

Tomter - Venstøphøgda

Skien - Venstøp/Øvre Hoppestad



Prisantydning: kr 1 400 000,- til 1.900.000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Skien

Adresse
Hoppestadkroken

Prisantydning
kr 1 400 000,- til 1.900.000,-

Omkostninger: kr 36.170 - 48.670,-
Totalpris: ca. kr 1.45 - 1.95 mill

Boligtype: Boligtomt
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 607 til 800 kvm



Fredrik Christoffersen
Eiendomsmegler MNEF

41 69 33 52
fc@sormegleren.no

Sørmeglere Telemark AS avd. Skien
Cappelens gate 10, 3722 Skien
35 51 01 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOMTER - VENSTØPHØGDA/ØVRE HOPPESTAD

OM EIENDOMMEN

DIVERSE

Tomtene selges med byggeklausul til TVB Bolig AS. Selger er svært fleksibel med hensyn til hva som bygges. I utgangspunktet tilbys boliger fra TVB Bolig`s egen hus katalog fra Hellvik Hus, men det er også mulig å få arkitekttegnet bolig etter eget ønske. Imidlertid er det en forutsetning at TVB Bolig AS beholder retten til å bygge huset over grunnmuren, og minimum får levere råbygg.

Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med megler eller boligkonsulent Hans Gaarder Bjærke på epost: hgb@tvbbolig.no eller telefon: 911 18 847

Det gjøres oppmerksom på at det ved en eventuell endring i eierskap / navneendring fra en kjøpers side etter budaksept, vil påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr 6.400,- for merarbeid. Beløpet faktureres kjøper.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagt kart.

BELIGGENHET

Tomtene har en meget attraktiv beliggenhet på Venstøphøgda / Øvre Hoppestad ca. 6 km fra Skien sentrum. Området er solrikt og landlig med luftig og flott utsikt. Meget barnevennlig, med gangavstand til skoler, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Fantastisk turterreng i nærområdet, og kort vei til Svanstul og Gulsetmarka.

TOMT

Tomtene er fradelt fra Øvre Hoppestad Gård med gnr. 12, bnr. 8 og har betegnelsen BFS 5, BFS 6 og BFS 7.

Tomtene vil overleveres byggeklare med vei, vann og kloakk til tomtegrense. Alle tomtene ligger i relativt flatt terreng og er meget lette å opparbeide. Tomtene vil ha kommunal adkomst, med unntak av tomtene på BSF 7 som vil få privat stikkvei og vil ha ansvar for drift og vedlikehold av vei, vann og kloakk frem til kommunal tilknytning.

Tomtene vil bli tildelt sin ideelle andel og i fellesskap

være ansvarlige for drift og vedlikehold av lekeplass, grøntarealer og eventuelt andre fellesområder.

PARKERING

På egen tomt

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

REGULERINGSPLAN

Området er i flg. Reguleringsplan for Hoppestad, gnr. 12 bnr. 8, vedtatt 24.10.2019 regulert for boligformål frittliggende småhusbebyggelse og eneboliger. Det kan bygges en enebolig med utleiedel/sekunderleilighet pr. tomt. For områdene skal ikke gesimshøyde overstige 6,5 meter og møne høyde ikke overstige 8,5 meter fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Det skal bygges saltak mellom 22 og 45 grader. Møneretning for hovedhuset på enhver tomt skal samsvare med illustrasjonsplan, datert 06.05.2019, revidert 03.06.2019. Maksimalt tillatt prosent bebyggt areal (%-BYA) er 35%. Reguleringsbestemmelsene ligger i sin helhet vedlagt i prospektet. For ytterligere informasjon om regulerings-planer og reguleringsbestemmelser, vennligst ta kontakt med megler eller boligkonsulent Hans Gaarder Bjærke på epost: hgb@tvbbolig.no eller telefon: 911 18 847

VEI / VANN / AVLØP

Tomtene vil overleveres byggeklare med vei, vann og kloakk til tomtegrense. Tilkoblingsavgifter til kommunen vil tilkomme. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon og kostnader.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1890/913546-1/101 Skjønn

09.01.1890

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1915/900338-1/101 Erklæring/avtale

20.02.1915

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1923/900445-1/101 Bestemmelse om vannledn.

29.09.1923

NSBs betingelser vedtas

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/402467-1/101 Erklæring/avtale

28.09.1961

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1978/5326-1/101 Best. om vann/kloakkledn.

24.04.1978

NSBs betingelser vedtas

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/8863-1/101 Erklæring/avtale

09.06.1983

Bestemmelse om planovergang

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/7352-1/101 Jordskifte

27.04.1987

Grensegangssak

SAK 3/85

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/188482-1/200 Bestemmelse om kloakkledn

06.03.2012

rettighetshaver:Knr:3807 Gnr:8 Bnr:34

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: 3807-12/135

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Eiendommen er overbeheftet. Det er en forutsetning for gjennomføring av salget at kreditoren(e) aksepterer å slette sitt pant mot nettopproveny. Dersom det blir tinglyst ytterligere pant/utlegg i eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at disse aksepterer å slette sitt pant uten å få innfrielse av det underliggende kravet.

Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

UTLEIE

Det kan bygges én enebolig med utleiedel/sekundærleilighet pr. tomt

ODEL

Nei

KONSESJON

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Kr. 1 400 000,- til 1.900.000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

35 000,- til 47 500,- (Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum)

36 170,- til 48 670,- (Omkostninger totalt)

Kr. 1 436 170,- til 1 948 670,-(Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

NØKKELINFORMASJON

TOMTER - VENSTØPHØGDA/ØVRE HOPPESTAD

ADRESSE MED BETEGNELSE

Tomter - Venstøphøgda/Øvre Hoppestad

BOLIGTYPE

Boligtomt

EIERFORM

Selveier

SELGER

TVB Tomter AS v. Ole Gunnar Thommesen

TVB Tomter AS v. Bjørn Christian Anker

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 41 69 33 52.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet

må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

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 bygnings sakkyndig 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.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele

oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

82-22-0263

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside

www.sormegleren.no/82-22-0263. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Fredrik Christoffersen, tlf. 41 69 33 52

TOMTER - VENSTØPHØGDA/ØVRE HOPPESTAD

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Sørmeqleren Telemark AS: Provisjon kr. 28.000,- og oppgjørsgebyr kr. 3500,- pr. tomt,-.

SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 21.09.2022



Fredrik Christoffersen presenterer 16 flotte boligtomter på Venstøphøgda



Tomtene er byggeklare med vei, vann og kloakk til tomtegrense



Tomtene ligger idyllisk til i solrike og landlige omgivelser





Vinstøp Skole

Finn drømmehuset hos oss

Her er noen av våre spennende kataloghus



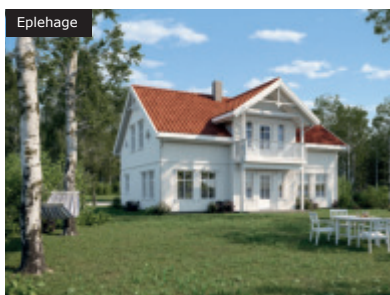
Arvesolv



Fredag



Helgeroo



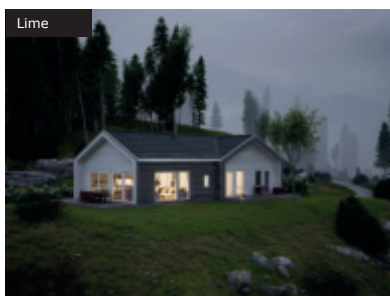
Eplehage



Idyll



Fauna



Lime



Herskapelig



Mandel



Paradis



Sans



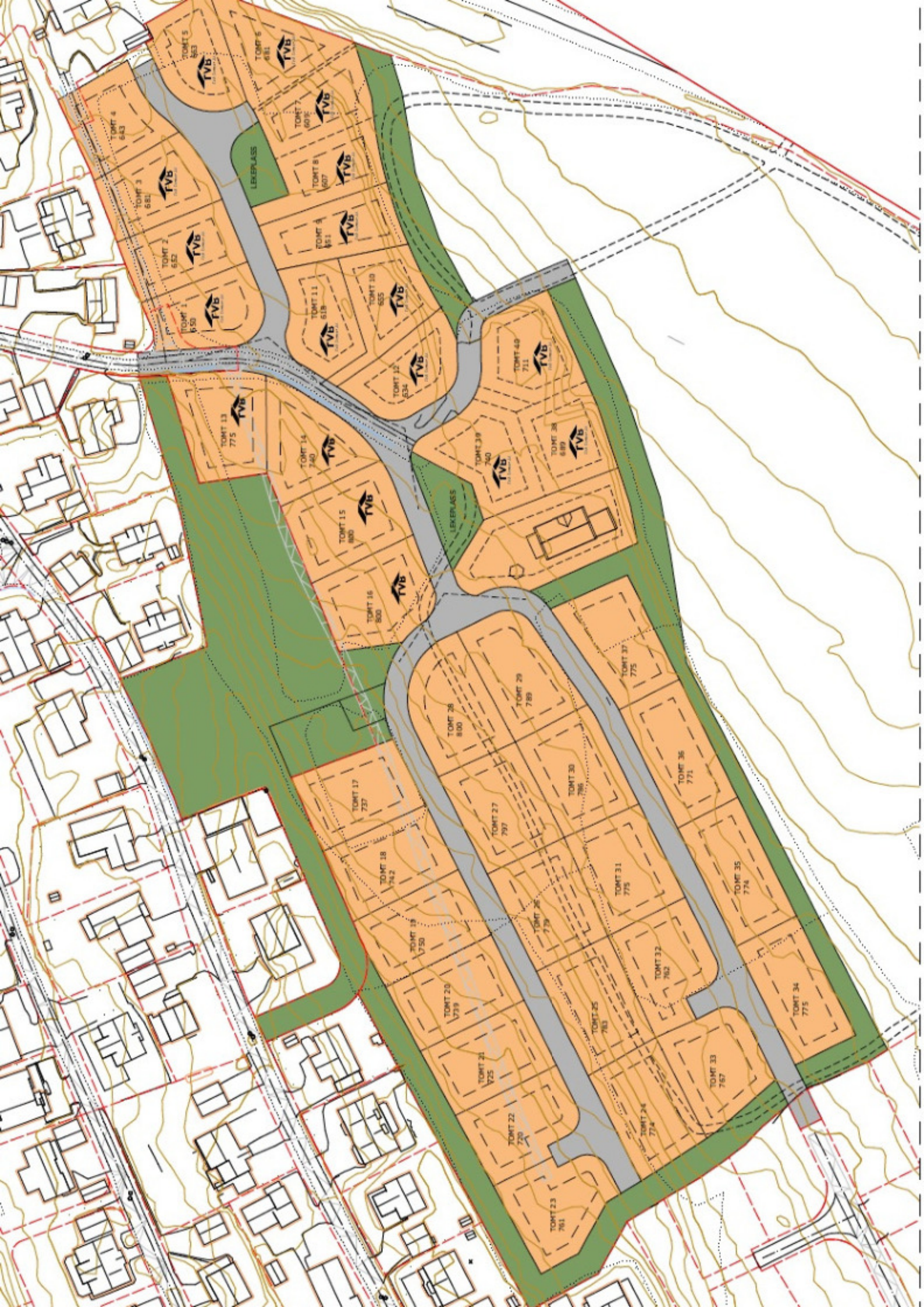
Nr 75

Velkommen hjem!

Små eller store, tradisjonelle eller moderne, for skrått eller flatt terreng. Vi har 20 arkitekttegnede hus i huskatalogen vår, men kan også tilpasse alle modellene etter dine ønsker og behov. Se mer på www.hellvikhus.no.



Bygg med glede





Område 3

Områd

Område 1

Område 4

Träto

Lek

Frisörråde

Område 6

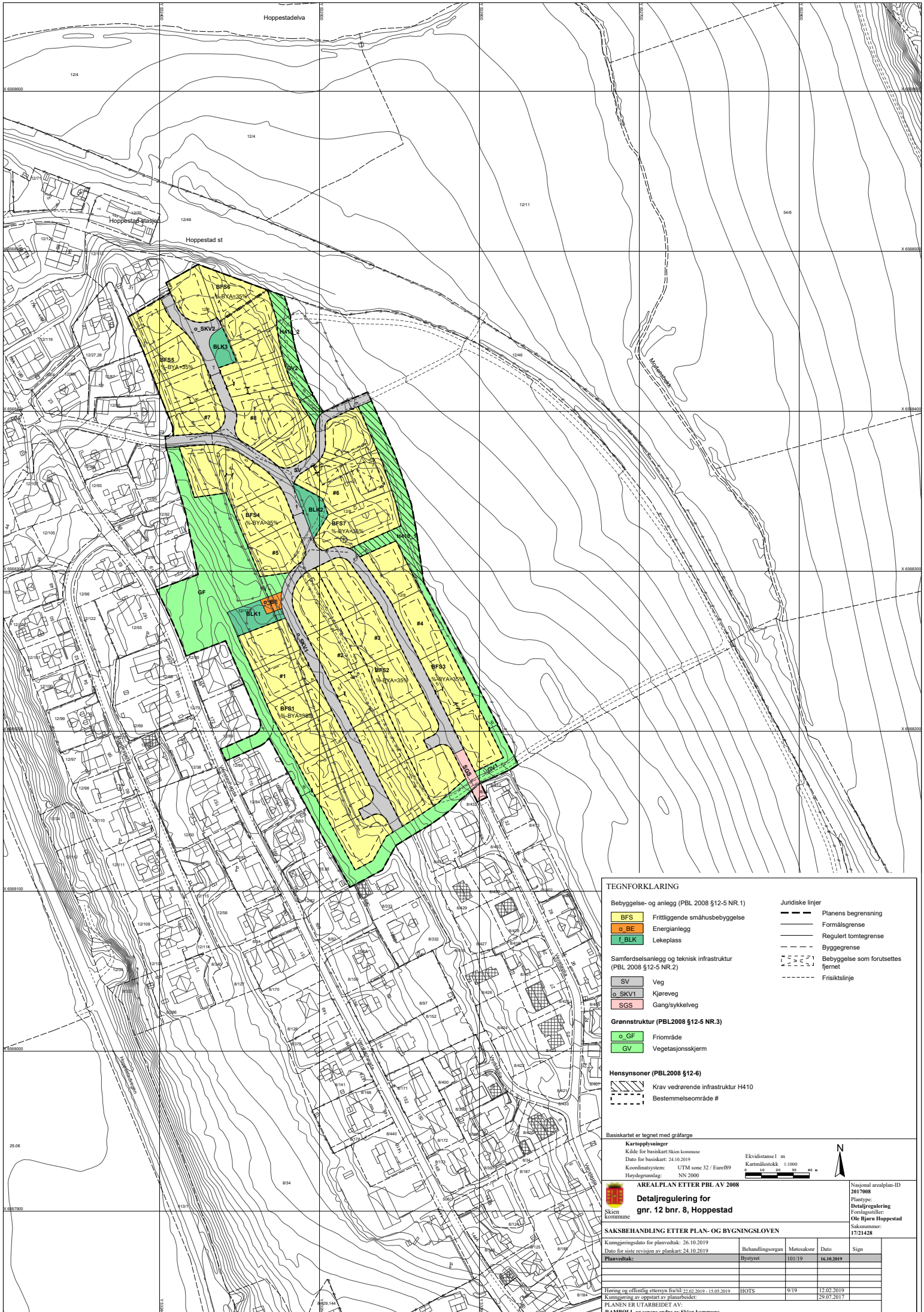
Lek

Område 5

Område 8

Lek

Område 7



TEGNFORKLARING

Bebyggelse- og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)

- BFS Frittliggende småhusbebyggelse
- BE Energianlegg
- BLK Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR.2)

- SV Veg
- SKV1 Kjøreveg
- SGS Gang/sykkelveg

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- GF Frirområde
- GV Vegetasjonsskjerm

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- H410 Krav vedrørende infrastruktur H410
- Bestemmelsesområde #

Juridiske linjer

- Planens begrensning
- Formåtgrensning
- Regulert tomtgrense
- Byggegrensning
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Friskitslinje

Basiskart er tegnet med gråfarge

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: Skien kommune
 Dato for basiskart: 24.10.2019
 Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro/89
 Høydegrunlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
 Kartmålestokk 1:1000
 0 50 100 150 200 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for
gnr. 12 bnr. 8, Hoppestad

Nasjonal arealplan-ID 2017068
 Planstype: Detaljregulering
 Forslagstiller: Ole Bjørn Hoppestad
 Saksnummer: 17/21428

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planvedtak:	Behandlingsorgan	Motesaksnr	Dato	Sign
Dato for siste revisjon av plankart: 24.10.2019	Bystyret	101/19	16.10.2019	
Kunngjøringsdato for planvedtak: 26.10.2019				
Høring og offentlig ettersyn fra 01.12.2019 - 15.05.2019	HOTS	9/19	12.02.2019	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			29.07.2017	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
 RANBOLL og senere endre av Skien kommune.



Reguleringsplan for Hoppestad, gnr. 12 bnr. 8

PlanID	2017008
Saksnummer	17/21428
Dato for plankartet:	24.10.19
Dato for bestemmelsene:	24.10.19 (med justeringer iht. mindre endring i UKMB 17.08.21, og i UKMB 22.03.22)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommen til eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende teknisk infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Vann, avløp og overvann

For overvannshåndtering skal tretrinnsprinsippet legges til grunn, slik som beskrevet i kommuneplanens arealdel. Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes i henhold til teknisk plan jf. dokumentasjonskrav.

Innenfor planområdet skal mest mulig av regnet infiltreres lokalt på egne tomter. Nedbørmengder tilsvarende regnhøyde fra 0-20mm/døgn skal kunne håndteres på egen tomt. Taknedløp skal føres til bakken og infiltreres på egen tomt.

Nedbørmengder tilsvarende regnhendelser over 20 mm/døgn skal ledes fram til fordrøyningsmagasin i område H410. Flomveiene innenfor hensynssone H410 utformes som steinsatt bekk.

b) Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang, at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

c) Jordvern

Matjordlaget skal gjenbrukes på jordbruksarealer, i samråd med landbrukskontoret.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B og BFS)

- **Estetikk og utforming**
 - a) Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
 - b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og med tanke på omgivelsene.
 - c) Bebyggelsen for hvert av feltene skal fremstå enhetlig.
 - d) Boligenes hovedretning skalsamsvare med Illustrasjonsplan, datert 06.05.19, revidert 03.06.19.

- **Terrengtilpasning**
 - a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
 - b) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med underetasje.
 - c) Det skal for byggeområdene ikke gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 meter målt vertikalt. Det gis mulighet for unntak for felt BFS3 (4 tomter) gjennom byggesakene.
 - d) Gårdsplass / garasje skal ligge på samme nivå som tilstøtende veg. Det tillates avvik på +/- 0,5 meter. Krav om tilgjengelighet skal løses på den enkelte tomt, jf. TEK17.
 - e) Der det dokumenteres at kravet i c og d ikke kan innfris samtidig, kan det tillates høyere fylling / skjæring enn 1,5 meter.

- **Grunnforhold og sikkerhet mot naturpåkjenninger**

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

- **Teknisk anlegg**
 - a) Plassering av nettstasjon og kabler skal avklares med det aktuelle nettselskapet.
 - b) Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.
 - c) Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

- **Avkjørsler**
 - a) Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.
 - b) Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min. 2 m.

- **Støy**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan kun tillates dersom de tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3, eventuelt gjennom avbøtende tiltak.

- **Parkering**

Det skal opparbeides parkeringsplasser iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger BFS1-BFS7

- I disse områdene kan det bygges en enebolig med utleiedel / sekundærleilighet pr. tomt, som vist på plankartet.
- På tomter med underetasje kan det etableres inntil en sekundærleilighet.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- Gesimshøyde skal være maks 6,5 meter og mønehøyde maks 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg kommer maks høyde gitt som bestemmelsesområde.
- Møneretningen på hovedhuset på enhver tomt skal samsvare med illustrasjonsplan datert 06.05.19, revidert 03.06.19.
- Innenfor felt BFS1 og BFS2 bestemmelsesområde #2 skal det bygges med flatt tak. BFS3-7 og bestemmelsesområde #3 skal bygges med saltak. Saltak skal være mellom 22 og 45 grader.
- Jordlovens § 12 gjelder for tunet (BFS7), fram til dyrkamarka er delt fra tunet.

Lekeplass BLK 1 og 3

- Arealet er regulert til lekeplass. Lekeplasser etableres i henhold til kommuneplanens arealdel bestemmelser, gjeldende uterom for bolig.
- Innenfor formåls grensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon, benker og skal være tilgjengelig for alle. Arealet skal være felles for boenhetene i planområdet.

Lekeplass f_BLK 2

- Arealet skal være en naturlekeplass, uten opparbeiding.

Energianlegg o_BE

- Området anviser areal for energianlegg/trafo innenfor området. Det tillates utført nødvendig utvidelse av denne.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm GV

Vegetasjonsskjermen skal fungere som skjerming mellom planlagt boligbebyggelse og landskapet øst for planområdet og dyrkamarka.

Friområde GF

- Området skal beholde sitt naturpreg.
 - Tregruppe / furulund, og andre større trær, skal beholdes. Felling av trær skal godkjennes av kommunen.
 - Tilrettelegging for friluftsliv, stier, turveier, lekeplass, sittegrupper, bål plass, gapahuk med mer tillates.
 - Innenfor formåls grensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon, benker og skal være tilgjengelig for alle.
-

- Arealet skal være felles for boenhetene i planområdet.
- GF kan benyttes til overvannshåndtering og det kan etableres vann- og avløpsledninger i området. Dette skal ikke komme i konflikt med arealets bruksformål.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sone med særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H-410 1 og 2)

Innenfor denne sonen er det mulig å legge anlegg for både spillvann og overvann. Det er også mulig med bortledning og fordrøyning av overvann.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde (område#1-7)

- For bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 58 og mønehøyde kote 60.
- For bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 52 og mønehøyde kote 54.
- For bestemmelsesområde #3 og 5 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 49 og mønehøyde kote 51.
- For bestemmelsesområde #4 og 7 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 46 og mønehøyde kote 48.
- For bestemmelsesområde #6 og 8 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 45 og mønehøyde kote 47.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- a) Geotekniske vurderinger av fundamenteringsløsninger.
- b) Tekniske planer for veg, vann og avløp.
- c) Overvannsplan som skal gi prinsipløsninger for planområdet, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

6.2 Før igangsettingstillatelse

a) Grunnforhold

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak.

b) Lekeplassene

Utomhusplan for lekeplassen og dokumentasjon på anvendeligheten av lekearealet.

c) Utomhusplan

Utomhusplan for boligtomten.

d) Overvannshåndtering

Dokumentasjon av hvordan overflatevann håndteres.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) BLK1 skal være opparbeidet før BFS1-4 og BFS7 kan tas i bruk.
- b) BLK3 skal være opparbeidet før BFS5-6 kan tas i bruk.
- c) Alt regulert vegareal til boligtomt skal være opparbeidet. Fyllinger skal være tilsådd.
- d) Vegen ut til Hoppestadlia skal utbedres til min. 4,5 meter asfaltert bredde.
- e) Sti opp til Venstøphøgda gjennom GF skal være opparbeidet.
- f) SGS fram til Venstøplia skal opparbeides som gang- og sykkelveg.
- g) Det skal være opparbeidet gjerde langs jernbanen. Dette gjøres i samråd med Bane Nor.
- h) I krysset Venstøplia X Venstøpbakken skal følgende tiltak være på plass: Fartshump, opphøyd fotgjengerovergang, samt terskelfri overgang til eksisterende GS-veg langs sørsiden av Venstøpbakken.





Gnr. 12 / Bnr. 140

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hoppestad Linje P6	3 min	0.3 km
Skien stasjon Linje R11, R11x	6 min	5.2 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	10 min	6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	
Siktesøya brygge Linje 281		27.2 km

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 310 elever, 17 klasser	10 min	0.8 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 14 klasser	8 min	5.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 370 elever, 12 klasser	8 min	5.8 km
Telemark toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	9 min	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min	8 km

«Landlig men nært byen. Vakker natur, fine forhold for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

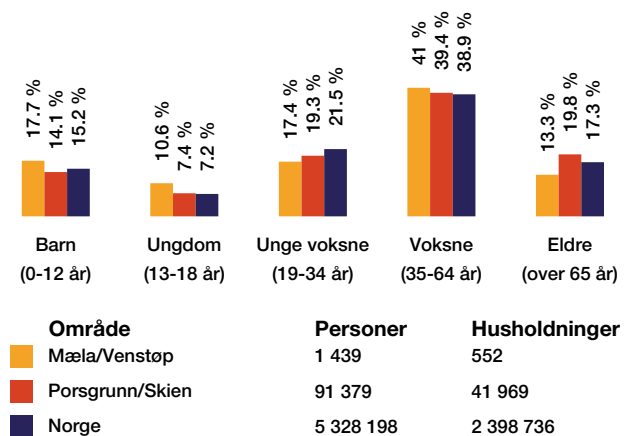
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling




Barnehager

Venstøp barnehage (0-6 år) 80 barn, 4 avdelinger	13 min	1 km
Tufte barnehage (1-5 år) 28 barn, 1 avdeling	23 min	1.9 km
Hjerterommet familiebarnehage (0-6 år) 10 barn, 1 avdeling	5 min	2.3 km


Dagligvare

Spar Rising	7 min
Kiwi Risingveien	7 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

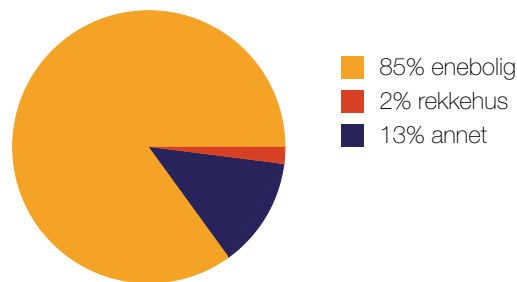
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

-  Venstøp skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Fossum Arena 4 min 
Basket, fotball, sandvolleyball 2.8 km
-  Family Sports Club Sprek Fritid 8 min 
-  Nr1 Fitness Skien 10 min 

Boligmasse



«Fint og rolig boligområde, spesielt for familie med barn. Venstøp barneskole innen gangavstand og ungdomskole noen få km.»

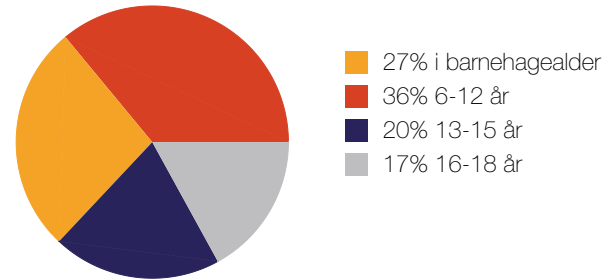
Sitat fra en lokalkjent



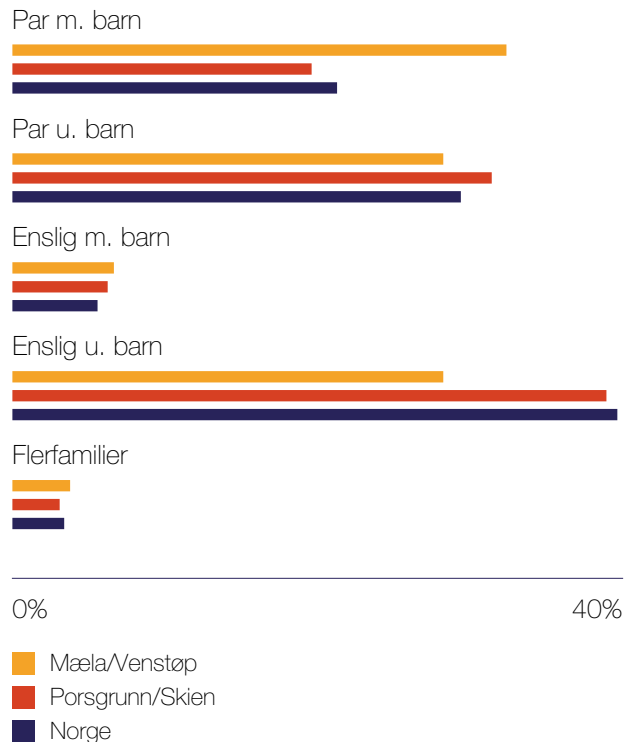
Varer/Tjenester

-  Gulsetsenteret 9 min 
-  Vitusapotek Falkum 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	54%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene 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 Sørmeqleren Telemark AS, avd. Skien 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



Eiendom:

Tomter - Venstøphøgda/Øvre Hoppestad, 3721 Skien

GNR: _____ BNR: _____

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Bl Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren Telemark AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kristin Sivertsen

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 06 85
Mob.: 979 94 296
kristin.sivertsen@sor.no



Mona Johansen

Avdelingsleder
Tlf.: 38 17 05 15
Mob.: 971 82 724
mona.johansen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

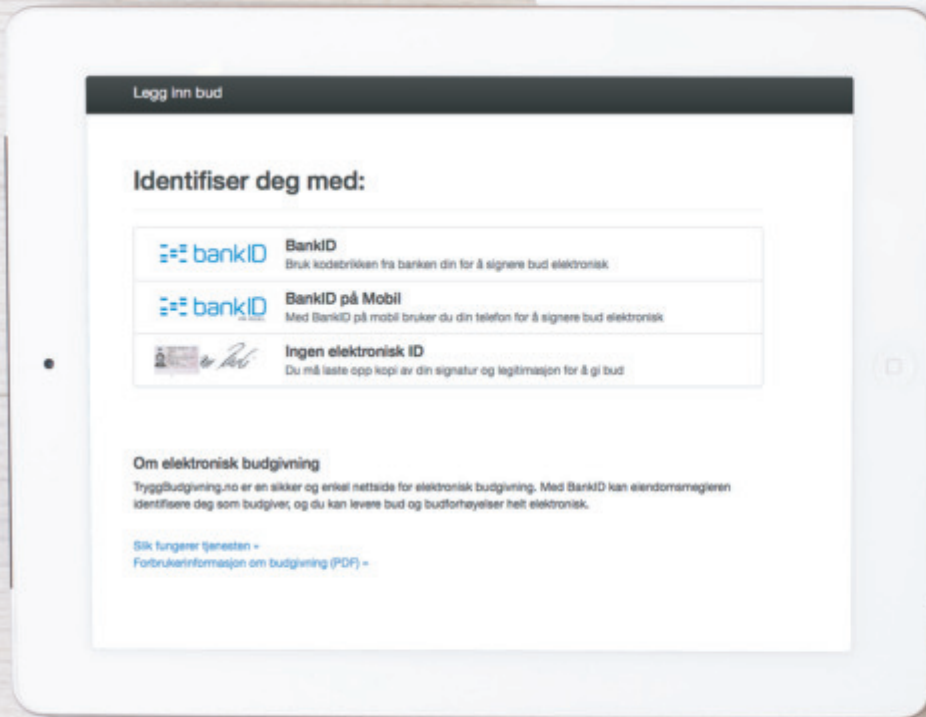
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

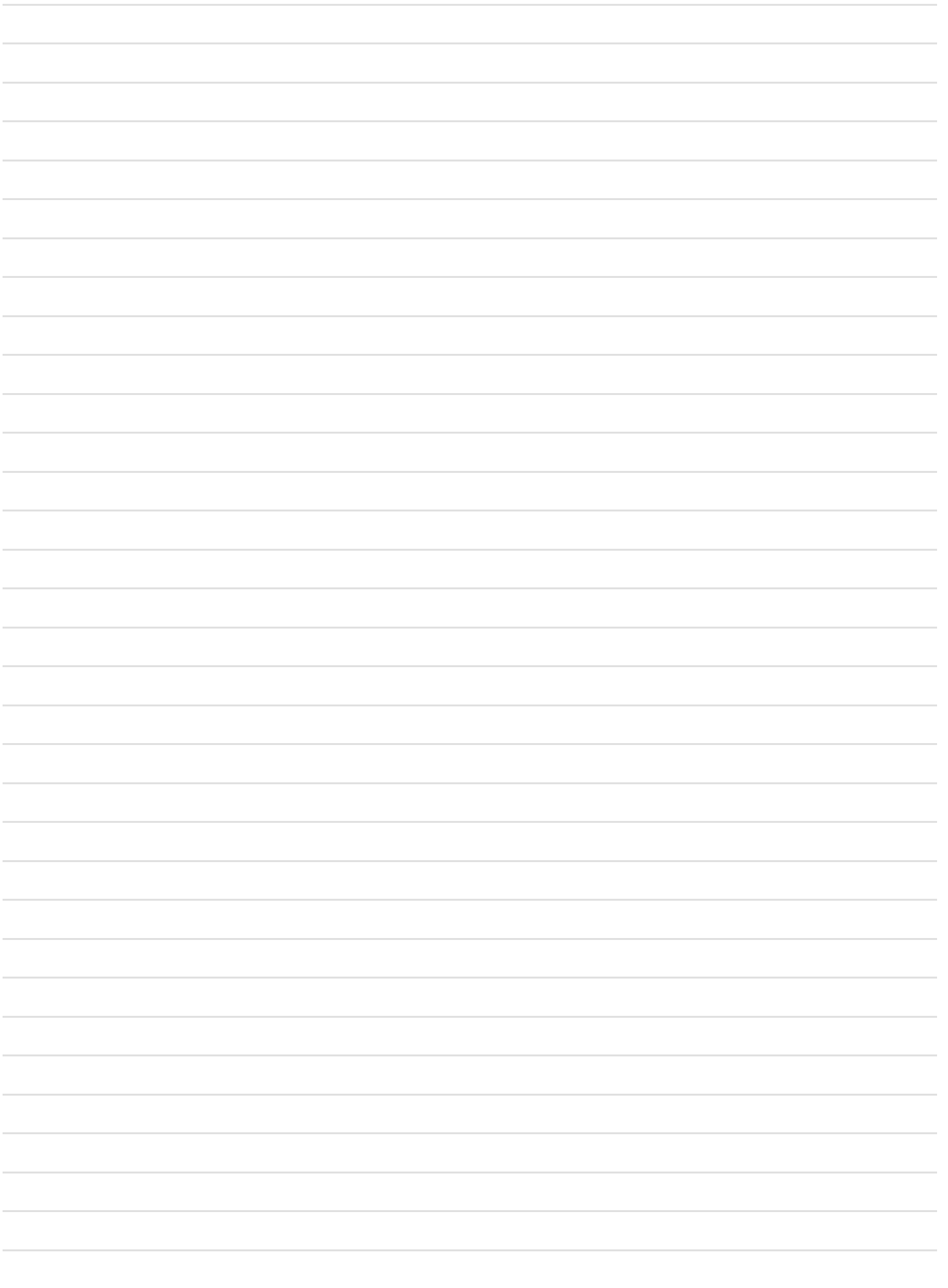
Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



sormegleren.no



SØRMEGLEREN

FREDRIK CHRISTOFFERSEN | Eiendomsmegler MNEF | **41 69 33 52** |
fc@sormegleren.no | **SKIEN** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00