



Blåne hytter

REGULERINGER STEINTJØNN HYTTEGREND

Tomter lagt ut for salg	Tomt nr 14,19,20,26, 34-43,52-58,75-77,81-83,100-106 og 108 i reguleringsplan for Skjærbrekka.
Tomtenes areal	Tomtestørrelse ligger mellom 945 m ² og 1 750 m ² iht. reguleringskart. Areal for den enkelte tomt framgår av plankart og prisliste. Endelig oppmålt areal kan avvike areal på plankart med +/- 10 % og vil framgå i målebrev ved fradeling.
Tomtenes beliggenhet	Tomtene ligger i høydelag 820 til 860 moh. ved foten av Senhovd på Søre Vegglijfjell, like i overgang mellom fjellskog og snaufjell. Tomtenes beliggenhet har glissen fjellskog med fjellbjørk, fjellfuru og grankruller rundt seg. Det er et varierende og flott turterreng med storslagen utsikt. Det er umiddelbar nærhet til store urørte natur områder rundt Sørkjevannet, som er omkranset av fjellene Senhovd, Blenuten og Velebu. Skiløypa går gjennom hyttefeltet.
Tomtepris tomt 20	Kr 1.170.000-. Det framgår av salgsoppgaven hva som er inkludert i tomtepris. I tillegg til tomtepris vil det påløpe: Dokumentavgift 2,5% av tomtepris.
Type eiendom	Selveiertomter godkjent i reguleringsplan til hyttebebyggelse. Tomtefeste kan også vurderes.
Vegbeskrivelse	Følg fylkesveg 40 nordover fra Kongsberg ca. 60 km mot Veggli. Ta til venstre ved Veggli Næringspark og Felleskjøpet ca. 500 meter før Veggli sentrum. Følg skilting mot Søre Vegglijfjell og følg hovedveg rett fram. Skiltet avkjøring til venstre mot Steintjønn hyttegrend etter ca. 8 km. Ta til venstre i kryss etter 300 meter, etter nye 700 meter får en de første tomter i byggetrinn 1 i hyttegrenda på høyre hånd.
Veger	Det er asfaltert veg 1,5 km fra fylkesveg 40 opp mot Søre Vegglijfjell. Herfra er det privat veg, Skjærbrekkevegen, med elektronisk bom 2,3 km fra FV 40. Vegavgift for 2020 er 80 kr for enkelttur, årskort koster 2.000 kr. Årskort kan kjøpes ved henvendelse til YX bensinstasjon. Den interne adkomstvegen i hyttegrenda er organisert som privat veglag, Kistebulia veglag, med egen årsavgift for vedlikehold og brøyting av veg til selvkost. Veiavgift betales årlig fra overtakelse av tomta.



Blåne hytter

Standard på tomter	Tomtene er regulert for fritidsbebyggelse. Det er regulert veg fram til alle tomter. Av reguleringsbestemmelsene som ligger vedlagt salgskontrakten framgår det hvilke begrensninger som gjelder for oppføring av hytte.
Strøm	Det bygges ut fordelingsnett for strøm til alle tomter i hyttegrenda. I salgsprisen er det inkludert strømkabel fram til nærmeste fordelingssskap i hyttefeltet. Det er ingen ekstra tilknytningsavgift å betale. Strømabonnement tegnes av hytteeier. Årlig nettleie betales til Rollag elverk.
Vann og avløp	Vannforsyning og avløp besørges av Vegglifjell vann- og avløpssekskap AS (Rollag kommune har 51 % av aksjene). I tomtepris er vann- og avløpsledning inkludert fram til kum nær tomtegrense. Tomtekjøper er ansvarlig for vann- og avløpsledning de siste meterne fram til egen hytte. Godkjent vannforsyning leveres fra grunnvann og borebrønner. Avløp føres til felles renseanlegg. Hytteeier betaler årlig avgift for vann og avløp til Vegglifjell vann- og avløpssekskap AS. For tiden er årsavgift på kr. 5.000 + 25 % mva.
Trekkerør for fiber	Det legges ned trekkerør for senere utbygging av fibernett. Det er ikke fiberkabel til Søre Vegglifjell i dag. Fiberkabel inngår ikke i tomtepris.
Skiløyper og lignende	Tomtekjøper binder seg til en årlig innbetaling til Vegglifjell Friluftslag som har grunneiere, hytteeierforeninger og næringsdrivende på Vegglifjell som medlemmer. Avgiften øremerkes oppkjøring av skiløyper og drift av lignende fellestiltak i hytteområdene. I 2018 er årlig avgift regulert til 1250 kr. Tomteselger har forpliktet seg til å tilbakeføre 5 % av tomteprisen til investeringer i friluftstiltak gjennom Vegglifjell Friluftslag.
Bygging av hytte	Tomtekjøper står fritt til å velge utforming av hytte så lenge reguleringsbestemmelser for bygging av hytte følges. Samlet grunnflate for bygninger er 175 m ² , grunnflate for enkeltbygg opp til 150 m ² . Mønehøyde framgår av plankart og er 5,0 eller 6,0 meter.
Kommunale avgifter	Årlige avgifter til Rollag kommune betales iht. årlig gebyrregulativ. Det er for tiden ingen kommunale avgifter for ubebygde tomter. Årlig renovasjonsavgift for hytter er kr. 1175 (2018), som betales året etter at byggetillatelse er gitt.
Kommunale gebyrer	Kommunalt gebyr for byggesøknad for hytte er kr. 14.616 (2018).
Eiendomsskatt	Rollag kommune har skatt på fast eiendom. For 2018 er skattesats fastsatt til 3,5 promille av markedsverdi.



Blåne hytter

Heftelser på tomt	Følgende heftelse følger tinglyst på alle tomter: «Det påhviler hjemmelshaver av gnr. X, bnr. Y i Rollag kommune å innbetale årlig avgift til Vegglifjell Friluftslag, org.nr.998 595 185.» For øvrig leveres tomtene fri for pengeheftelser.
Kjøpekontrakt	Advokat forestår kontrakts- og oppgjørsarbeidet i forbindelse med salg av tomt. Det vil bli avholdt møte mellom kjøper, selger og advokat for gjennomgang og signering av kontrakt. Standard kontraktsforslag kan fås ved å kontakte grunneier, Steintjønn AS eller vår advokat/megler.
Overtakelse	Overtakelse av tomt skjer ved at kjøper får overdratt tinglyst skjøte når salgssum er betalt fullt ut.
Oppmåling	Tomteselger søker Rollag kommune om oppmåling og fradeling av tomt. Gebyr på 18.185 kr (2020) for fradeling og oppmåling av tomt er inkludert i kjøpesum for totalprosjektet.
Konsesjon	Erverv av tomter for bebyggelse er konsesjonsfritt dersom tomten bebygges innen 5 år fra overdragelsen. Tomtekjøper fyller ut skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv., som sendes Rollag kommune.
Diverse	Informasjon om Steintjønn hyttefelt og Vegglifjell fås ved henvendelse til Blåne Hytter ved Morten Nordli – tlf 45631689 – mn@hutv.no
Visning	Visning av tomter skjer etter avtale. Tomtene selges i den stand de er ved besiktigelsen, jf. Avhendingsloven § 3-9. Selger har ikke foretatt geologiske undersøkelser utover kravet i reguleringsplan og har ikke mer informasjon om grunnens beskaffenhet enn det som kan observeres ved besiktigelse av tomt.

Utdrag av reguleringsbestemmelser for Steintjønn, Skjærbrekka

Maksimalt tillatt bebygd areal er 210 m² for alle tomter. Dette inkluderer to oppstillingsplasser for biler på til sammen 35 m². Samlet bebygd areal for bygninger på den enkelte tomt er 175 m², for enkeltbygg er maksimal grunnflate 150 m².

Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m og gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Markerte, gamle furutrær skal bevares. Det er ikke tillatt å plassere bygninger eller oppstillingsplass for bil på myr. Byggegrense mot myr er 5 m. Byggegrense mot vei er 8 m fra veiens senterlinje. Byggegrense mot bekk framgår av plankartet. Byggegrense mot Sørkjestien er 15 m.

Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta. Største tillatte grunnmurshøyde er maksimalt 0,4 m i flatt terreng og maksimalt 0,7 m i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytte, uthus og anneks. Maksimal høyde på



Blåne hytter

fyllinger ved hyttene er 1,5 meter. Hyttas hovedmøneretning skal legges med terrenget. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling. Det skal tilstrebes innbyrdes harmoni i tun og mellom naboer. Alle bygninger innenfor samme tun eller på samme tomt skal oppføres med samme formspråk som hovedhuset. Tak skal utføres som saltak med en takvinkel mellom 20 og 30 grader. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med de naturlige omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør og vindusrammer kan gis noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Flaggstenger er ikke tillatt. Inntil 1/3 av den enkelte hyttetomt kan gjerdes inn. Det skal være tilstrekkelig stengsler eller hindringer mot at sau og andre beitedyr kan sette seg fast under bygninger.

Hyttetomtene dimensjoneres med minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt. Når tomte er bebyggt skal den pusses og sås til så raskt som mulig, og senest innen ett år.