SVANSTUL

- det gode liv i naturen

Hyttedrømmen!

Byggeklare selveiertomter

SVANSTUL

- det gode liv i naturen

Med sin spennende kulturhistorie, seterdrift og tømmerfløting, rike dyreliv og flotte turområder i delvis uberørt natur, er Svanstul et attraktivt og populært utfartsområde.

Aktivitetsmulighetene er mange. Hyttefeltet har direkte tilknytning til kilometervis med preparerte langrennsløyper tilpasset små og store skiløpere. Det er tilrettelagt for både skøyting og «klassisk».

Om kvelden kan du skimte lysene fra den 4 km lange lysløypa rundt Flekkervannet rett ved hyttefeltet. Løypene strekker seg langt inn i Norges største frivillig vernede naturreservat-Skrim og Sauheradfjella.

Reservatet hadde offisiell åpning på Svanstul i 2010.

I sommerhalvåret er området et eldorado for fiske- og jaktinteresserte, og marka er kjent som et godt bær-terreng. Det er tilrettelagt for vandreturer langs godt merkede sommerstier i nærmeste høyfjellsterreng, til fjelltopper med praktfull utsikt utover Telemark.

Året rundt, byr stedet på populære arrangementer. Telemark Turistforening og Skien Røde Kors driver sine aktiviteter fra hver sin hytte ved Huldreløypa i kort avstand fra hyttefeltet.

Grenland og omegn Astronomiforening er også ivrig aktør i området, for å observere stjernehimmelen uten forstyrrende lys. Svanstul har mørk nattehimmel sammenlignet med hele området rundt Oslofjorden og sentralt i Grenland, noe som gir den stjerne- og naturglade fantastiske opplevelser, både med og uten kikkert. De oppfordrer derfor alle hyttebyggerne å ta hensyn til dette ved å benytte indirekte eller skjermet utebelysning.

Svanstul er et populært utfartssted for befolkningen i Telemark, deler av Vestfold og Buskerud hele året, sommer som vinter.

Visste du at 2 av de høyeste fjellene i Skien kommune ligger på Svanstul?
Du kan lett følge turistforeningens blåmerkede sommerstier til Nare med sine 805 moh. og Ørnenuten som rager 6 meter høyere. Nare byr på et imponerende rundskue med Lifjell, Gaustadtoppen, Blefjell, Jonsknuten og Skrim som de mest i øyenfallende toppene mot vest og nord. Området byr på herlige naturopplevelser, her er det skogsbilveier, turstier og skiløyper som egner seg for både sykkel, ski og fotturer i flott natur med rikt dyre- og fugleliv.

Bilder fra området

Utsikt fra Nare mot Blånene og Gaustatoppen

Vading i blåløypa på den såkalte steinbrua.

Hyttefeltet

Svanstul hyttefelt ligger høyt og fritt, ca. 600 moh. i et naturskjønt område en halvtimes kjøring fra Skien. Hyttefeltet har vekslende terreng, noen steder med fine flater, noen med vid utsikt, andre steder er småkuperte. Noen av tomtene har utsikt mot Flekkeren og Lifjell eller andre vann og/eller fjell i nærheten.

Flekkeren er fjellvannet som strekker seg fra innkjøringen til hyttefeltet nordvestover mot innfallsporten til sti og løypenettet.

På Svanstul finnes bl.a:

- 50 km preparerte skiløyper
- 4 km lang lysløype
- Godt merkede sommerstier
- Fantastisk stjernehimmel grunnet lite lysforurensning
- Kjent bærterreng
- Bade- og kanomuligheter
- Jaktterreng for fiske- og småviltjakt (Telemark Jeger og fiskeforening og Grenland sportsfiskere).

Helårshytte på Svanstul i pendleravstand fra jobb og hjem, gir deg mer velvære og tid til å nyte frisk luft samt et beroligende og avslappende liv litt oftere.

En tilleggsverdi du har glede av - ikke bare noen få uker eller helger i året - men så ofte du vil!

Hyttedrømmen

Byggeklare selveiertomter for fritidsbolig. Alle tomtene ligger på Flekkeråsen, høyt og fritt i variert fjell og skogsterreng med lyng, busker og barfjell, spredt furuvegetasjon og noen løvtrær. Her kan man sikre seg en tomt vendt mot den himmelretningen man ønsker og med utsikten man måtte ønske.

Kjøper står fritt til å velge hytte etter eget ønske innenfor reguleringsbestemmelsen som ligger vedlagt i prospektet, det er ingen byggeklausul.

Flere tomter kan slås sammen iht. reguleringsplanen. Tomtene er pt. Ikke oppmålt og kjøper må påregne mindre justeringer av tomtearealene ved endelig oppmåling.

Tomtene har moderne infrastruktur bl.a. med mulighet for tilkobling av fiberinternett.

Tomtene selges «as is- som de er». Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Ta kontakt med Svanstul Utvikling AS for tomtepriser. Kontaktinformasjon se siste side i prospektet.

Ved budgivning på tomt benyttes vedlagte budskjema på siste side i prospektet, fyll inn informasjonen, hvilken tomt budet gjelder, sum og eventuelle forbehold.

Adkomsten til hytteområdet er enten sydfra- fra Skien sentrum i retning Valebø eller over Valebø/Nordagutu fra Notodden/Gvarv. Det er skiltet avkjøring til Svanstul fra fylkesvei 44- Valebøvegen. Følg Svanstulvegen ca. 13 km til du ankommer Svanstul skiltet i østenden av Flekkeren, ta da til venstre over dammen og opp bakken.

Avstander:

- Ca. 30 minutter fra Skien
- Ca. 40 minutter fra Porsgrunn
- Ca. 50 minutter fra Notodden
- Ca. 1 time fra Larvik
- Ca. 1 time og 15 minutter fra Sandefjord

Eiendom- salgs- og betalingsinformasjon

Selger, Eiendom

Svanstul Utvikling AS Flekkeråsen Skien. Gnr. 23 bnr. 14 i Skien kommune. Hver enkelt tomt vil bli tildelt eget bnr. etter fradeling.

Overtakelse

Overtakelse skjer så snart oppmåling og fradeling er foretatt. Ervervet må godkjennes med egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er ikke knyttet odel til tomtene. Det forutsettes at skjøtet tinglyses over til ny eier.

Vei, vann, avløp, fibernett

Alle tomtene leveres med vei, vann, avløp strøm og fibernett til tomtegrense (opptrekk ligger innenfor 2 meter fra grensen til tomt). Vei og VA vil driftes av Løvenskiold Fossum. Strømnettet av Skagerak nett. Terrengets beskaffenhet tilsier at tomtene har behov for trykkavløp. Dette vil medføre krav om å benytte en spesiell type vann- og avløpsledning og eventuelt pumpe inne på hyttetomta. Informasjon om trykkavløpspumpe fås på forespørsel. Vedlikehold frem til tilkobling ved vei vil være tomteeiers ansvar. Kjøper må være oppmerksom på at utbygger i perioder kan stenge veier for å føre frem ledninger til strøm, vann og avløp.

Fibernett/internett lagt inn i hytten, vil fra 01.01.2019 være en kostnad som tas inn ved kjøp av tomt. Dersom man ikke ønsker denne muligheten i forbindelse med byggingen vil man selv stå ansvarlig for den totale kostnaden ved tilkobling av internett ved et senere tidspunkt. Dersom bygging utsettes, vil man måtte betale eventuell økning av kostnad ved innlegging av fiber.

Løpende kostnader i forbindelse med bruk av internett løper fra tilkoblingsdato. Ved endring av kostnad for tilkobling av internett før tomten bebygges, vil mellomlegget måtte dekkes av utbygger.

Ligningsverdi

Ligningsverdi fastsettes av skatteetaten, normalt etter oppføring av fritidsboligen.

Delinnbetaling

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper ved kontraktsinngåelse innbetaler ca. 10 % av kjøpesummen og resterende ved overtakelse. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Renter opptjent på forskuddsbeløpet tilfaller kjøper. Kjøper må medvirke til at kontrakt for kjøp av tomt signeres senest 7 dager etter varsel fra oppgjørsansvarlig.

Kommunale avgifter

Det påløper kun renovasjonsutgifter og eiendomsskatt til Skien kommune. Det er ingen kommunale avgifter til vann og avløp. De tekniske anleggene driftes privat.
Skien kommune innførte i 2013 eiendomsskatt på fritidstomter/boliger.
Skien kommune har etablert kildesorteringscontainere ved Svanstulbommen.

Regulering

Kopi av reguleringsplanen ligger vedlagt i prospektet. Lysløypen rundt Flekkeren er vist i reguleringsplanen. Idrettsanlegget rundt Svanstul kan utvikles videre.

For hver tomt skal det være med en landskapsplan i byggesøknaden. Denne skal inneholde en redegjørelse om plassering, terrengtilpasning/inngrep og behandling av eksisterende om ny vegetasjon.

Faste løpende kostnader

Utgiftene til drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg, som vei, vann og avløp samt brøyting (erstatter kommunale avgifter) blir i størst mulig grad utlignet med en lik del på hver av hyttene. Det er stipulert kr. 18 - 22 000,- pr. år, det er da stipulert med 2 årskort til bomvei. Størrelsen på hytteforeningens kontingent er avhengig av foreningens aktivitetsnivå. Foreningen ble stiftet i 2013 og de fastsatte da årskontingent til kr. 500,-. Det må i tillegg påregnes løpende utgifter til forsikring, renovasjon, forbruk strøm, internett og fyringsutgifter m.m.

Diverse

Området er regulert for totalt 200 hyttetomter. Kart for etablerte tomtefelt ligger vedlagt prospektet. Interne veier opparbeides i 3 meter bredde.

Det oppfordres at man leser gjennom prospektet og vedleggene. Budgiver bekrefter med sitt bud at eiendommen er besiktiget samt at salgsoppgave med alle vedlegg er mottatt og lest.

Kjøpers omkostninger

Kjøper må betale omkostninger etter de til enhver tid gjeldende satser.

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesummen
2. Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 500,-
3. Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument kr. 500,-
4. Attestgebyr for hvert pantedokument kr.240,-

I tillegg kommer:

5. Tinglysningsgebyr av veirett kr. 500,-
6. Kommunal gebyr for oppretting av grunneiendom:
Areal 501-2 000 kvm, kr. 26574-29600,-
Alternativt reel kostnad fradeling indeksregulert frem til innbetaling fra kjøper, dersom denne er lavere.
Tinglysningsgebyr opprettelse kr. 500,- pr. tomt.
7. Tilkoplingsavgift nettleverandør, fiber, kr. 6 500,- inkl. mva.
Kr. 6 500,- lagt inn til hytten. Kjøper er selv ansvarlig for at "Jetkabel" el. med fiberrør (for blåsing av fiber) legges fra tilknytningspunkt og inn til hytte.

8. Tilkoplingsavgift vann og avløp inkl. mva. kr. 87 500,-
Oppstrekk til VA ligger innenfor 1 meter fra tomtegrense.

9. Tomtene nummerert fra 73-99 vil i tillegg betale et anleggsbidrag strøm på kr. 20 500,- pr. tomt.
Tilkoplingsavgift til e-verket/strøm innbetales direkte til Skagerak energi.
Den til enhver tid gjeldende tilkoblingsavgift til Skagerak Energi.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Servitutter

Følgende rettigheter og forpliktelser vil bli tinglyst på hver enkelt tomt:

1. Hjemmelshaver er pliktig medlem av Svanstul hytteforening.
2. Svanstul Utvikling AS forbeholder seg retten til å legge veiskjæringer, foreta grunnvannsboring og legge traseer for ledninger inn på/over eiendommen. Det forutsettes at eiendommens bebyggelighet ikke vesentlig forringes og at eiendommen stilles mest mulig i samme stand som den var før inngrepet.
3. Hjemmelshaver samtykker i fremtidig vedlikehold og reparasjonsarbeider mot tilbake-stilling av eiendommen i samme stand.
4. Svanstul Utvikling AS kan pålegge hjemmelshaver å benytte en bestemt type vann og avløpsledninger og Pumpe på eiendommen. Vedlikehold av dette er Svanstul Utvikling uvedkommende.
5. Hyttene skal oppføres med utvendig veggbekledning i treverk og takbekledning etter følgende valg: tre, torv, skifer eller shingel.
6. Utvendige hyttefarger og farge på Shingel må velges blant et utvalg naturfarger. Konferer selger.
7. Eiendommen bebygges i samsvar med regulering og offentlig vedtak.
8. Hjemmelshaver får tinglyst adkomstrett på selgers eiendom. Gnr- 23 bnr. 14, samt over eiendommene gnr. 23 bnr. 1 gnr. 11 bnr. 1 samt rett til å knytte seg til vei, elektriske ledninger, vann, avløp og fibernett.
9. Det eksisterer beiterettigheter i området. Jfr. Grunnbokutskrift.

Oppdragsgiver betaler oppgjørsansvarlige følgende vederlag.

Selgers omkostninger til oppgjørsansvarlig utgjør kr. 15 476,- pr. 2022 pr. solgte tomt og utløses ved salg.
Selgers omkostninger indeksreguleres.
Salgsoppgavedato: 01.01.2024

Salgsoppgaven har følgende vedlegg:

Tomtekart, prisliste, reguleringsbestemmelser.
Vedtekter til hytteforeningen, oversikt over ledige tomter samt informasjon om Svanstul fås på forespørsel.
Dersom noe mangler i din salgsoppgave ta kontakt så sendes det pr. mail.

Informasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved eiendomsmeglergruppen, 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 byttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil Svanstul Utvikling AS opplyse om aktuelle bud på eiendommen herunder om relevante forbehold.

2. Bud inngis skriftlig til Svanstul Utvikling AS. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Budgiver skal vedlegge gyldig legitimasjon. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som epost og sms når informasjonen i disse er tilgjengelig også i ettertiden.

3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr.), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med Svanstul Utvikling AS før bud avgis.

4. Svanstul Utvikling AS skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold skal Svanstul Utvikling AS 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 Svanstul Utvikling AS 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 slik frist som åpenbart er for kort til at Svanstul Utvikling AS kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil Svanstul Utvikling AS fraråde budgiver å stille slik
frist.

5. Svanstul Utvikling AS vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiver, når budet er gitt innenfor fristene i punkt
4.

6. Svanstul Utvikling AS skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Svanstul Utvikling AS skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver 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 handelen er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktig 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 for eksempel ikke forplikte 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 eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Handel etter avhendingsloven:
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, reguleringsbestemmelser, prisliste og landskapsplan. 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 selger eller en sakkyndig før det legges inn bud. Dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen kan eiendommen ha mangler. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Notater:

Budskjema for eiendommen Svanstul, Flekkeråsen:

Gnr. 23, bnr. 14 i Skien kommune Tomt nr. ☐

Jeg/vi legger herved inn et bud på kr. ☐ + omkostninger

Budet er gyldig frem til: ☐

Ønsket overtakelsesdato: ☐

Eventuelle forbehold: ☐

☐ Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 01.01.2024 med vedlegg.

Det ønskes internettforbindelse til hytten til en innleggingspris, dette inkluderer fiberboks kr. 6500,- sett kryss ☐

Dersom man ikke ønsker fiber internett ved overtakelse av tomt, vil man ved senere ønske om tilknytning til fibernett måtte ta den totale kostnaden ved å legge dette.

Budgiver 1:
Telefon dagtid:
Adresse:
Dato/underskrift:
Budgiver 2:
Telefon dagtid:
Adresse:
Dato/underskrift:

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Finansiering:

Låneinstitusjon:
Kontaktperson:
Vår egenkapital:

Bud akseptert av selger:

Svanstul Utvikling AS
Kari Mette Lørdahl
Besøksadresse: Jernverksvegen 52, 3721 Skien
E-post: kari@l-fossum.no
Tlf.: 904 77 871/35 50 43 50
www.svanstul.no

Oppgjørsansvarlig:
Eie Eiendomsmegling Grenland AS
Tlf.: 35 53 05 50 / 924 58 959
E-post: omm@advokatmeland.no