



EIENDOM
2005



FJELLSETERVEIEN - SKRIM

Fjellseterveien, 3648 Passebekk

Prisantydning: kr 825 000,- + omk.

Tomt: 800 kvm

Eiendomstype: Hyttetomt

VELKOMMEN TIL FJELLSETERVEIEN



UTSIKT FRA TOMTEFELT - FJELLSETERLIA



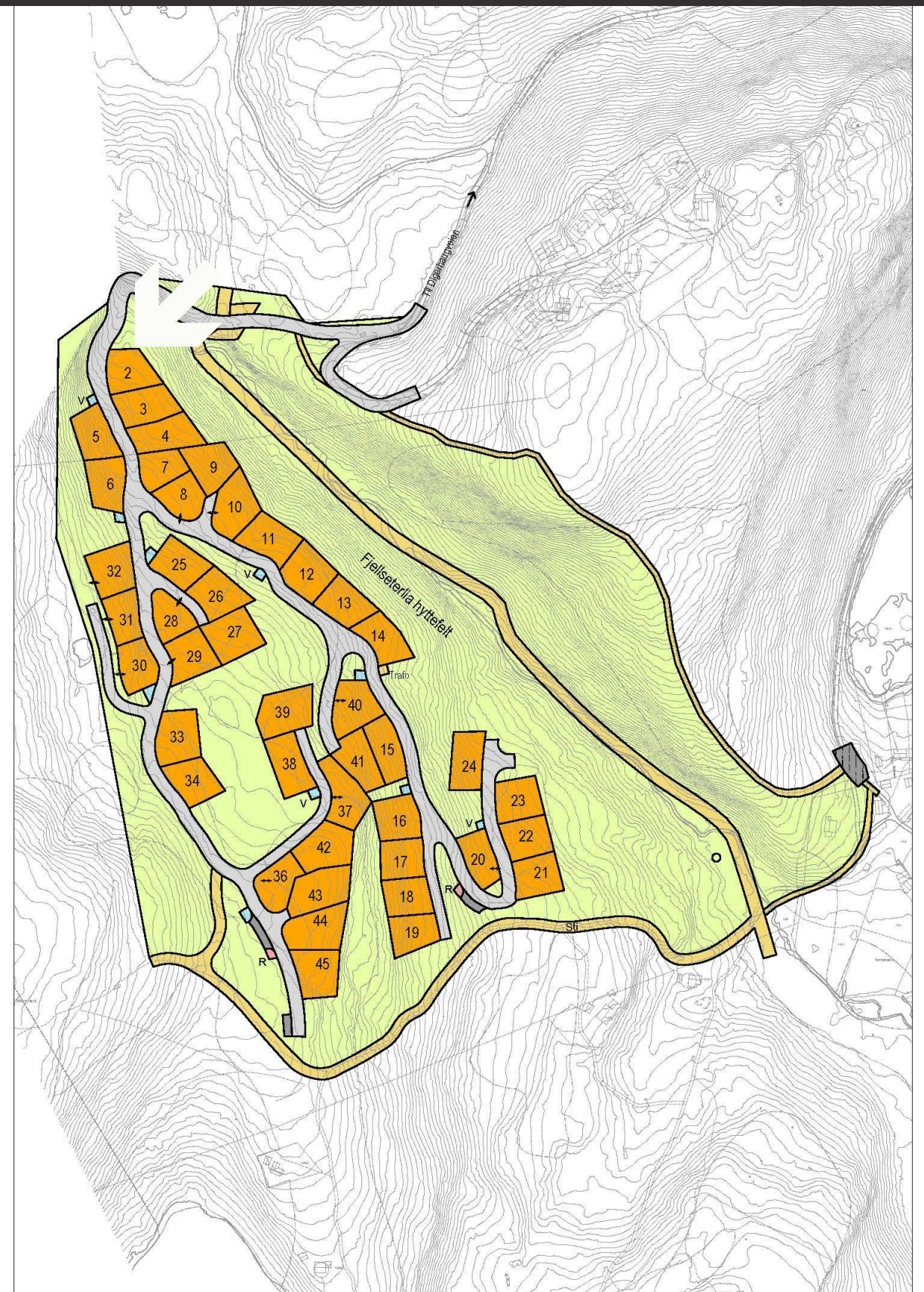
KORT OM EIENDOMMEN

Eiendommen er tomt 2 i Fjellsterlia hyttefeltet og en svært attraktiv hjørnetomt. Unik mulighet i hjertet av Skrim!

Oppdragsnummer 2230385
Gnr.: 42, Bnr.: 246 i Kongsberg kommune.
Viken fylke

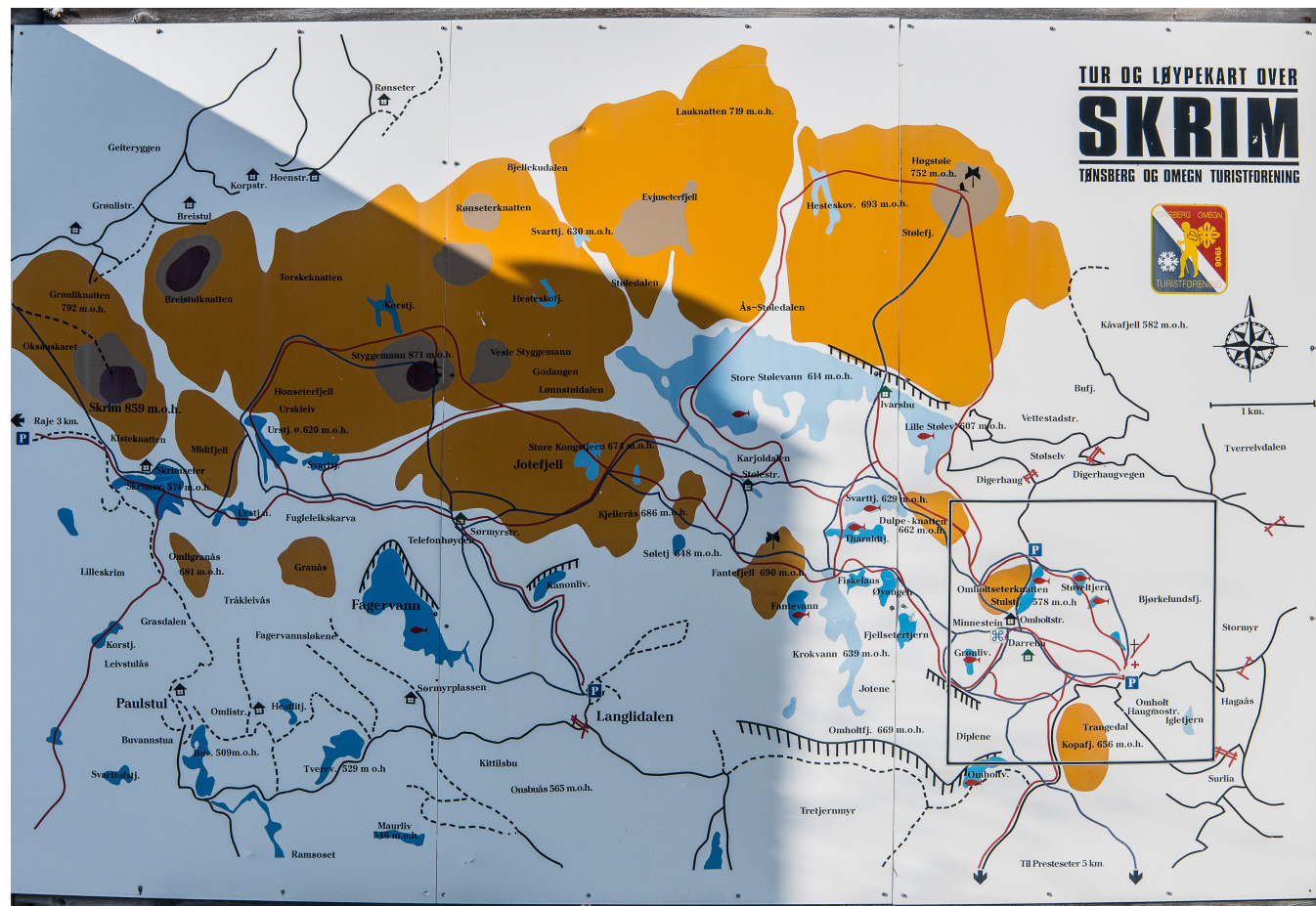
Adresse Fjellseterveien, 3648 Passebekk
Prisantydning 825 000,-
Omkostninger 33 962,-
Totalpris inkl. omk. 858 962,-

P-rom/BRA/BTA kvm/ kvm/ kvm
Antall soverom 800
Tomteareal Eiet tomt
Eierform Hyttetomt
Byggeår Selveier
Eierform









OPPDRAKSNUMMER

2230385

TYPE BOLIG

Drømmetomt med spektakulær utsikt på Skrim ? Din mulighet til et naturparadis!

EIER

Andreas Nilsen
Tonje Kristin Røed

KORT OM EIENDOMMEN

Unik mulighet i hjertet av Skrim! Denne sjeldne tomten gir deg fantastisk utsikt over naturskjønne omgivelser, og byr på et rolig bakteppe for din drømmehytte. Eiendommen er tomt 2 i Fjellsterlia hyttefeltet og en svært attraktiv hjørnetomt. Omringet av frodig natur og rene vann, er dette stedet for deg som setter pris på frisk luft, naturopplevelser og fred. Skrim-fjellene rett i nærheten gir deg endeløse muligheter for vandring, skiturer og rekreasjon. Ikke vent - skap ditt eget paradiset på dette unike stedet!

ADRESSE

Fjellseterveien
3648 Passebekk

ADKOMST

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Z-Eiendom visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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 (Hvitvingfoss) 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

Hyttetomt Selveier

PARKERING

På egen eiendom. For øvrig gjelder kommunale/lokale bestemmelser for parkering i terreng/nærområde.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 800 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomtene selges uten byggeklausul, slik at kjøper står fritt til å velge hytteleverandør/byggmester.

Alle tomtene får helårsvei, vann, kloakk og strøm til tomtengrense.

REGULERINGSFORHOLD

Kommuneplan/Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende // Kommuneplan (22.06.2022)

Gjeldende regulering:
Eiendommen ligger i område som reguleres av Id 343R, Omholt fjell (11.03.2009), reguleringsformål; Privat vei, Fritidsbebyggelse.

Bebyggelsesplan:
Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

Midlertidig forbud mot tiltak:
Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører/inkluderer eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Kongsberg kommune.

FERDIGATTEST

Kommunen opplyser om at det er ikke registrert bygninger på eiendommen.

PRISANTYDNING

825 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

825 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

20 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 825 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

33 962,- (Omkostninger totalt)

858 962,- (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.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Formuesverdi : 720 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Ingen gebyrer registrert på eiendommen.

Andre utgifter:

Årskort Skrimveien/Digerhaugveien p.t. kr. 2.300,-

Brøyting internveier/gårdsplass, p.t. kr. 4.050,-

Skrim vann og avløp (gjelder kun kloakk) p.t. kr. 5.312,- (egen aksjepost som kan gi utbytte ved overskudd)

Privat vannforsyning, p.t.ca. kr. 300,-

Frivillig løypekjøring.

Skrim hytteeierforening (frivillig) kr 350,-

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 720 000,-

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):

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Garantiforsikringspremie (Kr.3 100)

Provisjon (kr. 43 750)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til

privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen

reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av

landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til

våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere

detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar

kostnadsrefusjon fra Help.

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.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Heftelser som skal følge eiendommen:

1879/900027-1/26 Erklæring/avtale

29.07.1879

Grensegangssak

Overført fra: 3006-42/5

Gjelder denne registerenheten med flere

1908/900087-1/26 Erklæring/avtale

03.11.1908

Grensegangssak

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3006-42/5

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/900130-1/26 Erklæring/avtale

07.05.1935

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Overført fra: 3006-42/5

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/900130-2/26 Bestemmelse om veg

07.05.1935

rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:12

rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:13

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3006-42/5

Gjelder denne registerenheten med flere

1947/1655-3/26 Bestemmelse om gjerde

22.12.1947

Overført fra: 3006-42/5

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/2456-1/26 Jordskifte
23.12.1961
Grensegangssak
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/375-1/26 Skjønn
22.02.1962
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

1998/3892-265/26 ** Diverse påtegning
25.08.1998
Ny rettighetshaver:
STATKRAFT SF 962986277

2005/3625-3/26 ** Diverse påtegning
24.06.2005
Ny rettighetshaver:
STATKRAFT ENERGI AS

1965/276-1/26 Jordskifte
05.02.1965
Grensegangssak
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

1996/5872-1/26 Erklæring/avtale
20.11.1996
Rett til oppføring av telemast og hytte i forbindelse med drift
og anlegg av mobiltelefonsystemene GSM og NMT.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver
TELENOR MOBIL AS, 964094659
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2000/116-3/26 Best. om adkomstrett
10.01.2000
rettighetshaver:Knr:0604 Gnr:42 Bnr:5 Fnr:11 F
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:74 F
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2000/4540-3/26 Best. om adkomstrett
14.09.2000
rettighetshaver:Knr:0604 Gnr:42 Bnr:5 Fnr:1 F
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2001/4520-3/26 Best. om adkomstrett
06.09.2001
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:17
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2002/6479-1/26 Fredningsvedtak
28.11.2002
FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR SKRIM
FREDNING AV SKRIMFJELLA NATURRESERVAT
IFLG. KONGELIG RESOLUSJON AV 08.11.2002
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2002/6480-1/26 Fredningsvedtak
28.11.2002
FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR SKRIM
VERN AV SKRIMFJELLA LANDSKAPSVERNOMRÅDE
IFLG. KONGELIG RESOLUSJON AV 08.11.2002
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2009/8226-6/200 ** Diverse påtegning
07.01.2009
Endringer i forskrift 08.11.2002 nr.1283

2003/2167-2/26 Best. om adkomstrett
02.05.2003
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:68
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/2168-2/26 Best. om adkomstrett
02.05.2003
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:67
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/6370-3/26 Best. om adkomstrett
06.11.2003
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:66
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/1892-2/26 Best. om adkomstrett
02.04.2004
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:70
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/1896-2/26 Bestemmelse om veg
02.04.2004
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:69
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/1928-2/26 Best. om adkomstrett
05.04.2004
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:65
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/2666-1/26 Bestemmelse om veg
13.05.2005
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG BRUK AV
SVARTTJERNVEIEN FOR GNR. 42 BNR. 8 OG NÅVÆRENDE
OG FREMTIDIGE HYTTEEIERE
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/2667-1/26 Bestemmelse om veg
13.05.2005
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:4
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:8
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG BRUK AV
MIDDAGSLIVEIEN
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/2668-1/26 Bestemmelse om veg
13.05.2005
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:8
BESTEMMELSE OM FREMFØRING OG BRUK AV DAMVEIEN
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/5432-2/26 Best. om adkomstrett
15.09.2005
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:71
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/569209-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
10.07.2008
Rettighetshaver:SKRIM VANN OG AVLØPSSELSKAP AS
Org.nr: 992352655
Med flere bestemmelser

Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/601781-2/200 Jordskifte
22.07.2008
Sak: 0600-2005-0017 Støleelven
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2009/8226-5/200 Fredningsvedtak
07.01.2009
Forskrift om verneplan for skog
Skrim og Sauherad fjella naturreservat iflg. kongelig
resolusjon av 19.12.2008
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/428607-1/200 Jordskifte
15.05.2015
Grensegangs sak 0600-2003-0019 Skrimfjella
landskapsvernområde
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1031887-1/200 Bestemmelse om veg
21.09.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:151
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:152
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:153
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:154
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:155
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1031887-2/200 Bestemmelse om vannledning
21.09.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:151
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:152
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:153
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:154
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:155
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1031887-3/200 Bestemmelse om kloakkledning

21.09.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:151
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:152
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:153
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:154
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:155
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1724404-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
21.12.2018 21:00
Rettighetshaver:GLITRE ENERGI NETT AS
Org.nr: 981915550
Rettighetshaver:GLITRE NETT AS
Org.nr: 982974011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i
nærheten av anlegg
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/259988-1/200 ** Endring ved fusjon
10.03.2023 21:00
Fra:GLITRE ENERGI NETT AS
Org.nr: 981915550
Til:GLITRE NETT AS
Org.nr: 982974011

2019/219916-1/200 Bestemmelse om adkomstrett
21.02.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:230 F
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/425430-1/200 Bestemmelse om veg
10.04.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:228
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/425430-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk
10.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:228
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/757465-1/200 Bestemmelse om veg
02.07.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:227
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:229
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/757465-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk
02.07.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:227
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:229
Overført fra: 3006-42/5
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3006-42/5, 3006-42/225

Rettigheter i eiendomsrett
2019/1480181-1/200 Bestemmelse om veg
10.12.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:246
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:247
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:248
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3006-42/5, 3006-42/225

Rettigheter i eiendomsrett
2019/1480181-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk
10.12.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:246
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:247
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:248
rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

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 å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

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.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

3006-42/246/0/0

HØYDE OVER HAVET

621 m



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min 🚗
🚌 Passebekk butikk Linje 430, 436	14 min 🚗 7.4 km
🚌 Omholt Linje 430, 436	14 min 🚗 7.8 km

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	36 min 🚗
Drammen	1 t 3 min 🚗
Skien	1 t 12 min 🚗
Oslo	1 t 31 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Hvittingfoss	27 min 🚗
🔌 Recharge Spar Svarstad	35 min 🚗

VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 53 m
 - 251 km preparert løype innenfor 15 km



AKTIVITETER

Laksefiske ved Brufoss	33 min 🚗
------------------------	----------

SPORT

🏐 Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	15 min 🚗 7.7 km
🏐 Efteløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	19 min 🚗 12.4 km
🏊 Kick Tr.senter Hvittingfoss	27 min 🚗
🏊 Kick Treningssenter Svarstad	35 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Hvittingfoss	27 min 🚗
Spar Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	27 min 🚗 20.3 km

VARER/TJENESTER

🏠 Stortorvet Senter	36 min 🚗
🏪 Boots apotek Hvittingfoss	27 min 🚗
🏪 Åsen Apotek	32 min 🚗
🏪 Kongsberg Vinmonopol	38 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230385	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Nilsen	Tonje Kristin Røed

Gateadresse	
Fjellseterveien	
Poststed	Postnr
Passebekk	3648

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

9

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar	Nei
2	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
	☒ Nei ☐ Ja

3	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
	☒ Nei ☐ Ja
4	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
	☒ Nei ☐ Ja
5	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
	☒ Nei ☐ Ja
6	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
	☒ Nei ☐ Ja
7	Er det foretatt radonmåling?
	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
	☒ Nei ☐ Ja
9	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
	☒ Nei ☐ Ja
10	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
	☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Det følger med avtale om kostpris kostnader som omhandler ferdig utgraving/graving av tomt, klar til støping. Tomta og avtalen ble kjøpt av grunneier Henning Pedersen, som også driver gravefirma på tomte feltet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230385

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Nilsen	8ffef982ab9c8d7c0abceb4388fa95432555c243	11.09.2023 19:02:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Kristin røed	feb7f2865f1afdf143d58a0c351fce74fb1aebdb	11.09.2023 19:05:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230385

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 07.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Kongsberg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☒ Kommuneplaner under arbeid

☒ Kommunedelplaner

☒ Kommunedelplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner under bakken

☒ Reguleringsplaner over bakken

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☒ Reguleringsplaner bunn

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Bebyggelsesplaner over bakken

☒ Bebyggelsesplaner under bakken

☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

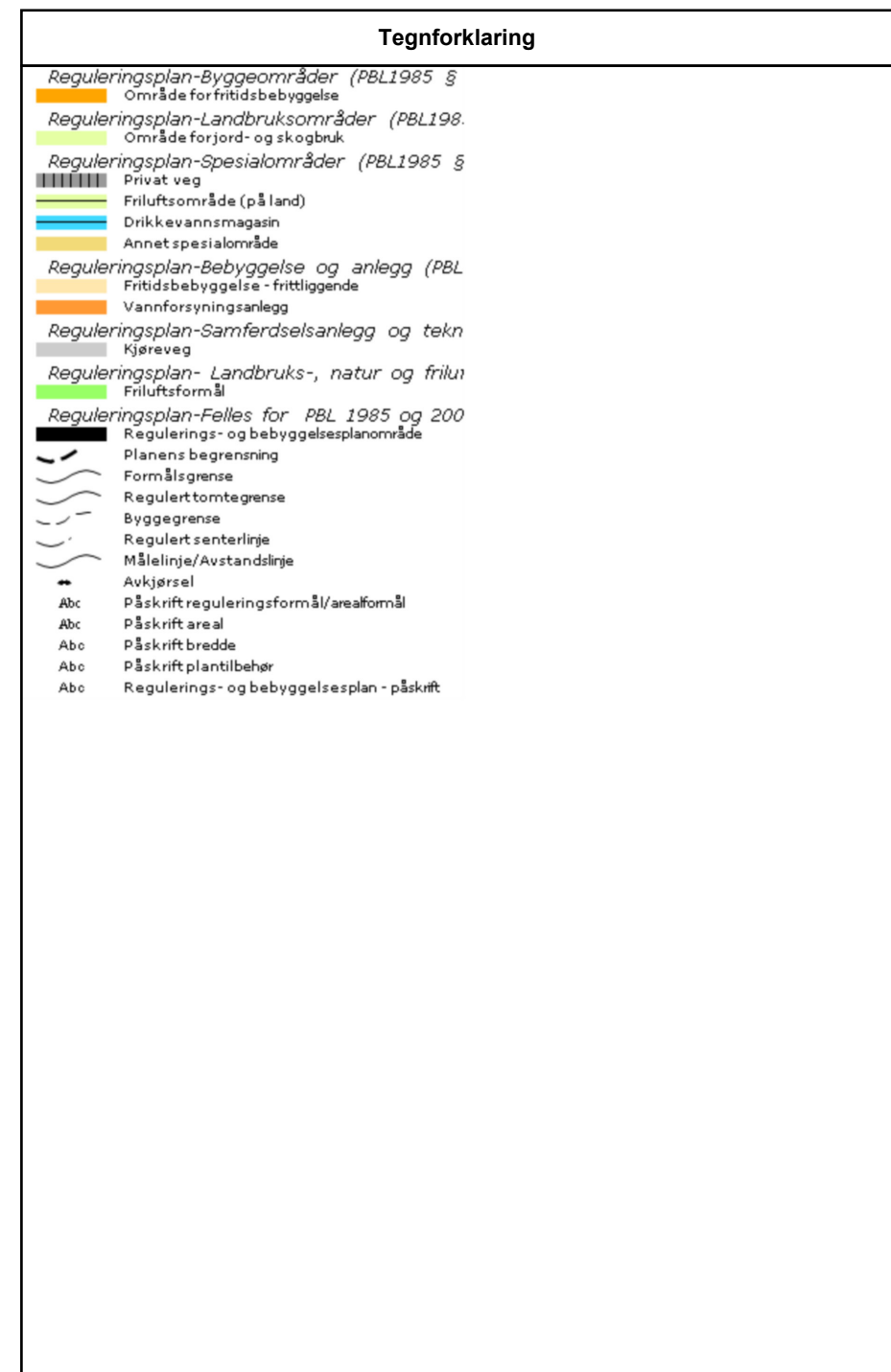
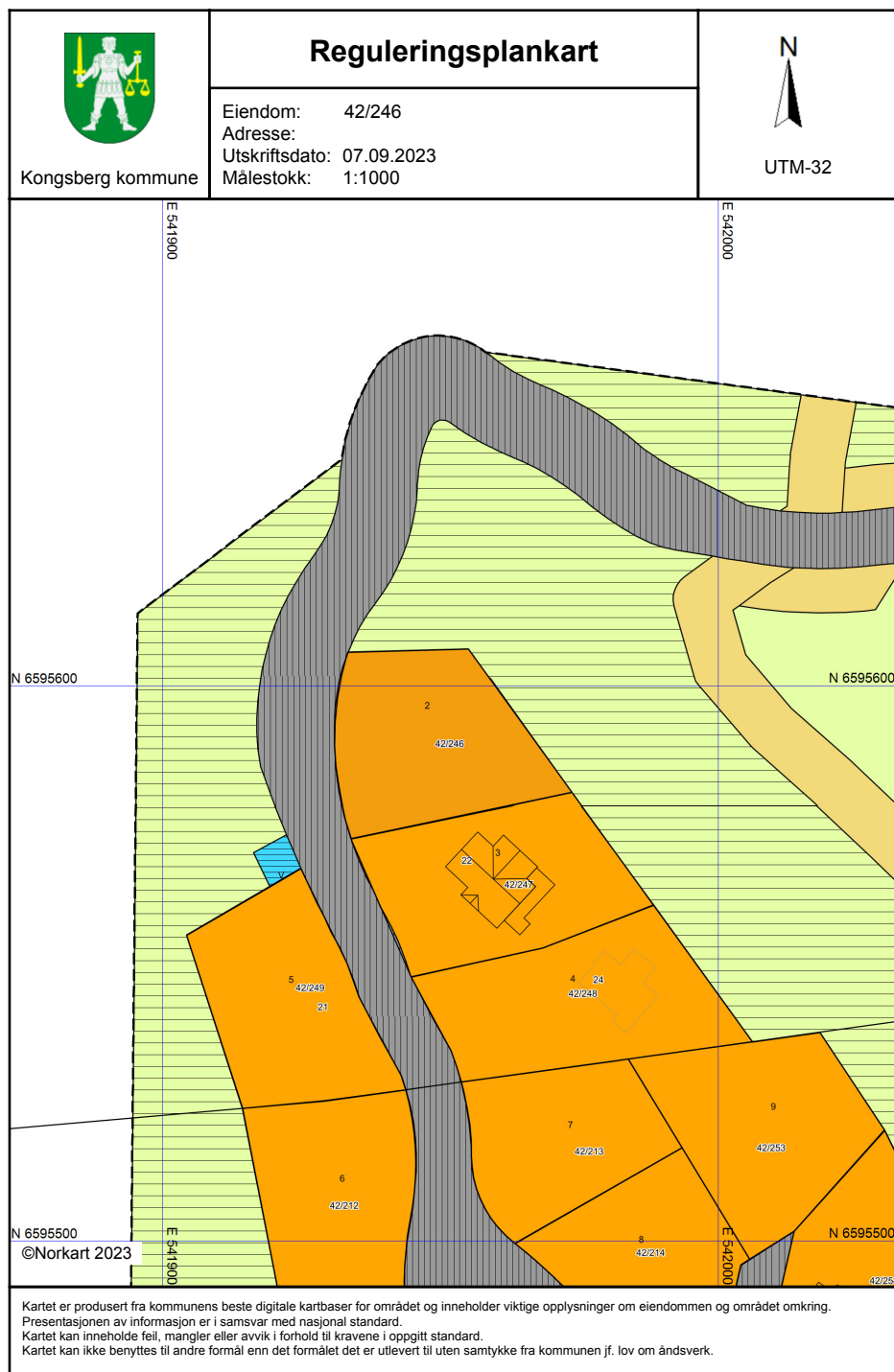
Id	KPLAN2020
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf
Delarealer	Delareal1 016 m² ArealbrukFritidsbebyggelse,Nåværende OmrådenavnBFR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	343R
Navn	Omholthfjell
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	11.03.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/343R/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20reguleringsplan%20343R%20med%20senere%20endringer%20Omholthfjell%2C%20Skrim.pdf
Delarealer	Delareal1 m² FormålPrivat veie Delareal1 015 m² FormålFritidsbebyggelse



Bestemmelser til reguleringsplan 343R med senere endringer. Omholthfjell, 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
343R-5 Endring regulert tomtegrense i plankart, administrativt vedtak	26.08.2020
343R-6 Veiløsning til 2 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	13.01.2021
343R-7 Endring Gbnr 42/7/18. Kun plankart, administrativt vedtak	26.03.2021
343R-8 Vegløsning til Gbnr. 42/58. Kart og bestemmelser. UMU	22.06.2022
343R-9 Endring areal for renseanlegg. Kart og bestemmelser. UMU	28.06.2021
343R-10 Endring av en hyttetomt og veiløsning til 4 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	09.03.2022
343R-11 Ny vei ved Orremyr. Kun plankart. UMU	25.04.2022
343R-12 (Under arbeid)	
343R-13 Endring gbnr 42/6 fnr 113. Kun plankart, administrativt vedtak	24.11.2022
343R-14 Utvidelse av parkeringsareal ved Darrebu på gbnr 42/28. Kun plankart, administrativt vedtak	16.08.2022

§ 1 Formål

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for høy standard i eksisterende hyttebebyggelse på Skrim – Omholthfjell.

§ 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:

- Byggeområde iht. PBL § 25, 1. ledd nr 1: Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlige formål (kirke) Områder for allmennnyttige formål (turisthytte)
Annet byggeområde, Vann- og avløpsanlegg BVA (lagt til 28.06.2021)
- Landbruksområder iht. PBL §25, 1.ledd nr.2): Områder for jord- og skogbruk
- Fareområder i hht. PBL §25, 1. Ledd nr 5: Høystpentlinjer
- 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
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 nr. 2)
Parkering SPA (lagt til 23.09.19)

Veg SV (lagt til 28.06.2021)

§ 4 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er bestemt. Ut fra områdets geologi legges til grunn at alle fjellbrønner deler vann giver 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.

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

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 utnyttning
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 tømmerhytter og 5,65 m for reisverkhytter 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 utnyttning

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/Omholthfjell
Dusjanlegg	Organiserte aktiviteter og campingplass
Toalettanlegg	Allmennheten
Serveringssted/Storkiosk	Allmennheten
Redningssentral	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	4, 5 m	7 m
Parkering og ved renseanlegg		

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 utnyttning
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.

§ 5.5 Område for vann og avløpsanlegg BVA1 (lagt til 28.06.2021)

I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensbehovet 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.

§ 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).

§ 6.1 Område for landbruksformål LL1 – LL4 (lagt til 28.06.2021)

Området skal følge bestemmelsene § 6 a) – 6 e)

§ 7 FAREOMRÅDER

§ 7.1 Høyspentlinjer

Påbygg, tilbygg eller nybygg kan ikke anlegges nærmere høyspentlinjene 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. Veger, inkludert inngrep tilknyttet opparbeidelsen, skal ikke etableres nærmere myr enn 5 meter. Det må i nødvendig utstrekning legges drenerør for å hindre oppdemming av og/eller stikkledninger for å sikre tilsig til myrområder.

Ved opparbeidelse av vei til hytte på gnr/bnr 42/58, skal det opparbeides skjerm mot hytte på gnr/bnr 42/267 før veien tas i bruk. Det skal brukes stedegen vegetasjon.

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 avløpsledningsnett, 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 rens behovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for renseanlegget skal være godkjent før byggarbeidene 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. Taktekingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

§ 9.2 Veg SV1-SV3 (lagt til 28.06.2021)

Området skal følge bestemmelsene gitt i § 8.1

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.

NOTATER

[illegible]

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. Kjøper 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 kjøper 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?

- 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, etasjeskillere 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.

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



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, kameraser, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Fjellseterveien, 3648 Passebekk

OPPDRAG:
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

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.



Arnfinn H. Sørhaug

Eiendomsmegler MNEF

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

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy