegen 398
3855 TREUNGEN
E-post: postmottak@nissedal.kommune.no

Telefon: 35048400
Telefaks:

Bankgiro: 27140700016
Org.nr: 964964343

www.nissedal.kommune.no

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 med seinare endringar, og delegasjonsreglementa for kommunane Kviteseid og Nissedal.

Fakta:

Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad med 140m2 BYA i Bjønntjønn fjellgrend 104, 3855 TREUNGEN.

Tomtearbeid er inkludert i søknaden.

Tiltaket krev bruk av ansvarshavande føretak. Ansvarserklæringar ligg ved i byggesaka.

Vurderingar:

Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsføresegner for feltet.

Ansvarserklæringar som ligg føre, viser at føretaka har relevante kvalifikasjonar, tilpassa styringssystem og at nødvendig kompetanse vil bli nytta. Gjennomføringsplanen viser at nødvendige samsvarserklæringar for igangsetting ligg føre og at nye vil kome ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Gebyr:						
				Pris	=	Totalt
1	stk	Byggesøknad m/ ansvarserklæringar	à	12600,00	=	12600,00
1	stk	Komplett søknad, rabatt	à	-2000,00	=	-2000,00
						<u>10600,00</u>

Faktura blir ettersendt til tiltakshavar.

Generelle føresegner:

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, eller stoppast for lengre tid enn 2 år, etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslovas § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kjem fram til adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristens utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei klagegrunnane du har for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom fram.

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Kopi til:

MY BYGG AS

H0102 Conrad Mohrs veg
34G

5072 BERGEN

Indre Agder og Telemark Avfallsselskap
IKS

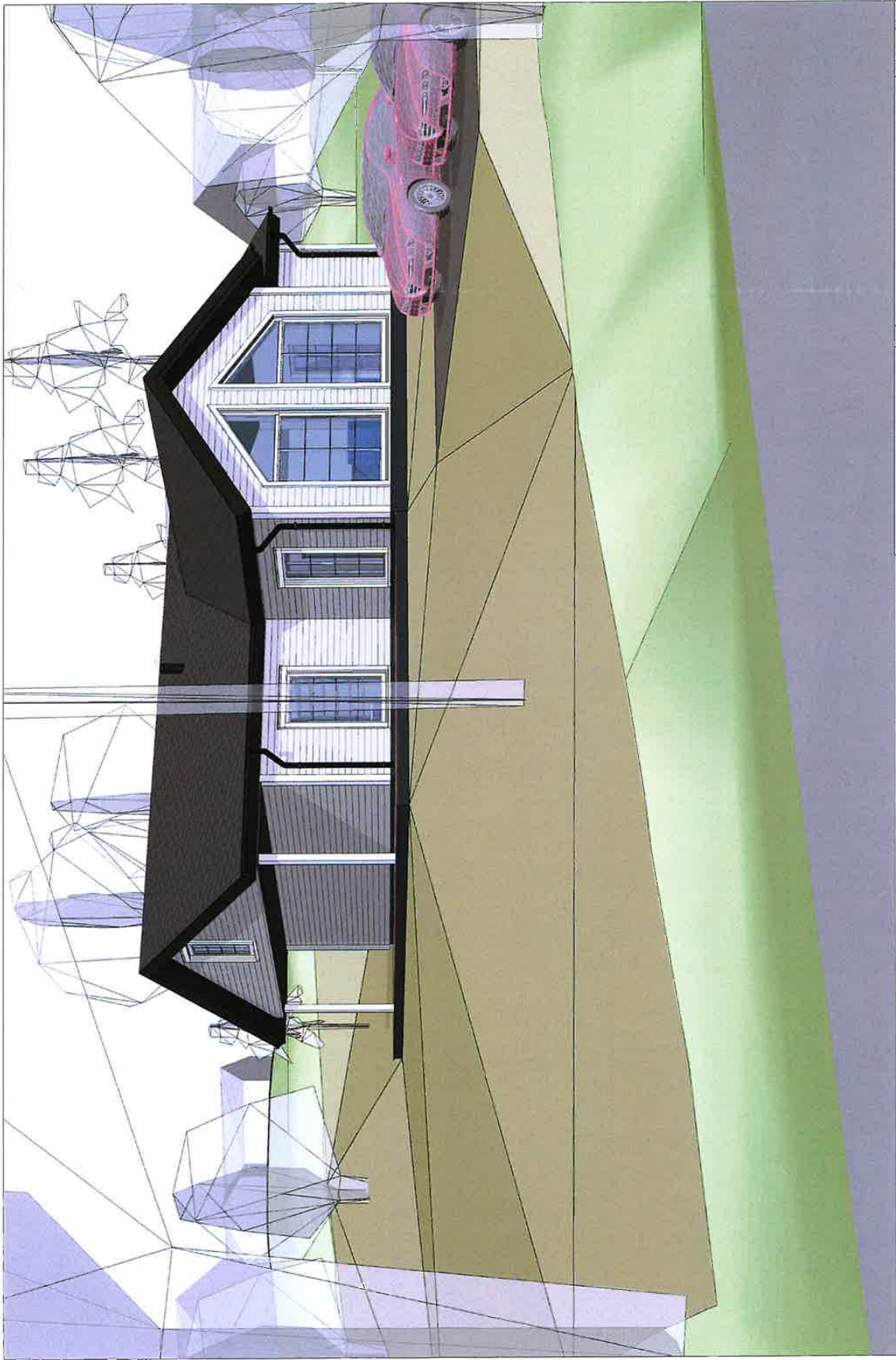
Haugsjåsund 132

3855 TREUNGEN

Plankontoret v/ fakturaansvarleg

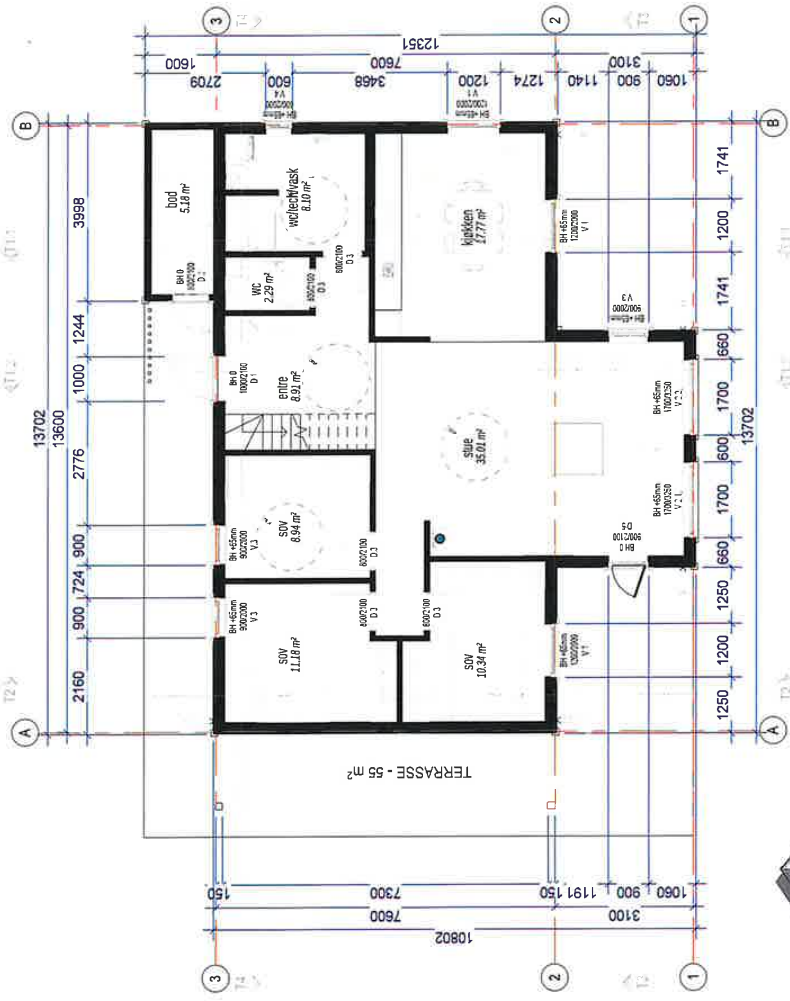
Treungevegen 398

3855 TREUNGEN

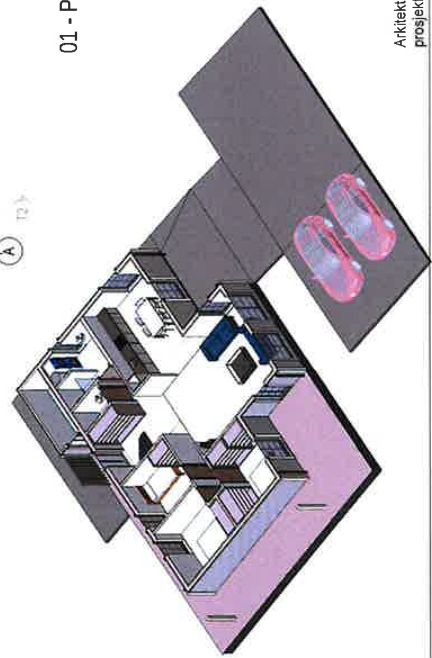


my-hus.no My Bygg AS Tlf: 4814191 info@mybygg.no		Prosjekt: BUNNTJØNN FJELLOREND 104 Type: 3D bilder	My Bygg AS Tlf: 4814191
Firma: MitoBygg AS Prosjekt: BUNNTJØNN FJELLOREND 104 Type: 3D bilder	GNØR: 38 BNR: 375	Prosjekt: BUNNTJØNN FJELLOREND 104 Type: 3D bilder	My Bygg AS Tlf: 4814191

Plan 1	
Name	Area
bod	5.18 m ²
entree	8.91 m ²
Kjøkken	17.77 m ²
sov	11.18 m ²
sov	8.94 m ²
sov	10.34 m ²
stue	35.01 m ²
WC	2.29 m ²
woltechvask	8.10 m ²
TOTALT	107.72 m²



01 - Plan 1 M 1 : 100



Plan 1	BYA	BRA	BTA
Plan 2	142 m ²	129 m ²	142 m ²
Carport / Parkering	- m ²	- m ²	- m ²
	36 m ²	36 m ²	36 m ²
TOTALT	178 m²	165 m²	142 m²

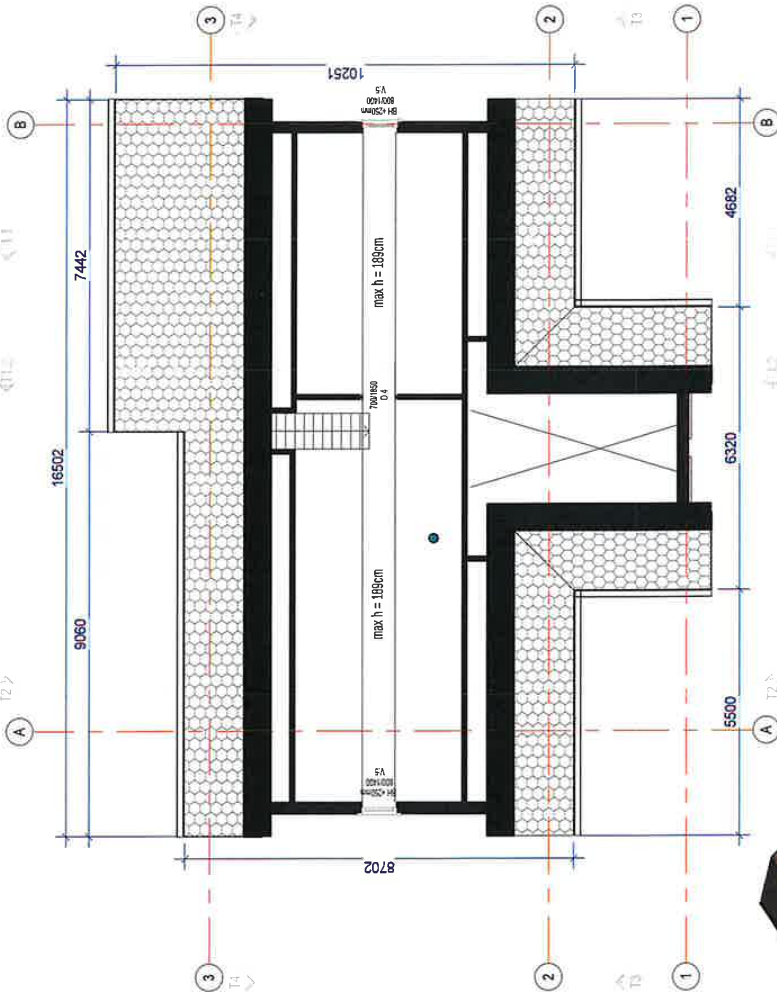
my-hus.no

Arkitekt er ikke ansvarlig for sluttikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

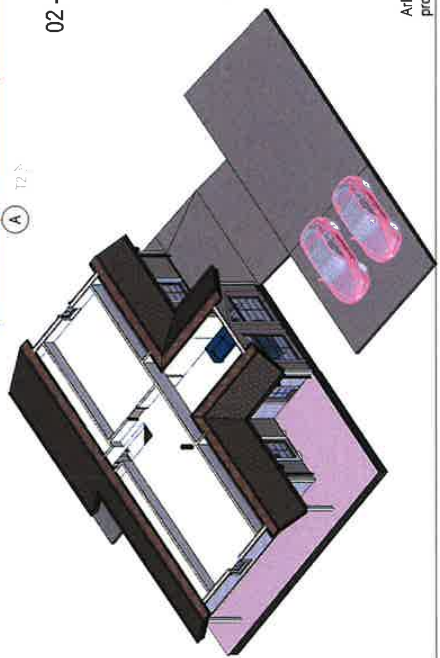
0 1 2 3 4 5

Byggherren	MiloBygg AS	Prosjekt nr.	100121
Byggherrens	BUNNTUNN FJELGREND 104	Dato	2023.01.12
Plan	01 - Plan 1	GNR.	39
My Bygg AS		BNR.	375
		Ute	102
		Byggherrens	085.MF.318387Z

Plan 2	
Name	Area



02 - Plan 2 M 1 : 100



	BYA	BRA	BTA
Plan 1	142 m ²	129 m ²	142 m ²
Plan 2	- m ²	- m ²	- m ²
Carport / Parkering	36 m ²	36 m ²	- m ²
TOTALT	178 m²	165 m²	142 m²

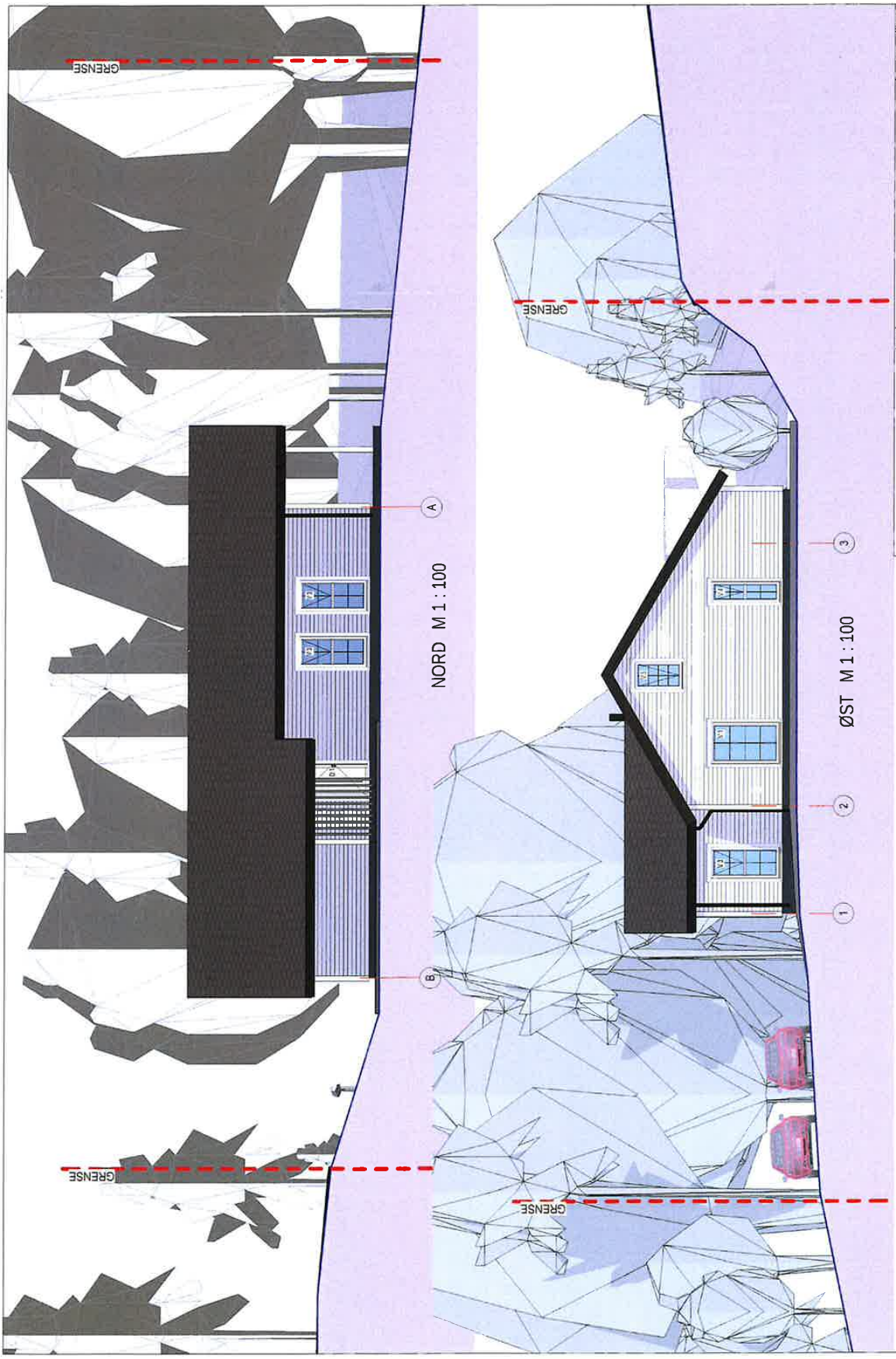
my-hus.no		MitoBygg AS	
Prosjekt	BJØNNTJØNN FJELGREN 104	Prosjekt nr.	1001
Plan	02 - Plan 2	Dato	2024-01-15
My Bygg AS		Ansvarlig	BNR: 375
		Telefon	003
		Nettside	003
		Nettside	003
		Nettside	003

0 1 2 3 4 5
 Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.



		my-hus.no Tlf: 4648725 info@myhus.no	
Prosjekt nr.: 110010 Dato: 2023/04/04 Skisse: 04	Byggher: MILØBYGG AS Prosjekt: BJØNTJØNN FJELLGREND 104 Etasje: Fasader	GNR: 38 BNR: 375	Tegnet av: [Signature] Dato: 2023/04/04

0 1 2 3 4 5
 Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

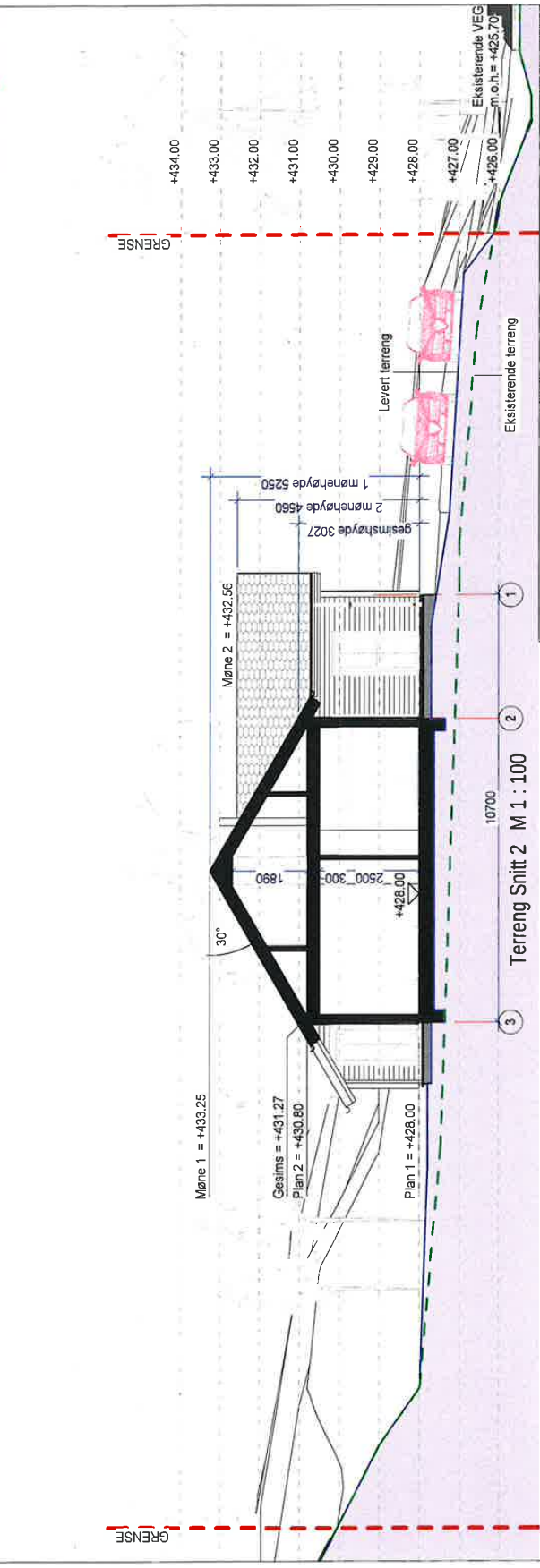
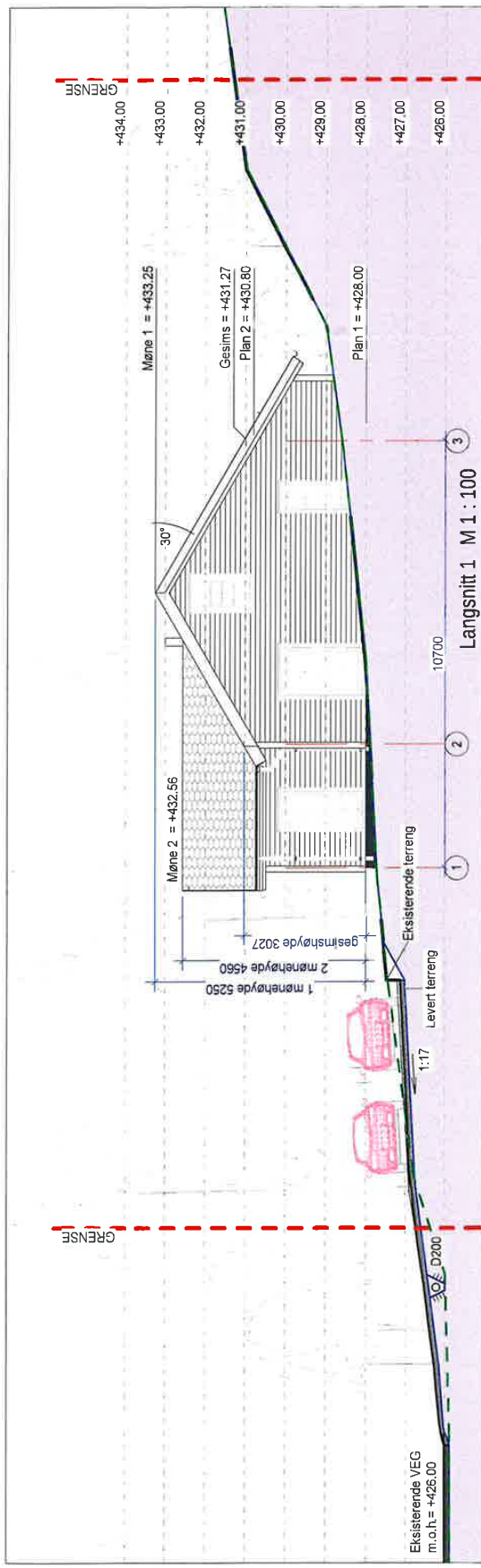


my-hus.no		MittBygg AS		Prosjekt nr. 2023/02/11		Målestokk 1:50	
Prosjekt: BUNNTJØNN FJELLGREND 104		GMR: 38		Dato: 2023/02/11		Skala: 1:50	
Fasader		BNR: 375		Til: 2023/02/11		Elevasjon	
My Bygg AS		mybygg.com		Tlf: 822275		DRG nr: 1526232	

0 1 2 3 4 5

Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

	GRENSE
	Eksisterende terreng
	Levert terreng



my-hus.no

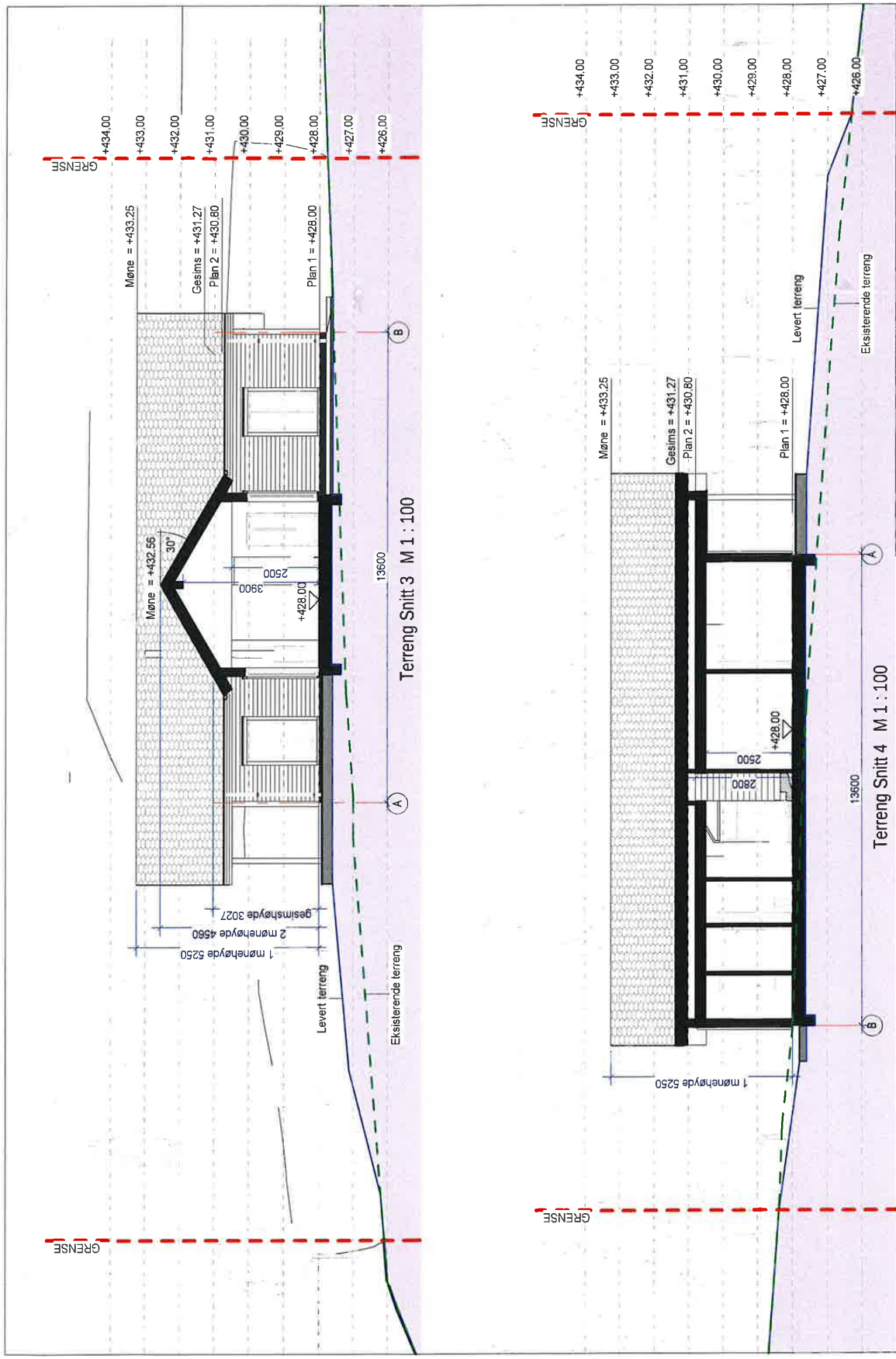
My Bygg AS

116 880020

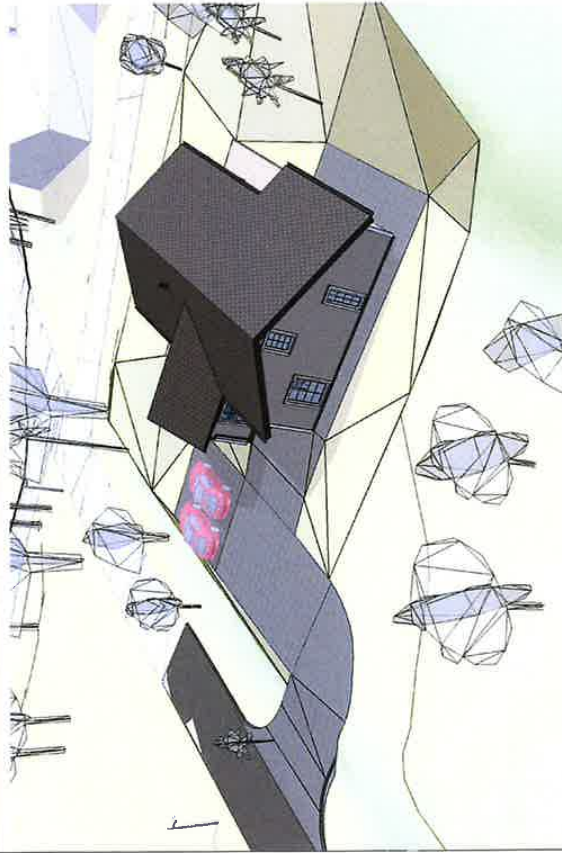
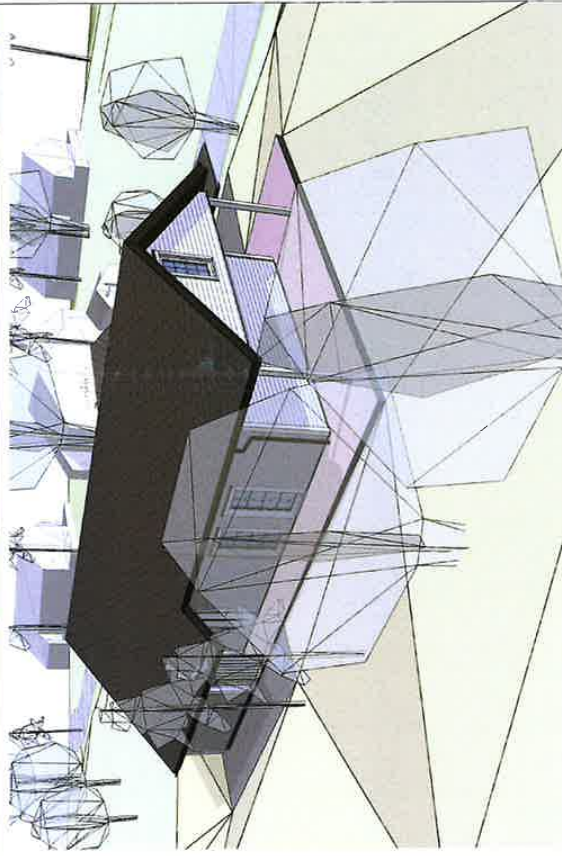
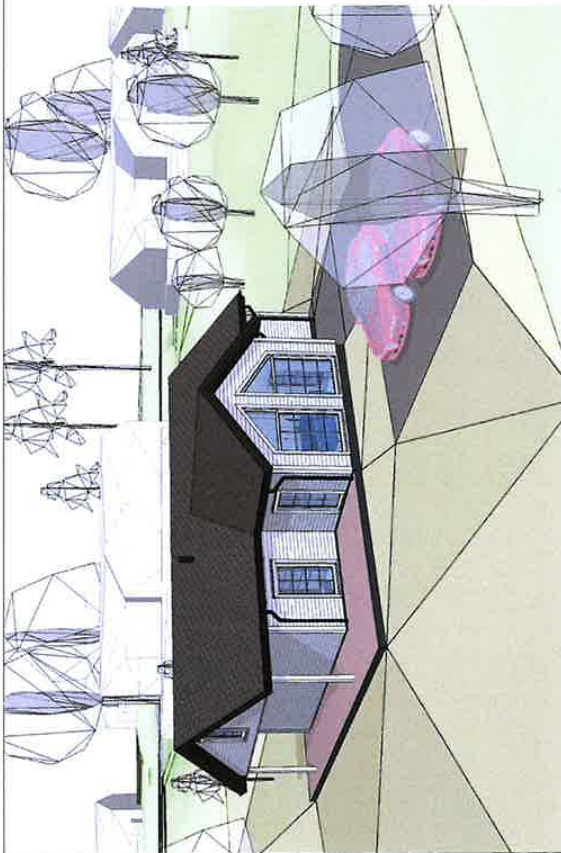
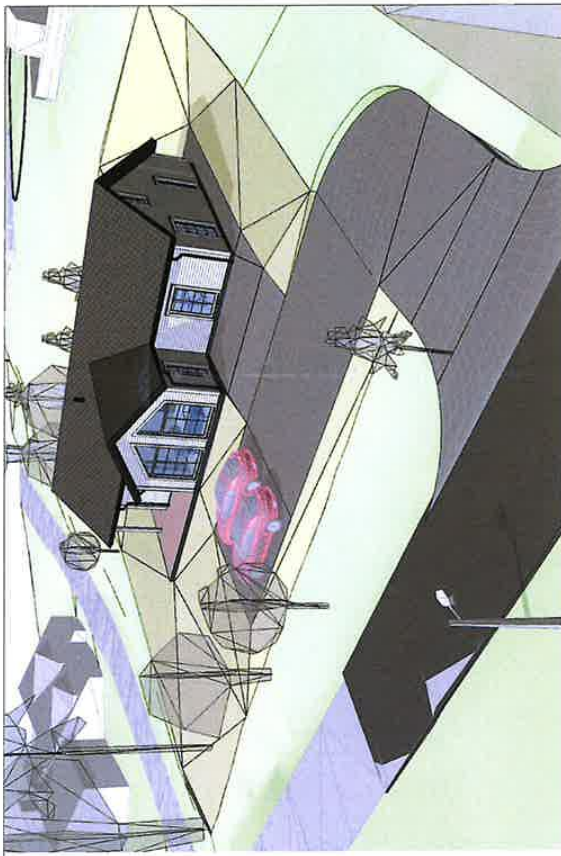
0 1 2 3 4 5

Artiklet er ikke ansvarlig for statikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

Prosjekt nr.	150943
Dato	2023.12.28
Blad	2324249
Blad nr.	107
Blad tittel	L1_T2
GNR	38
BNR	375
Byggherrens navn	My Bygg AS
Byggherrens adresse	MiloBygg AS
Byggherrens telefon	116 880020
Byggherrens e-post	info@mybygg.no



my-hus.no Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.		0 1 2 3 4 5 m
1899 MitoBygg AS Prosjekt: BUNNTJØNN FJELGREN 104 Plan: T3, T4 My Bygg AS	GNR: 38 BNR: 375 Tlf: 66267275 info@mybyg.no	Prosjekt nr.: 100/03 Dato: 2024-04-11 Skala: 1:50 Tegnet av: [Signature] Godkjent av: [Signature]



Prosjekt nr.:	1101.03
Dato:	2023/02/01
Rev. nr.:	09
Rev. av:	UC
Prosjekt nr.:	2023/02/01
GNR:	38
BNR:	375
Byggherrens navn:	My Bygg AS
Byggherrens adresse:	Tur, 4040 Rye

my-hus.no

0 1 2 3 4 5

Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk, brann og lyd i prosjektet. Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.



Nissedal kommune

Adresse: Treungvegen 398, 3855 Treungen
Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 04.03.2024

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt Kjelde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gardsnr.	38	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bjønntjønn fjellgrend 104								

Kommentar:

Kommunale avgifter t.o.m. 31.12.2023 er betalt.

Men det er ein ubetalt faktura på tilknytingsgebyr, som gjeld tilkopling til kommunalt vatn og avløp på kr 62500,00 (forfall 20.09.2023) + ubetalt gebyr på kr 241,00

Er det spørsmål vedr dette ta kontakt med Ann Kristin Nordbø på tlf. 35048417 eller e-post ann.nordbo@nissedal.kommune.no.

Faktura på kommunale avgifter for 1. termin er sendt ut.

Fakturaen gjeld for januar, februar og mars.

Fakturabeløp er 3188,00 og den har forfallsdato 20.03.2024.

Til info:

Det **skal** monterast vassmålar i fritidsbustaden, det har ikkje Nissedal kommune fått opplysningar om.

Pr idag er det kun fakturert abonnementsgebyr (fast årsgebyr) for vatn og avløp.

Forbruksgebyr vatn og avløp, vil bli fakturert når fritidsbustaden har fått installert vassmålar. Eller når fritidsbustaden er tatt i bruk eller fått ferdigattest.

Renovasjonsgebyr og feiegebyr vil bli fakturert når fritidsbustaden er tatt i bruk eller fått ferdigattest.

Eigedomen har ikkje fått eigedomsskatt, dette vil først bli fakturert 01.01.2025.



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 04.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjønntjønn fjellgrend 104, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	34 451,53 kr
Vann	33 666,62 kr
Sum	68 118,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	1 stk	6 250,00 kr	1/1	0 %	6 250,00 kr	1 562,50 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	6 500,00 kr	1/1	0 %	6 500,00 kr	1 625,00 kr
				Sum	12 750,00 kr	3 187,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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: Bjønntjønn fjellgrend 104
3855 TREUNGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Oppdragsnummer: 1304240012

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

11.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre