Middagslia - Passebekk

Middagslia, 3648 Passebekk | Prisantydning: kr 4 790 000,- + omk. | Primærrom: 105 kvm | BRA/BTA: kvm / kvm | Eiendomstype: Hytte

VELKOMMEN TIL MIDDAGSLIA

Til salgs

KORT OM EIENDOMMEN

Flott prosjektert hytte høystandardhytte - Middagslia, Skrim Nord

Oppdragsnummer	2220173 Gnr.: 42, Bnr.: 121 i Kongsberg kommune. Viken fylke
Adresse	Middagslia, 3648 Passebekk
Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	21 342,-
Totalpris inkl. omk.	4 811 342,-
P-rom/BRA/BTA	105 kvm/ kvm/ kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	1009
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Hytte
Byggeår	2022
Eierform	Selveier

Til
salgs

NÆROMRÅDET

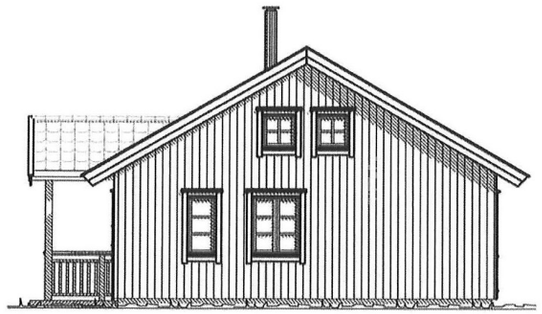
Skrim byr på flotte turopplevelser både sommer og vinter. Sommerstid er det idylliske badevann, gode fiskemuligheter (med fiskekort) og mye bær og sopp å finne.

Terrenget er hovedsakelig lett kupert, men tilbyr også krevende fjellpartier for den som måtte ønske det. Det er et omfattende merket løypenett, både sommer og vinter, hvor ca. 90 km, skiløyper kjøres opp med to-spors-løypemaskin eller snøscooter. Vintrene er snøsikre på Skrim, og løypenettet er blant de beste i Kongsberg. Løypene er en del av det regionale løypenettet som forbinder Vestfold med Hardangervidda. Turistforeningen har flere hytter innover i fjellområdet og det er fine utfluktsmuligheter til f.eks. "Styggemann" som er et kjent utsiktspunkt.

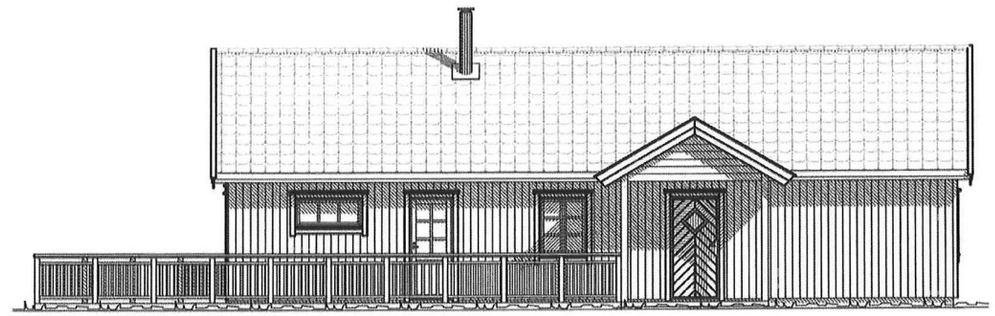
Fra Skrim er det ca. 40 minutters kjørevei til golfbane og skisenteret i Kongsberg. Således er det ikke problematisk når de yngste søker mere fart og spenning enn de flotte oppkjørte løypene i Skrimfjella kan by på. Alpinløypene i Kongsberg byr for øvrig på turer av varierende vanskelighetsgrad, slik at de fleste vil finne utfordringer som passer for alder, kondisjon eller dagsform. Alpinbakker finnes og så i Bergerbakken (Hvittingfoss) som nås på ca. 30 minutters biltur.

Klikk deg inn på VisitSkrim sin youtube kanal for flotte videoer, både sommer som vinter! Se for øvrig mer informasjon på www.visitskrim.no.

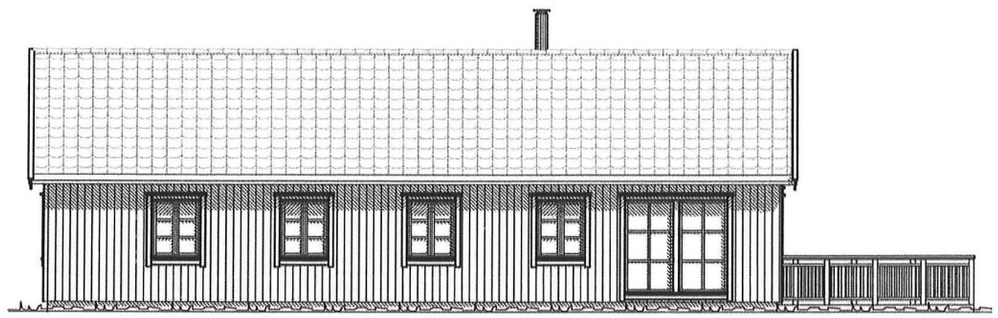
PLANTEGNING



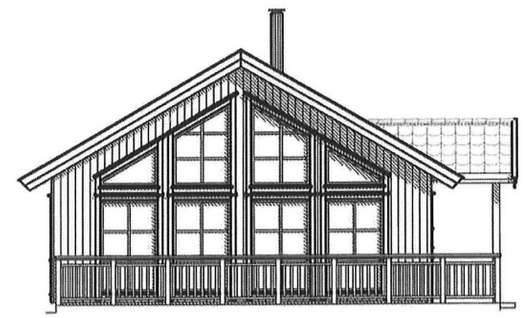
Fasade øst



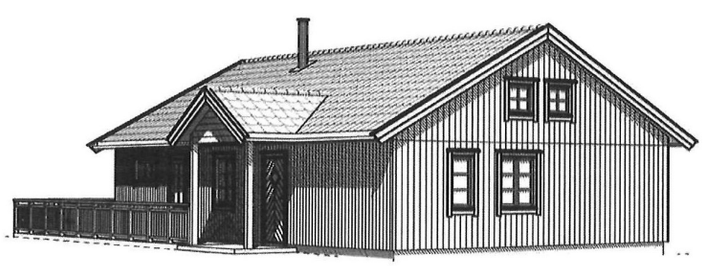
Fasade syd



Fasade nord



Fasade vest



Foreløpig tegning

Hytte - Omholtfjell - Skrim

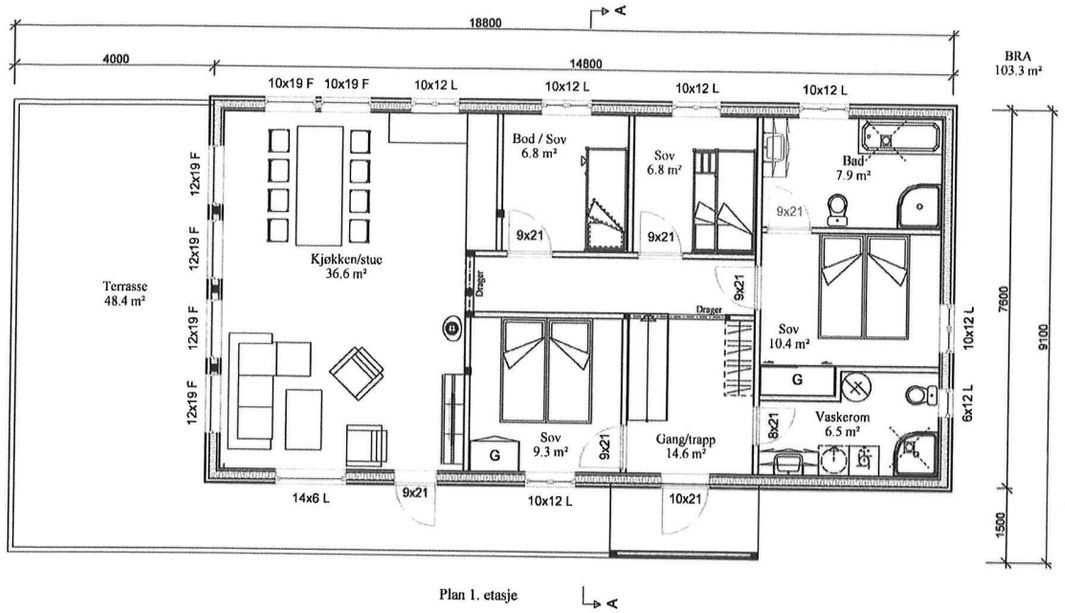
IND.	DATO	KORR.:

Ingeniør **Tore Vestland**
Postboks 76
3107 Sem
Telefon 906 29 869

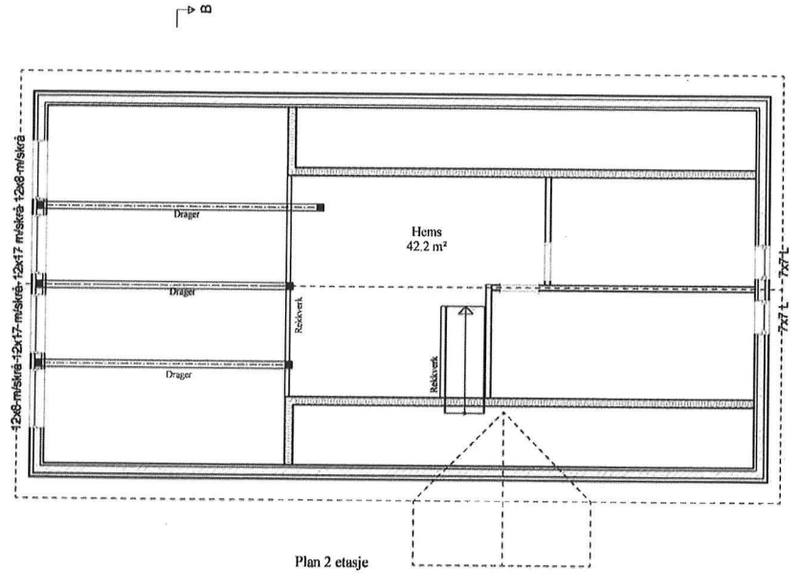
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.:	Runes Hytter as		
Byggeadr.:	Tomt 25 Middagslia		Tegn.: Fasader
Kommune:	Kongsberg		
Gnr.: 42	Bnr.: 121	Mål: 1:100 A3	Saksnr.: 2506
Ing. T. Vestland		Dato: 01.04.2022	Sign.: TV

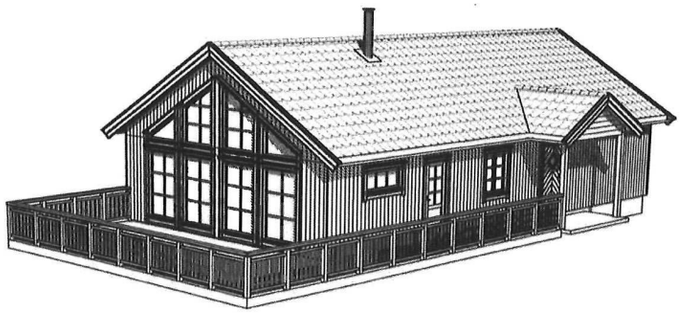
PLANTEGNING

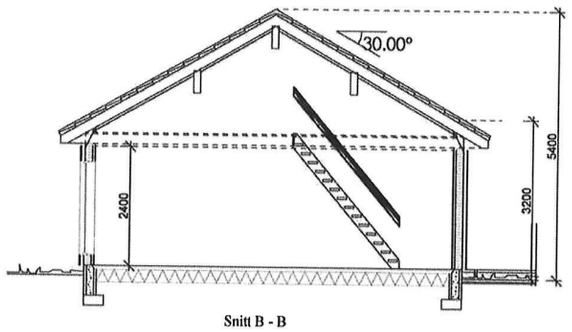


Plan 1. etasje

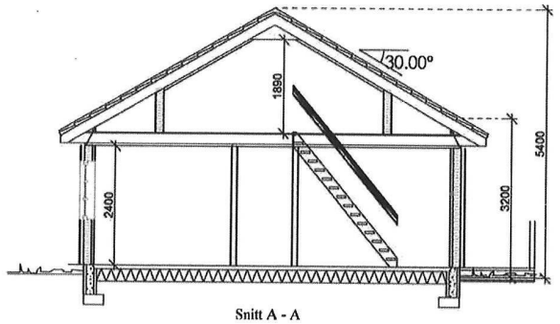


Plan 2 etasje





Snitt B - B



Snitt A - A

Foreløpig tegning

Hytte - Omholtfjell - Skrim

IND.	DATO	KORR.:

Ingeniør **Tore Vestland**
Postboks 76
3107 Sem
Telefon 906 29 869

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.:	Runes Hytter as		
Byggeadr.:	Tomt 25 Middagslia		Tegn.: Plan og snitt
Kommune:	Kongsberg		
Gnr.: 42	Bnr.: 121	Mål: 1:100 A3	Saksnr.: 2506
Ing. T. Vestland		Dato: 01.04.2022	Sign.: TV

OPPDRAGSNUMMER
2220173

TYPE BOLIG
Flott prosjektert hytte høystandardhytte - Middagslia, Skrim Nord

EIER
Runes Hytter AS v. Rune Pedersen

ADRESSE
Middagslia
3648 Passebekk

ADKOMST
Fra Passebekk, ta inn Digerhaugveien (SKRIM NORD). Følg veien helt til en ser innkjøring til V inn til Middagslia. (NB ringebom etter ca 150m). Ta så 1. vei ned til V. Tomt 25 hvor hytta skal bygges blir 2. eiendom på H side (mellom de 2 eksisterende hyttene

BELIGGENHET
Solrik flott beliggenhet i etablert og populært hytteområde. Tomten grenser i syd mot friareal. Hovedløypenettet i umiddelbar nærhet

NÆROMRÅDET
Skrim byr på flotte turopplevelser både sommer og vinter. Sommerstid er det idylliske badevann, gode fiskemuligheter (med fiskekort) og mye bær og sopp å finne.

Terrenget er hovedsakelig lett kupert, men tilbyr også krevende fjellpartier for den som måtte ønske det. Det er et omfattende merket løypenett, både sommer og vinter, hvor ca. 90 km, skiløyper kjøres opp med to-spors-løypemaskin eller snøscooter. Vintrene er snøsikre på Skrim, og løypenettet er blant de beste i Kongsberg. Løypene er en del av det regionale løypenettet som forbinder Vestfold med Hardangervidda. Turistforeningen har flere hytter innover i fjellområdet og det er fine utfluktsmuligheter til f.eks. "Styggemann" som er et kjent utsiktspunkt.

Fra Skrim er det ca. 40 minutters kjørevei til golfbane og skisenteret i Kongsberg. Således er det ikke problematisk når de yngste søker mere fart og spenning enn de flotte oppkjørte løypene i Skrimfjella kan by på. Alpinløypene i Kongsberg byr for øvrig på turer av varierende vanskelighetsgrad, slik at de fleste vil finne utfordringer som passer for alder, kondisjon eller dagsform. Alpinbakker finnes og så i Bergerbakken (Hvittingfoss) som nås på ca. 30 minutters biltur.

Klikk deg inn på VisitSkrim sin youtube kanal for flotte videoer, både sommer som vinter! Se for øvrig mer informasjon på www.visitskrim.no.
Link (kopieres til nettleser): https://www.youtube.com/channel/UCaaMM-bGEJjO5yrq-2s3mZw

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil i prospektet.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Hytte Selveier, oppført i 2022

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Hytta blir oppført på støpt isolert plate med gulvvarme i Gang/entre, gang, stue/kjøkken og begge bad.
Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNHOLD
1. etasje: Gang/entre m/trapp til loftsetasje. Gang, Hovedsoverom med eget bad, 3 soverom (det ene kan benyttes som evt. bod) Bad/vaskerom. Stue/kjøkken i åpen løsning. Loftsetasje med gulvet areal på ca. 42 m2

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 4, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 105 kvm

1.Etasje
Loft/Hems

MØBLERING / UTSTYR
Hytta er tenkt solgt nøkkelferdig, men uten møbler. Selger kan vurdere mulighet for kjøpers egeninnsats.

STANDARD
Velkommen til hyttedrømmen! Her får du mulighet til å skaffe deg en moderne familie hytte i et av de mest attraktive hytteområdene på allsidige Skrim. Hytta som er prosjektert har en moderne og praktisk planløsning. Den vil gi deg en hytte med alle fasiliteter du nå har blitt vant til og forventer i en innpakning som er akkurat passe tradisjonell.

Utvendig blir det satt opp dobbelfals rett og tett kledning. Denne kan beises i valgfri farge, mot et tillegg i prisen. Det er vinduer som slipper inn mye lys i varierende størrelse, tilpasset rommene de skal opplyse, plassert strategisk i forhold til solforholdene. Vinduer og dører bestilles av Fjerdingstad, kjøper kan velge fargene de ønsker. På taket legges det mørk flat takstein. Innvendig blir det stående panel på vegger, slett panel i alle himlinger og laminat eller parkett på gulv (kjøper velger) der det ikke blir lagt fliser. Panel kan beises mot et tillegg. Det sprøytes isolasjon i vegger og himling. Alt blir bygget etter norsk standard. Skulle du ønske noe annet er utbygger imøtekommende, men det vil da komme tillegg i prisen. Inngangspartiet er overbygd.

Hytta har en flislagt gang med varme i gulvet og slett panel på veggene. Det tas hensyn til at man skal kunne sette inn garderobeløsninger og her finner du også trappen opp til hemsen. Trappen leveres fra Gulli Trevarefabrikk, og du velger selv farge på denne. Hemsen er ferdig gulvet og det er panel på veggene.

I oppholdsrommet er det lagt opp til en åpen stue/kjøkken løsning med plass til både sofagruppe og spisestue. Kjøkkeninnredningen kan velges hos Bjørn Engen kjøkkensenter dersom du som kjøper ikke har andre preferanser. Utbygger ønsker å ha god dialog under hele byggeprosessen og det er derfor store muligheter for tilpasninger. Det er varme i gulvene i oppholdsrom, soveromsgangen og på badet, i tillegg til yttergangen. Det er tilrettelagt for stålpipe, ved ovn på kjøper selv skaffe om de ønsker dette.

Soverommene er alle plassert i en enden av hytta. Det er planlagt ett hovedsoverom på 10,4 m² med eget bad på 7,9 m². Ett litt større soverom på 9,3 m², samt 2 soverom på 6,8 m², hvor av det ene kan benyttes som bod hvis ønskelig. I gangen finner du hyttas felles bad/vaskerom. Badet blir 6,5 m² og har fliser på gulv og vegger.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT
Dette er en prosjektert hytte og selges derfor i henhold til budstadsoppføringslova.

OPPVARMING
Gulvvarme i entré, gang, oppholdsrom (stue/kjøkken) og begge bad/vaskerom. Tilrettelagt for stålpipe/peisovn

PARKERING
Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 1 009 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Tomt nr 25 i kart over tomter Middagslia - se bilde.

TILLIGGENDE FASILITETER
Hovedløypenettet i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til fiskevann

VEI, VANN OG AVLØP
Felles helårs privat vei inn i hyttefeltet. Bomvei fra offentlig vei. Ringebom inn i hytteområdet. Helårs vann tilknyttet privat anlegg i området. Helårs avløp tilknyttet privat anlegg i området. Eiendommen vil få egen kvernpumpe

REGULERINGSFORHOLD
Bestemmelser til reguleringsplan 343 R, Omholtfjell, Skrim som er som vedlegg i prospektet.

FERDIGATTEST
Vil bli utstedt når bygget er ferdig oppført.

PRISANTYDNING
4 790 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
20 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 800 000,-))
---
21 342,- (Omkostninger totalt)
---
4 811 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter (eiendomsskatten) vil bli beregnet ut fra hyttas størrelse.
Vedlikehold/brøyting internveier og gårdsplass samt privat vannforsyning Middagslia pt. ca. kr. 5.500,-.
Skrim Hytteservice vedlikehold/brøyting mellom bommene 2022: 2300,-
Skrim Vann og Avløp 2021: 5312,- (gjelder kun kloakk)
Skrim hytteeierforening (frivillig) kr,- 350,-
Frivillig løypeavgift.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: ,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Annonsering (Kr.4 500)
Garantiforsikringspremie (Kr.2 950)
Internett annonsering (Kr.21 500)
Internettannonsering (Kr.4 700)
Oppgjør og tinglysning (Kr.5 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 790 000,-) (Kr.60 625)
Tilrettelegging (Kr.15 950)
Totalt kr. (Kr.116 175)

SOLGT IHT. BUSTADOPPFØRINGSLOVEN
Eiendommen selges ihht bustadoppføringsloven og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres før oppgjørsavdelingen har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i finn-annonsen påmelding. Dette gjør vi for å unngå spredning av smitte ved at for mange er på visningen samtidig. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte på forhånd vil ikke bli avholdt. NB: Dersom du er i risikogruppen, ber vi deg kontakte megler.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOV OM HVITVASKING
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert orgnr: 988024082

DOKUMENTER

GNR. 42 / BNR. 121

HØYDE OVER HAVET

557 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	1 t 12 min
Kongsberg stasjon Baneveien Linje 50	36 min 29.9 km
Kongsberg stasjon Linje L12, L13, 50	36 min 29.9 km
Passebekk butikk Linje 430, 436	12 min 6.7 km
Omholt Linje 430, 436	12 min 7.1 km

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	35 min
Drammen	1 t 4 min
Skien	1 t 14 min
Oslo	1 t 31 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Hvittingfoss	25 min
Spar Svarstad	35 min

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 118 m
- 263 km preparert løype innenfor 15 km

AKTIVITETER

Laksefiske ved Brufoss	32 min

SPORT

Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	13 min 7 km
Efteløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	17 min 11.7 km
Kick Tr.senter Hvittingfoss	25 min
Kick Treningssenter Svarstad	35 min

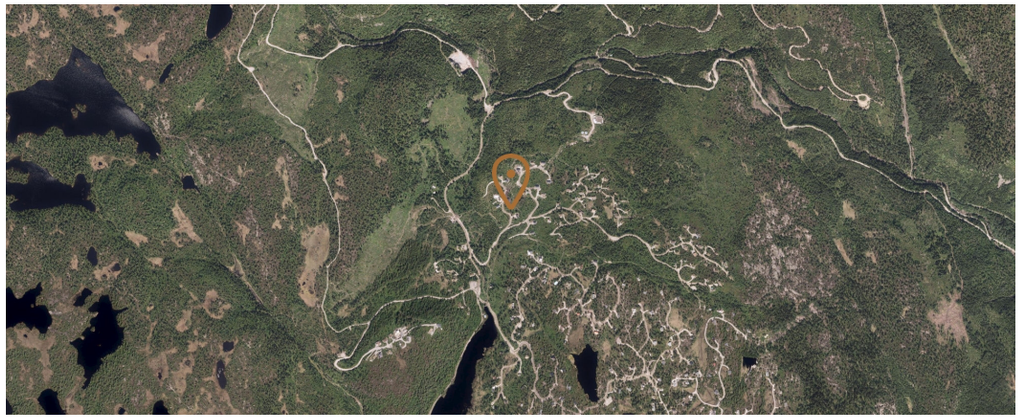
DAGLIGVARE

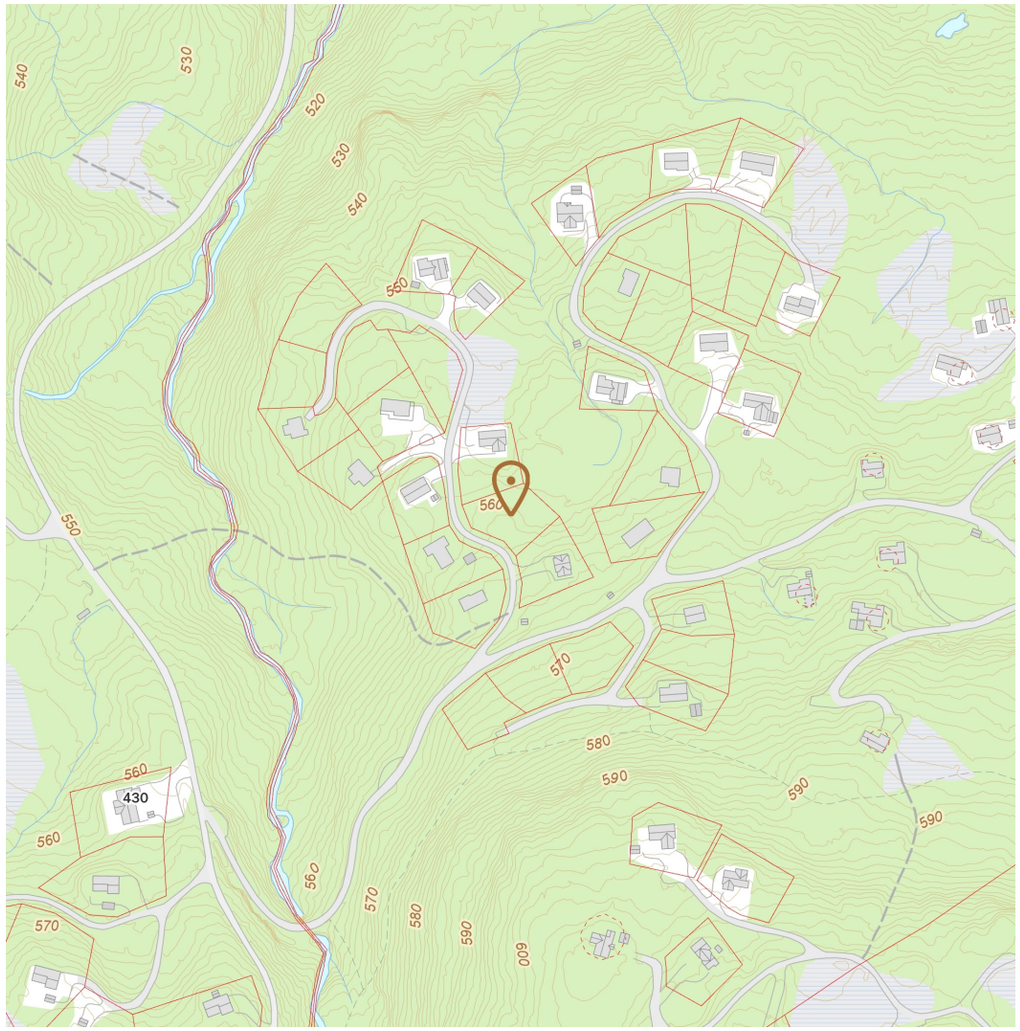
Spar Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	25 min 19.6 km
Kiwi Hvittingfoss	26 min

VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	35 min
Berja Senter	36 min
Boots apotek Hvittingfoss	25 min
Åsen Apotek	31 min
Kongsberg Vinmonopol	36 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





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

Bestemmelser til reguleringsplan 343R med senere endringer. Omholtfjell, Skrim

		Vedtak
343R	Opprinnelig plan	11.03.2009
343R-1	Liten endring, plankart. UMU	19.09.2011
343R-2	(Under arbeid)	
343R-3	Liten endring, plankart og bestemmelser.	23.09.2019
343R-4	Endring veitrasé i plankart, administrativt vedtak	18.05.2020

§ 1 Formål
Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for høy standard i eksisterende hyttebebyggelse på Skrim – Omholtfjell.

§ 2 Generelt
Avgrensning.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart vedtatt 11.03.2009, 19.09.2011 og 23.09.2019. Planen vil erstatte reguleringsplanene 223R, 223R-1 og 223R-2 Haugmoseterlia og Omholtseterlia, 244R og 244R-1 Middagslia, 321R Seterknatten, 330R Fjellseterlia, 331R Middagslia og 354R Solåslia.

§ 3 Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde iht. PBL § 25, 1. ledd nr 1: Områder for fritidsbebyggelse
   Områder for offentlige formål (kirke) Områder for allmennyttige formål (turisthytte)
   Annet byggeområde

2. Landbruksområder iht. PBL §25, 1.ledd nr.2): Områder for jord- og skogbruk

3. Fareområder i hht. PBL §25, 1. Ledd nr 5: Høystpentlinjer

4. Spesialområder iht. PBL §25, 1. ledd nr 6: Privat veg/parkering
   Vann- og avløpsanlegg Campingplass Friluftsområde på land Friluftsområde i vann
   Drikkevannskilde
   Skiløyper, skileikområder, leikeplass og stier Områder for bevaring av vegetasjon

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 nr. 2)
   Parkering SPA (lagt til 23.09.19)

§ 4 Fellesbestemmelser
Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er bestemt. Ut fra områdets geologi legges til grunn at alle fjellbrønner deler vanngiver med en eller flere andre fjellbrønner.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a. Krav vedrørende vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b. Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere kan etablere seg.

c. Krav før tillatelse til tiltak
Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal området med fritidsbebyggelse være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannforsyning.

i Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter på plankartet, skal det foreligge en utslippstillatelse gitt på grunnlag av en helhetlig vann- og avløpsplan for hele planområdet med innarbeidede vannforsyningstiltak basert på vurderinger av hydrogeologiske forhold, samt eventuelt resipientundersøkelse og sårbarhetsanalyse for eksisterende fritidsbebyggelse.

ii Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter i Fjellseterlia skal det være opparbeidet en løsning som sikrer at skiløypa opp Svarttjerndalen krysser adkomstveien til Fjellseterlia planfritt. Dette skal være utført før vegen vinterbrøytes.

iii Før det gis tillatelse til vinterbrøyting av Damveien, Fjellveien og Nordveien, eller tillatelse til å bygge nye hytter med adkomst fra Digerhaugveien, skal Digerhaugveien være sikret med skrensevern ved beskrevne og kartfestede punkter i hht. utbedringsplan datert 26.01.06.

iv Før Orremyrveien og/eller Bjørklundsveien vinterbrøytes, skal dagens felles begynnelse fra Skrim parkering legges om slik som plankartet viser.

d. Krav før det kan gis brukstillatelse til bygg på enkelttomter
Før det kan gis brukstillatelse til bygg i felt Middagslia Felt B skal det være anlagt skiløype over til Torkjellkleivmyr, med sikker kryssing av Digerhaugveien.

§ 4.2 Tomtedeling
Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelt tomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.
Ved fradeling av enkelttomter kan tomtegrensene justeres noe under hensyntagen til naboforhold, ferdsel og terrengtilpassing. Grønne korridorer mellom tomtene skal opprettholdes.

§ 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak
Søknad om tillatelse til tiltak skal omfatte en utomhusplan.

§ 4.4 Vegetasjon
Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

§ 4.5 Kabler og ledninger
Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger o.l. skal innenfor planområdet legges i bakken. Kabler og ledninger skal anlegges slik at de i minst mulig grad er til hinder for senere rydding/hogst av skog.

§ 4.6 Utforminger av bygninger og anlegg
Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering,

størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 4.7 Adkomst til området (endret 23.09.19)
Alle veier kan vinterbrøytes, med følgende unntak: Bjørklundveien over gnr 42/23 og 42/24, med mindre eieren tillater det.

a. Tilførselsveier
Skrimveien og Digerhaugveien (tilførselsveier) skal være åpen for allmenn ferdsel

b. Adkomstveier
Adkomstveiene inne i hytteområdene skal være stengt for allmenn ferdsel med bom.

c. Stikkveier/parkering.
Avkjørsel fra adkomstveier til tomter tillates der hvor tomtene ligger inntil vei, eller over friluftsområde der det er merket med piler. Det er ikke tillatt å krysse skiløyper vist på plankartet. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 3 m inkl skuldre. Veier skal legges skånsomt i terrenget. Alternativt til stikkveier kan det i friluftsområdet opparbeides parkering ved adkomstvei der det ligger til rette for dette, med 2 plasser pr. hytte.

§ 4.8 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 Fellesbestemmelser
a) Utforming av bebyggelsen
Bygningene skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og med hyttas lengderetning.

Bygningene skal oppføres av tre, og skal beises eller males i naturfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget.

Oppfylling eller nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå.

Grunnmur for bygninger og evt. pæler for terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m. Eventuelle mellomrom mellom pæler skal tettes til slik at beitedyr ikke kan sette seg fast, og slik at mellomrommet får materialer og formspråk tilpasset bygningene.

Tak skal utformes som saltak uten valm eller vipp og med takvinkel 18 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Uthus skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta.

b) Vegetasjon og terrengbehandling
Alle terrenginngrep skal foretas og avsluttes slik at stedegen vegetasjon raskt vil etablere seg, jfr. § 4.4. I ubebygde deler av byggeområdet skal opprinnelig vegetasjon og terreng bevares.

c) Vann
Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av at tilkobling til godkjent avløpsanlegg er etablert.

Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig).

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for vann, tillates ikke etablering av enkeltløsninger

Eksisterende fjellbrønner er vist på plankartet. Nye brønner kan kun etableres etter søknad til kommunen.

Innlagt vann i hyttene tillates bare når avløpet er knyttet til felles avløpsanlegg for området, med utslipp ved Støleelva.

Det forutsettes ikke at vannforsyningssystemer skal kunne tilfredsstille kravene til brannvann.

d) Avløpsforhold
Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for avløp, tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

I. Gråvannsutslipp (avløp utenom toalettavløp) fra hytter uten innlagt vann, og som ikke går til felles avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning. Før etablering skal renseløsning godkjennes.

II. Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra nye og eksisterende hytter skal føres til renseløsning godkjent av Kongsberg kommune.
For alle hytter med innlagt vann kreves det utslippstillatelse. De som knytter seg til godkjent felles avløpsanlegg, trenger dog ikke søke separat om utslippstillatelse.

III. I hytter hvor det ikke installeres vannklosett skal det etter søknad installeres avløpsfritt biologisk toalett eller forbrenningstoalett

IV. Utendørs bad/badestamper eller lignende anlegg med stort avløpsvolum, tillates kun dersom de kan tilknyttes felles renseløsning, og har et godkjent fordrøyningssystem ved tømming. Nye utendørs bad/badestamper eller lignende anlegg med stort avløpsvolum tillates ikke.

§ 5.2 Område for fritidsbebyggelse
a) Arealbruk
I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. På den enkelte tomt tillates det oppført en enkelt hytte, samt uthus/anneks. Det tillates ikke oppført garasje.

b) Grad av utnytting
Bruksarealet skal ikke overstige 150 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egen (egne) bygninger som ikke overstiger BRA= 20 kvm per bygning. I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering.

Følgende unntak gjelder for det totale bruksarealet:
For tomter som ligger i strandsonen til Nordre og Søndre Støveltjern, Fanten, Kariputten, Bjørklundvannet og Hagatjern (Igletjern), for tomtene G1 og G2 ved Omholtseterknatten, samt for tomter innen landbruksområdene (alt vist på plankartet): 100 kvm BRA.

Videre:

Felt og tomtnr.	***Grad av utnytting***
Fjellseterlia: Tomt nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 28, 30, 31, 37, 40 og 41	***120 kvm BRA***
Middagslia, feltene A og E: Tomt nr: A1, A5, A6, E1, E2, E3, E4 og E6	***120 kvm BRA***

c) Byggehøyder
For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Fritidsboliger	3,5 meter	5,5 m (5,90 m for tømmer-hytter og 5,65 m for reis-verkhytter med torvtak.)

d) Plassering av bygg
Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtegrense. Det tillates ikke oppført nye hytter (hovedbygninger) nærmere adkomst- eller tilførselsvei enn 10 m (målt i terrenget fra veiens midtlinje). Anneks/uthus tillates ikke oppført nærmere enn 7 m fra vei (målt på samme måte), og ikke lengre enn 6 m fra hytta.
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til friområder ikke svekkes.

e) Spesialbestemmelser for enkeltfelt
For tomter i Fjellseterlia og Middagslia som er lokalisert nærmere enn 100 m fra Svarttjernbekken, Stulstjernbekken, er hyttas plassering vist med et koordinatfestet punkt. Hytta skal plasseres slik at punktet blir liggende innenfor hyttas vegger. 4 m byggegrense fra eiendomsgrense gjelder.

For tomter i Solåslia er hyttas plassering vist med et koordinatfestet punkt på plankartet. Hytta skal plasseres slik at punktet blir liggende innenfor hyttas vegger. 4 m byggegrense fra eiendomsgrense gjelder.
Det er vist byggegrense mot bekk.

f) Gjerde og flaggstang
Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Nye flaggstenger tillates ikke.

§ 5.3 Annet byggeområde
a) Arealbruk
I området kan det oppføres servicebygg, kiosk og toalett som vist på plankart.
Servicebygg ved Skrim Parkering kan brukes til garasjer, servering, sanitæranlegg, og overnatting (1 hytte).

b) Grad av utnytting

Separate toalettanlegg kan oppføres inntil 25 kvm (BRA). Kiosk kan oppføres inntil 25 kvm (BRA). I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering

c) Byggehøyder
For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Øvrige servicebygg (kiosk, og toaletter)	3 m	5 m

d) Plassering av bygg
Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtegrense.

e) Servicebygg ved Skrim Parkering
Det kan bygges et servicebygg som kombinerer følgende formål:

Formål	**Til bruk for**
Garasje for løypemaskiner og snøscootere,	Bedrifter som yter service i området, samt frivillige lag som har aktivitet på Skrim/Omholtfjell
Dusjanlegg	Organiserte aktiviteter og campingplass
Toalettanlegg	Allmennheten
Serveringssted/Storkiosk Redningssentral	Allmennheten Røde Kors
Hytte/fritidsleilighet	Eier av hyttedelen av bygget.

Bygget kan oppføres inntil 600 kvm BRA. I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering. For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Servicebygg ved Skrim Parkering og ved renseanlegg	4, 5 m	7 m

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 5.4 Område for allmennyttig formål (turisthytte) (lagt til 23.09.19)

a) Arealbruk
I området kan oppføres bebyggelse i form av turisthytte med tilhørende anlegg. PÅ tomta tillates det oppført en hovedhytte, samt uthus/anneks.

b) Grad av utnytting
Bruksarealet skal ikke overstige 200 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egne bygninger som ikke overstiger BRA= 50 kvm per bygning.

c) Byggehøyder
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 4,5 meter og mønehøyde på inntil 7 meter. Begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg
Anneks/uthus tillates ikke oppført lengre enn 6 m fra hytta. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til området ikke svekkes.

e) Gjerde og flaggstang
Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Flaggstang tillates.

§ 6 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

a) Omholtsetra og Haugmosetra skal i størst mulig grad bevares som setervolder. Det er ønskelig med tiltak som holder landskapet mest mulig åpent og fritt for tett vegetasjon. Eksisterende bebyggelse endres ikke eksteriørmessig, men kan restaureres og vedlikeholdes. Utvidelser kan tillates dersom det er et ledd i bedringen av forurensingstilstanden (eks. over- gang fra utedo til komposteringstoalett). Som hovedregel tillates ikke utomhusanlegg som er fremmede på en setervold.

b) Arealbruk
Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet.
Gjennom skogområdet kan det opparbeides stier og løyper.

c) Skogskjøtsel
Det framtidige skogbildet i landbruksområdene skal ha et betydelig innslag av furu og løvtrær. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig. Det tillates gruppehogster og lukkede hogster (tynninger).

d) Tiltak som grøft/ledningstrase for vann- og avløpsledninger, nye adkomstveier, eller andre terrenginngrep (skjæringer/fyllinger) over 3 m er ikke tillatt.

e) På eiendom 42/28 tillates oppføring av en stk. gapahuk. Gapahuken skal være åpen for allmenn bruk (lagt til 23.09.19).

§ 7 FAREOMRÅDER

§ 7.1 Høyspentlinjer
Påbygg, tilbygg eller nybygg kan ikke anlegges nærmere høystpentlinjene enn 6 m.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Privat veg
a. Arealbruk - tilførselsveier, adkomstveier og stikkveier
Området skal brukes til privat veg med tilhørende grøfter/anlegg.

b. Vegfremføring
Ved opparbeidelse av vegene tillates mindre justeringer (Inntil 5 m sidelengs) i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep, om det ikke påvirker plassering av andre byggeområder.

Bredden på adkomstveiene kan være inntil 4 m + skuldre, grøfter og evt. skjæringer/ fyllinger. Tilførselsveier (Grasdalsveien, Velelidveien, Skrimveien og Digerhaugveien) kan være inntil 6 m bredde + skuldre og evt. skjæringer/fyllinger. I svinger, i forbindelse med fyllinger og veg- kryss kan bredden utvides jf “normaler for landbruksveg - veiklasse 3“. Reguleringsbredden er vist på kartet.

c. Skjæringer og fyllinger
Veiene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med veg-skjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Fyllingene skal umiddelbart tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

d. Sikkerhet

I forbindelse med søknad om tiltak for veibygging skal det utredes om det er behov for særlige sikringstiltak som skrensevern eller lignende, og eventuelle tiltak skal opparbeides i forbindelse anlegg av veien.

e. Parkering
Det kan opparbeides parkeringsplasser som vist på plankartet i tillegg til biloppstillingsplasser i tilknytting til hyttene. De skal gis en god terrengtilpasning. Parkeringsplassene vist på plan- kartet kan brukes av alle som har adgang til veisystemet som parkeringsplassene er en del av.

§ 8.2 Campingplass

a) Arealbruk
Innenfor område avsatt til campingplass er det tillatt med midlertidig plassering av transportable enheter som campingvogner, bobiler eller telt, Det tillates maksimalt 20 transportable campingenheter i området. Maksimal sammenhengende opphold på samme plass er 9 måneder i perioden september til mai. Utenom denne perioden er maksimal sammenheng- ende opphold på samme plass 4 måneder.
Inntil det er etablert et servicebygg ved Skrim Parkering med toaletter og dusjanlegg, kan eksisterende toaletter anvendes. Det tillates ikke fjerning av trær for å få plass til nye enheter.

b) Plassering
Avstanden mellom de transportable enhetene skal være minimum 3 m. I tillegg skal det være et åpent felt med minst 6 m bredde for hvert 1000 kvm grunnareal.
Avstanden til friluftsområde, veg og parkeringsplass skal være minimum 4 m.

c) Utforming
Tilbygg / fortelt skal utformes som lette, transportable og sammenleggbare konstruksjoner. Bredden på tilbygg skal ikke overstige 2.5 m og lengden skal ikke overstige campingvognens lengde. Bebygd areal på tilbygg skal ikke overstige BYA = 10 kvm. Maksimal tillatt mønehøyde er campingvognens mønehøyde og maksimalt 3,0 m. Terrasse skal sammen med tilbygg ikke overstige 3,0 m bredde og tillates ikke mer enn 1 m utover vognlengden. Tilbyggets utforming, materialbruk og fargevalg skal tilpasses enheten og omgivelsene. Tilbygget skal ha pulttak (flatt skråtak). Når campingvogn flyttes, skal tilbygg / fortelt demonteres og fjernes.
For renovasjonsløsning for campingplassen gjelder § 8 pkt 5.

§ 8.3 Friluftsområde
Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Plassering av camping- vogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Det er tillatt å tilrettelegge for skiløyper og stier. Det kan også gjøres enkle tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger som benyttes av allmennheten.

Etter søknad er det tillatt å anlegge trafoer, vannkilder, ledninger og kabler til hytter i friluftsområdet. For opparbeiding av parkering og stikkveier se §4.7 c).
Trafo og vannkilder skal plasseres ved vei. Vannkildene skal plasseres og utformes slik at uønsket tilsig av overflatevann eller overflatenært grunnvann unngås. Ved vannkildene

tillates det oppført “brønnhus“ med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse.
Det tillates oppført “pumpehus“ langsmed avløpsledningsnettet, med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse
Jordlovens §12 om deling skal gjelde i friluftsområdene.

§ 8.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag
Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte badeplasser som fast fortøyningsplass for båt. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 8.5 Renovasjon
Kommunens opplegg for renovasjon skal følges. Det kan anlegges renovasjonsstasjoner ved alle parkeringsplasser i planområdet.

§ 8.6 Avløpsanlegg
I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensebehovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for renseanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med renseanlegget igangsettes. Del av regulert område som ikke benyttes til avløpsanlegg eller tilhørende vei, forvaltes som landbruksområde.

§ 8.7 Skiløyper, skileikområder, leikeplasser og turstier

a) Turstier
Turstier skal opprettholdes. Eventuelle skader i forbindelse med entreprenørarbeider skal rettes opp umiddelbart, og det skal lages en enkel og naturlig kryssing av veier.

b) Skiløyper
Plankartet viser traseer som kan kjøres med to-spors løypemaskin når det er etablert et vinter- brøytet veinett som umuliggjør dagens traseer. Inntil en slik situasjon foreligger, kjøres dagens løypenett som før. I tillegg kan det kjøres mindre traseer med snøscooter inne blant hyttene. Veier som ikke vinterbrøytes kan brukes som skiløyper og transportløyper for snøscooter-service.

c) Skileikområder
Disse kan tråkkes med løypemaskin, og er åpne for allmennheten. Skileikområdet ved Skrim Parkering må sikres slik at det ikke blir mulig å ake ut på parkeringsplass eller vei.

d) Leikeplasser skal opprettholdes.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR.2) (lagt til 23.09.19)

§ 9.1 Parkering SPA
Området skal brukes til privat parkering for eiendom 42/28. Parkeringsplassen skal gis en god terrengtilpasning, samt gis en grønn innramming i form av tilrettelegging for stedegen vegetasjon. Innenfor formålet tillates det oppført garasje for løypekjøringsutstyr / tråkkemaskin. Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter og mønehøyde på inntil 5 meter. Garasjen skal oppføres av tre, og skal beises eller males i naturfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Grunnmur for garasjen skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm. Tak skal utformes som saltak uten valm eller vipp og med takvinkel 18 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt

fargevirkning.

Til veiledning:
Vannforsyningssystem som forsyner 20 hytter eller mer skal ifølge Drikkevannsforskriften godkjennes av Mattilsynet før de tas i bruk.

Kun utslipp av gråvann kan etter søknad påregnes tillatt som enkeltanlegg. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av den tekniske løsningen, en faglig vurdering av utslippets forurensingspotensiale, og en plan for kontroll og oppfølging. Vurderingen vil ta utgangspunkt i forurensings- og helselovgivningen i tillegg til plan- og bygningsloven. Søknaden kan avslås dersom utslippet fører til at den samlede forurensing i området blir for stor eller det er fare for å forurense drikkevannskilder.

Utslipp etablert før 1.1.07 fra hytter med innlagt vann og som ikke har utslippstillatelse, vil ifølge § 12 i bestemmelsene i "Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Kongsberg kommune", vedtatt 28.06.07, etter vedtak kunne pålegges å knytte seg til godkjent felles avløpsanlegg.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Middagslia, 3648 Passebekk Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

z-eiendom.no
Torvet 5
3120 Nøtterøy
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

z-eiendom.no
Gauterødveien 6
3154 Tolvsrød
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

27

Arnfinn H. Sørhaug

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Telefon 90 59 34 81
Epost arnfinn@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Org.nr: 988 024 082