



aktiv.

SMEDSTADTOPPEN

Plankevegen 22 /
2408 Elverum





Espen Strøm

Eiendomsmegler / Daglig leder

Mobil 41 56 05 00

Email Espen.Strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15

2405 Elverum

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 850 000 + omk.

Omkostninger: 63 292

Totalt inkl. 1 913 292

omkostninger:

Selgere: Nora M Brenden
Grindvoll og Kristian
Kleppang

Eiendomstype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 917 m²

Gnr./bnr.: 31/1461

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 917 m²

Oppdragsnr.: 371220349



Boligtomt på Smedstadtoppen

Velkommen til visning i Plankevegen 22

Smedstadtoppen ligger ovenfor nye Ydalir bydel på Løvbergsmoen, ca. 2,5 km fra sentrum. Skole/barnehage, dagligvare og andre handelsmuligheter er etablert i gangavstand fra tomten. Eiendommen ligger også i nærhet til marka med tustier og skiløyper. På tomten kan det bygges ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger.

Merk deg dette:

- Ingen byggeklausul
- Kort avstand til sentrum
- Turmuligheter i nærområdet
- Naturlig badeplass i nærområdet
- Maksimal utnyttingsgrad: %- BYA = 35 %.
- Fine fellesområder med lekeplasser, Tuffepark, dam med strand og brygge.

Hilsen
Espen Strøm

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	4
Offentlige forhold	5
Prisantydning inkl. omkostninger	6
Øvrige kjøpsforhold	6
Nabolagsprofil	9
Reguleringskart med bestemmelser	12
Ledningskart	20
Egenerklæringsskjema	22
Tomtekart	26
Løsøre og tilbehør	28
Boligkjøperforsikring	30
Forbrukerinformasjon om budgiving	33
Budskjema	34



Viktig informasjon

BELIGGENHET

Med bymarka tett inntil nabolaget kan du starte dagens trim fra utgangsdøren. I denne bydelen bor du i et område som er godt tilrettelagt for både nyetablert, barnefamilier og voksne - dette gir en god puls i nærmiljøet. Tomtene har umiddelbar nærhet til bymarka i populære Svartholtet, hvor du vil finne utallige muligheter for turer og rekreasjon. Svartholtet kan by på milevis med tur- og sykkelstier, samt oppkjørte skiløyper på vinterstid med traseer for både

trim og trening. Her ligger alt tilrette for deg som liker å holde deg i aktivitet.

På vinterstid har du en ypperlig langrennstur inn til Svenkerudvollen, som i sesongen har salg av kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen med lysløype, hvor det er stor aktivitet for barn og unge på vinterstid.

Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action så ligger Starmoen fritidspark en kort kjøretur fra hjemmet med både 18-hulls

golfbane, travpark, flyplass, motorcross, bilcross, go-kart m.m.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Boligfeltet er under utbygging.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt til boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse).

Tomteareal

Eiertomt på ca. 917 m². Tomten er opparbeidet med masse.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen har ideell andel (1/26) av felles adkomstveger på boligfeltet. Kostnader til brøyting/strøing og vegvedlikehold må påregnes.

Tomtene på delfeltet har tilgang til offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledninger for vann og avløp er ført inn mot tomtegrense.

Tomtekjøper må selv besørge og bekoste graving fra egen bolig og inn mot tilkoblingspunkt (se vedlagte kart over kommunale vannledninger). I tillegg kommer tilknytningsavgift til Elverum kommune, se punktet "Offentlige/kommunale avgifter". Se også vedlagte kart over vann- og avløpsledninger.

Parkering: Opparbeides på egen tomt.

Formuesverdi

Formuesverdien for tomten er ikke fastsatt. Det må påregnes at

formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Når tomten er bebygd, settes formuesverdien etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Eiendomsskatten utgjorde i 2022 7 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Ved ferdig oppsatt bolig, gjelder andre satser. Se Elverum Kommunes hjemmeside. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Kjøper bærer tilknytningsavgift til vann, kloakk og strøm.

Tilknytningsavgift for vann og avløp avhenger av hvilken størrelse det blir på boligen.

Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) i 2022:

Tilknytningsgebyr skal være betalt før byggearbeider kan igangsettes. Vann: For boliger pr. m² beregnet areal: kr 116,-
Avløp: For boliger pr. m² beregnet areal: kr 182,-

Forbrukgebyr for vann- og avløp vil avhenge av om boligen har vannmåler eller om forbruket beregnes etter areal.

Årsgebyr 2022:

Boliger - med vannmåler:
Vann pr. m³ målt vannforbruk: kr 16,09
Avløp pr. m³ målt vannforbruk: kr 22,96
Boliger - uten vannmåler:
Vann pr. m² beregnet areal: kr 25,74
Avløp pr. m² beregnet areal: kr 36,74

Renovasjonsgebyr 2022:

Grunngebyr husholdningsavfall kr 1 340,-
Minstebeløp for restavfall kr 1 526,-
Minstebeløp papirbeholder kr 128,-
Minstebeløp glass og metall kr 128,-
Oppgitte renovasjonspriser er minstepriser. Avgiftene avhenger av mengde avfall.

Årlig feie- og tilsynsgebyr (pr pipeløp) kr 650,-.

I tillegg kommer gebyrer i forbindelse med byggesak.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

For nærmere informasjon/oversikt over kommunale avgifter, se Elverum kommunes gebyrregulativ på deres hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter" og "Vei/vann/avløp", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Diverse

Det er gravd fiber og strøm inn til tomtegrensen. Graving inn til boligen må kjøper bekoste. Det vil tilkomme tilkoblingsavgift.

Arealet i Delfelt 2/Plankevegen er etablert som realsameie. Etablering av realsameie betyr at hver enkelt tomt vil eie en ideell andel (1/26-del) av dette fellesarealet-/området. Tomtene på Delfelt 2/ Plankevegen besørger selv drift og vedlikehold av realsameiet via sin egen huseierforening. For fellesområdene som skal tjene hele planområdet Smedstadtoppen, skal det etableres en egen driftsforening som skal eie, drifte og vedlikeholde disse.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 31 Bnr. 1461 og ideell andel (1/26) av Gnr. 31 Bnr. 1465 i Elverum kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i fast eiendom for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

Dagboknr. 900001-1/15, tinglyst den 05.02.1807. Gjelder: Rettigheter iflg. skjøte

Dagboknr. 902525-1/15, tinglyst den 12.10.1936. Gjelder: Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: Elverum kommune.

Dagboknr. 1048-1/15, 2217-1/15 og 1051-1/15, tinglyst den 04.03.1969.

Gjelder: Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Dagboknr. 4419-1/15, 07.07.1977. Gjelder erklæring/avtale vedr. ødelagt skog ved skogbrann 30.6.1976

Dagboknr. 6097-2/15, tinglyst den 22.10.1981. Gjelder: Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Dagboknr. 6803-1/15, tinglyst den 20.10.1986. Gjelder: elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Dagboknr. 1318-1/15, tinglyst den 07.03.1989. Gjelder: Skjønn; eksproprian GLB. Østerdalskjønnet Dagboknr. 5899-1/15, tinglyst den 24.10.2001. Gjelder:

Erklæring/avtale. Om engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp. Takst 1992.

Engangsutbet. Eksproprian Hedmark Energi AS.

Dagboknr. 1189683-1/200, tinglyst den 09.10.2019. Gjelder:

Kjøpekontrakt. Rettighetshaver: Løvbergsmoen Utvikling AS.

Dagboknr. 205011-3/200, tinglyst den 22.02.2022. Gjelder: Pliktig medlemskap i huseierforening.

Ideell 1/26-del av gnr 31 bnr 1465 skal ligge til gnr 31 bnr 1461, som tilhører etter avhendingsloven §3-4, andre ledd bokstav d). Andel av gnr 31 bnr 1465 ska tas fra eierandel tilhørende henholdsvis Opplysningsvesenets fond og Løvbergsmoen Utvikling AS.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Reguleringsmessige forhold

Tomten ligger i et område under reguleringsplan for Smedstadtoppen, Plan-id: 2016012-01, vedtatt i 2018, sist revidert 28.08.2018. Området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende friområder.

Utdrag fra Reguleringsbestemmelser for Smedstadtoppen, arealplan-ID 2016012-01:

§3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13: Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger. Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 35 %.

Maks. mønehøyde skal være 9 m for bolig og 5 m for annen frittliggende bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen frittliggende bebyggelse. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 9 m for bolig og 4,5 m for annen frittliggende bebyggelse.

Innenfor f_BFL kan det oppføres felles grendehus med parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. Parkeringsplassen har adkomst fra o_SKV1. Bygget skal ha bilfri

adkomst via gang- og sykkelsti og uteplass skal være mot syd/vest mot tjernet. Vedlagt illustrasjonsplan 2837-100, datert 09.02.2018, er veiledende for utforming av området. Det er avsatt friområder/lekeområder i plankartet, definert som sone BLK1, BLK2 og BLK3. Det kan oppføres forsamlingslokale/grendehus på fellesområde BFL. Det gjøres oppmerksom på at planområdet grenser mot område Løbergsmoen næringspark, samt et annet område som er under regulering (Damgaard Tunet). For øvrige opplysninger om regulering, kontakt megler.

Det foreligger ferdigattest for veg, vann og avløp. Samt gangbru og brygge.

Damgårdstunet:
Elverum kommunestyre vedtok detaljregulering for Damgaardtunet 27. januar 2021, i sak 009/21. Planen legger til rette for boligutbygging nord-øst for Ydalir. Damgårdtunet er under oppbygging og vil grense mot tomteområdet, Smedstadtoppen delfelt 2. Damgårdstunet vil ha samme innkjøring som delfelt 2. Totalt er det regulert 26 nye tomter for ene- og tomannsboliger. Det skal bygges ny adkomstveg via Olav Sæters veg (Sagbruksvegen) som skal være en kommunal veg felles for Damgaardtunet og deler av Smedstadtoppen. Det er regulert gangforbindelse inn til sentrale deler av planområdet, som igjen henger sammen med gang- og sykkelveg langs Olav Sæters veg.

Det er regulert til nye boligområder nord-øst, nord, vest og sør-vest for boligfeltet. Området er under utvikling og det må forventes en del støy i byggeperioden. Området øst for boligfeltet er regulert til friområde/grønnstruktur med hensyn friluftsliv.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
46 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 850 000))

63 292 (Omkostninger totalt)

1 913 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har ingen kommentarer i egenerklæringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter

akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en

mangel, vurderes etter avhl. § 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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 0,- per stykk), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 27.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysning av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for

tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Espen Strøm
Eiendomsmegler / Daglig leder
Tlf: 41 56 05 00
E-post: Espen.Strom@aktiv.no

Plankevegen 22

Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	9 min 0.8 km
Elverum stasjon Linje 25	7 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 350 elever	15 min 1.3 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 354 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 660 elever, 24 klasser	7 min 3.4 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 3.9 km
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	18 min
-------------------	--------

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

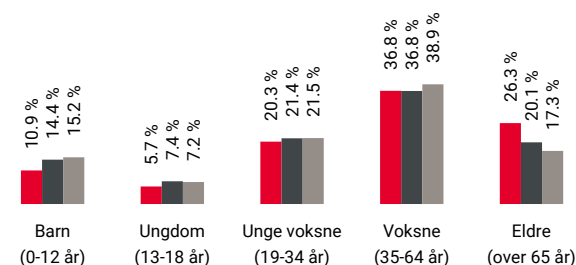
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 229	610
Elverum	15 357	7 183
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager


Ydalir barnehage (0-6 år) 8 avdelinger	14 min 1.2 km
Søbakken barnehage (0-5 år) 55 barn, 3 avdelinger	8 min 4.1 km
Sorenskrivergården barnehage (0-6 år)	7 min


Dagligvare

Kiwi Ydalir	15 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk	18 min 1.5 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum 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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 82/100

Sport

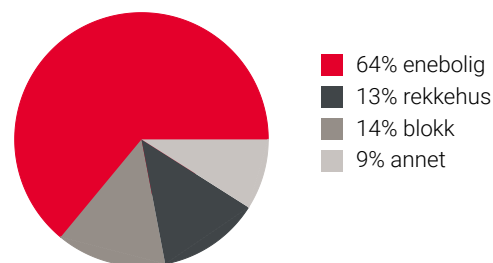
 Ydalir skole 15 min 
Fotball, basket etc. 1.3 km

 Søbakken skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.6 km

 Sprek365 Elverum 5 min 

 Elverum Sportssenter 6 min 

Boligmasse



«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent

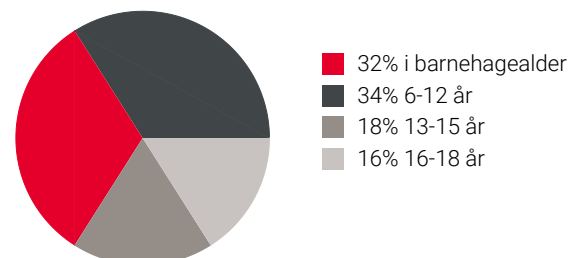


Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 6 min 

 Apotek 1 Ydalir Elverum 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 47%

 Øverleiret/Bryggeriberget

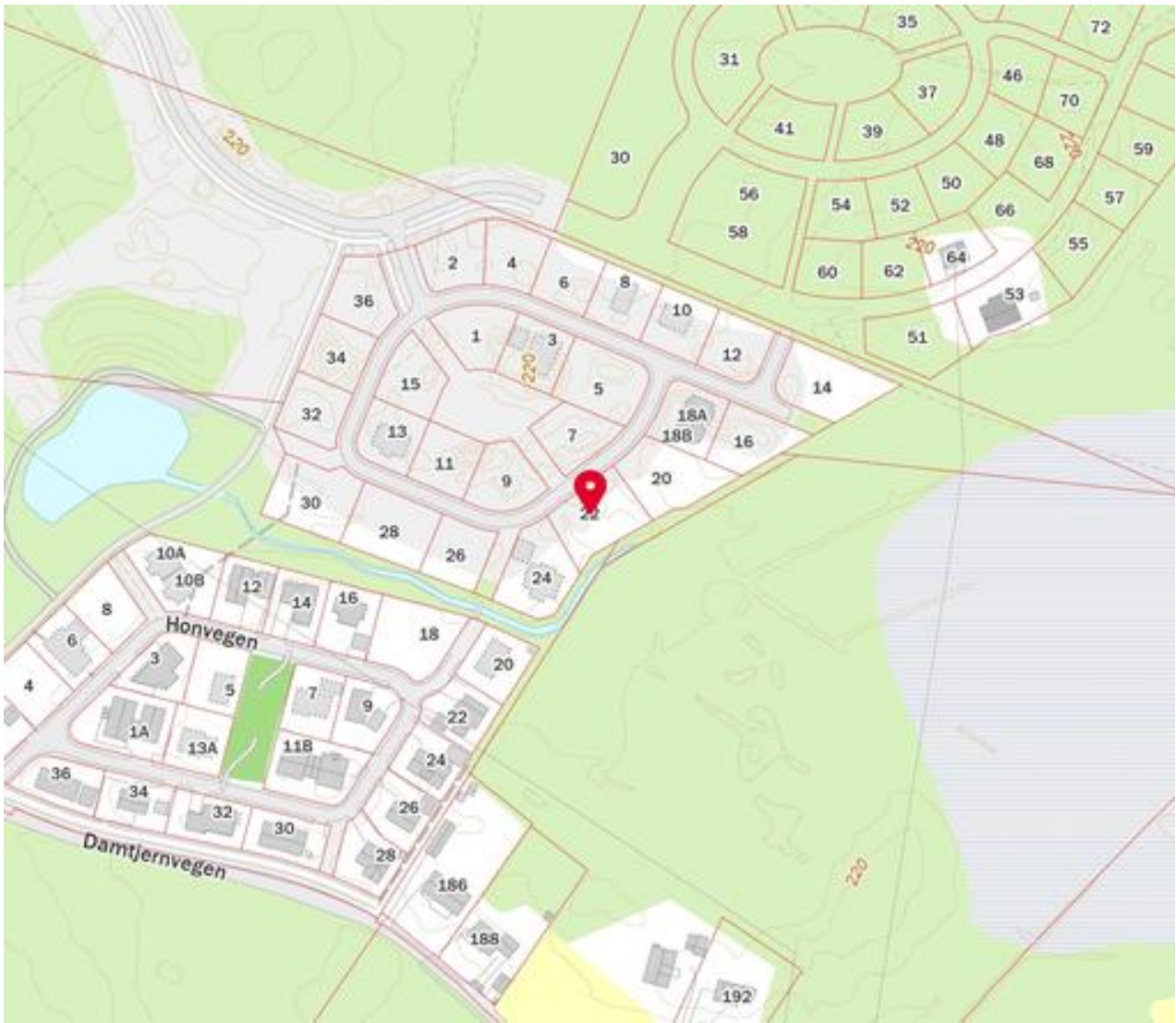
 Elverum

 Norge

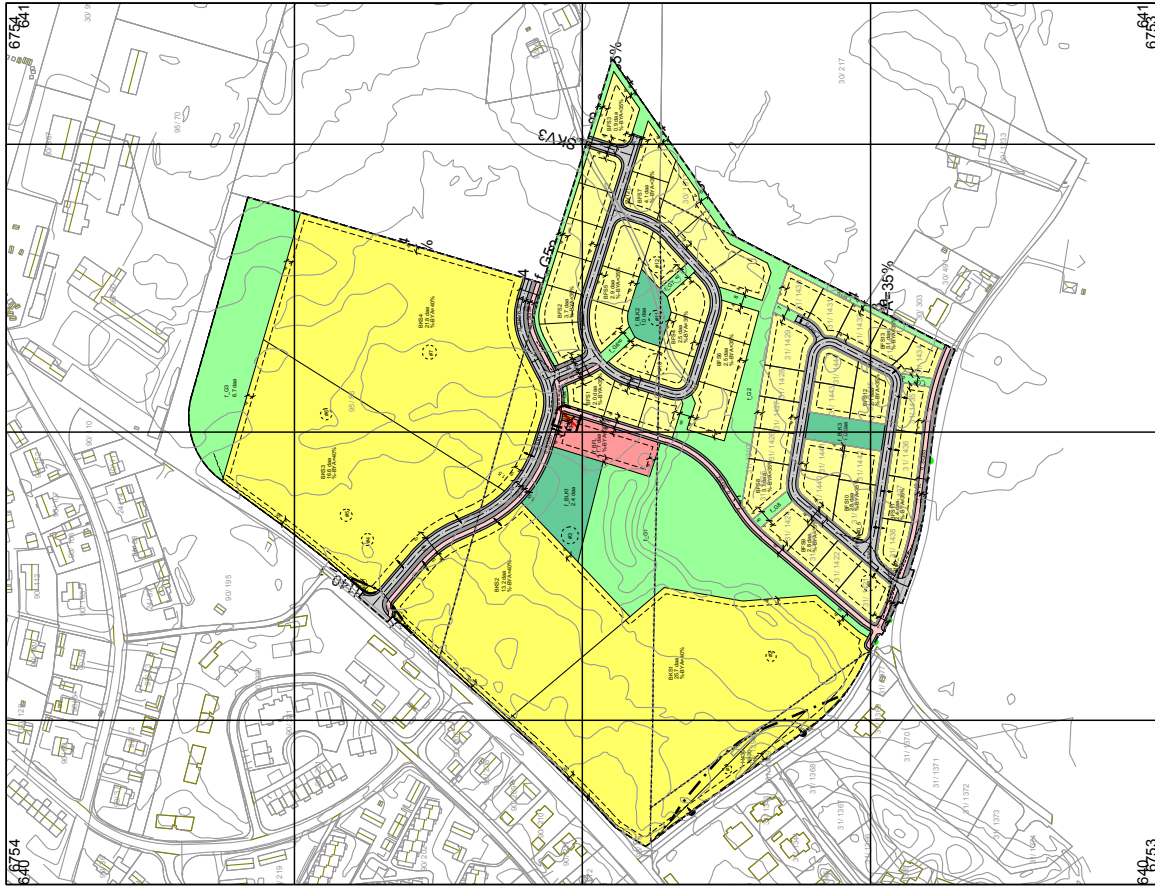
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum 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



Detaljregulering PBL 2008

Pbl. § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Forsamlingslokale
- Energianlegg
- Lekeplass

Pbl. § 12-6 Hensynssoner

- Fritsikt
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspenningskabler)
- Rekkefølgekrav infrastruktur

Pbl. § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Linje- og punktsymbol

- RpGrense
- RpFormalGrense
- Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- RpBestemmelseGrense

Pbl. § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

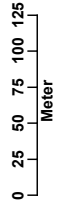
- Grønnstruktur
- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense

Pbl. § 12-7 Bestemmelsesområder

- RpBestemmelseGrense
- Regulert støyskjerm

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: S-FKB
 Ekvivalens: 1 m
 Dato for basiskart: 2020-10-20
 Målestokk: 1:3000 (A3)
 Koordinatsystem: UTM sone 32, EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000



Mindre endring av reguleringsplan for Smedstadtoppen Arealplan-ID 2016012-01

Saksnr.	Dato	Sign.
057/18	20.04.2018	
134/18	21.09.2018	
308/20	19.11.2020	CMS
308/20	21.10.11.2020	CMS
Planlagt datert: 12.09.2020		
Bestemmelser datert: 16.10.2020		
Sign. LTB		
CMS		



Saksnr.	Dato	Sign.
057/18	20.04.2018	
134/18	21.09.2018	
308/20	19.11.2020	CMS
308/20	21.10.11.2020	CMS
Planlagt datert: 12.09.2020		
Bestemmelser datert: 16.10.2020		
Sign. LTB		
CMS		



REGULERINGSBESTEMMELSER

Mindre endring av reguleringsplan for Smedstadtoppen, arealplan-ID 2016012-01

Detaljregulering:	20.03.18, rev.28.08.18
Bestemmelser:	16.10.2020
Delegert vedtak:	19.11.2020

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Byggegrenser

- a) Bebyggelse skal oppføres innenfor regulert byggegrenser. Følgende unntak kan tillates:
- Sjøpelskur på inntil 4 m² tillates utenfor byggegrensa mot felles/private vegger (f_SKV2-f_SKV5) med minste avstand til ytterkant grøft på 1 meter. Sjøpelskur skal ikke være til hinder for sikt eller vegvedlikehold.
 - Frittstående garasjer/carport/uthus o.l. inntil 50 m² kan tillates oppført nærmere grønnstruktur (f_G1 – f_G10) enn hva byggegrensene viser. Minste avstand mot grønnstruktur skal være minimum 1 meter.

Kulturminner

- b) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, j.fr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Byggesøknad

For BKS1-BKS4 skal søknad om tillatelse skal inneholde situasjonsplan, detaljert utomhusplan og fasadetegninger. Fasadetegninger skal vise høyder, utforming og byggemateriale. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse med kotehøyde, nye bygg i forhold til omgivelsene, adkomst, interne vegger, sykkel- og gangveger, siktlinjer, parkeringsløsninger, løsning for renovasjon, terrengsnitt og grøntareal. Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealene med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning. Planene skal også omfatte areal regulert til grønnstruktur. Planene skal foreligge og godkjennes samtidig som søknad om tillatelse. Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan og utomhusplan for hele det respektive delfelt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.

For BFS1-BFS13 Skal søknad om tillatelse skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger. Fasadetegningen skal vise høyder, utforming og byggematerialer. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse med kotehøyde, nye bygg i forhold til omgivelsene, adkomst, areal for parkering, siktlinjer og byggegrenser.

- d) Laveste etg. i hus skal være minimum 0,4 m over flomoverløp dvs. kote 216,3 for boligområdene langs flomvegtraseen, fram til flomoverløpet. Syd for flomoverløpet kan bebyggelsen trappes ned til kote 214,5 ved Damtjernvegen, i tråd med «Rammeplan vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon for Smedstadtoppen», datert 06.11.2017.

Renovasjon

- e) For områdene BKS1-4 skal det tilrettelegges for felles nedgravd renovasjon.

Energi

- f) Nye bygninger skal planlegges med lavt energiforbruk, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger ved valg av utforming, materialbruk og utnyttning av området, samt oppvarming utover det som genereres av egen drift.

Universell tilgjengelighet

- g) Det skal sikres god tilgjengelighet for alle ved utbygging og utforming av anlegg (jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. teknisk forskrift.

Estetikk

- h) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nye bygg, jf. gjeldende veileder for bruk av tre i Elverum. Planens målsetting og intensjon for områdets bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektoniske uttrykk, materialbruk og bidra til å gi delområder og områder samlet en helhetlig profil både innad og sett utenifra.

Støy

- i) Boligbebyggelsen skal ha innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til støyretningslinjene i T-1442/2016. Støyskjerm kan plasseres to meter fra formålsgrense i tråd med regulering. Carport/garasje som brukes ifm støyskjermende tiltak mot Olav Sæters veg kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense. Støytiltak skal anlegges som vist i støyrapport, datert 19.03.2018, eller gjennom andre tilfredsstillende støytiltak.

Overvann

- j) Overvann og drensvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor hvert delfeltet. Ved forming av terreng, skal det tilrettelegges med lavbrekk som kan tjene som flomveg med forbindelse til tjernet på planområdet. Det tillates ikke utslipp av overvann til kommunale overvannsledninger eller Sagåa.
- k) For nye bygg og for kjøre- og parkeringsareal med harde flater skal det anlegges infiltrasjonsmagasin for overvann. Plan for infiltrasjonsmagasin skal legges fram sammen med søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for størrelse, volum, plassering av fordrøyningsmagasinet, dimensjonerende nedbørsmengde og hvilken returperiode infiltrasjonsmagasin skal dimensjoneres.

Parkering

- l) Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

Frittliggende småhusbebyggelse:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Tillegg for sekundærleilighet i enebolig: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Garasje/ Carport regnes som biloppstillingsplass.

Garasje/ Carport, selv om dette ikke føres opp samtidig med bolig, skal vises på situasjonsplanen ved byggesøknad.

Konsentrert småhusbebyggelse:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet for leiligheter større enn 55 m² BRA.

1 biloppstillingsplass pr. boenhet for leiligheter mindre enn 55m² BRA.

Carport/garasje større enn 50 m² som brukes ifm støyskjermende tiltak mot Olav Sæters veg kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense.

m) **Sykkelparkering** skal beregnes etter følgende normer:

For konsentrert småhusbebyggelse kan parkeringsplasser for sykkel opparbeides ved den enkelte boenhet eller som felles sykkelparkering innenfor området. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet/leilighet.

Leke- og uteoppholdsareal

n) Private og felles leke- og uteoppholdsarealer skal være syd- eller vestvendte, skjermede fra støy, renovasjon og trafikk.

o) Lekeplasser skal opparbeides parkmessig med høy kvalitet med belysning, lekeapparater og sittegrupper. De skal være tilgjengelige for allmennheten. Lekeplassene inklusive adkomst skal, i den grad terrenget tillater det, tilstrebes utformet med tilgjengelighet for alle. Det skal sikres plass til rullestol der det anlegges sittegrupper. Det tillates at deler av lekeplassene ikke utformes universelt, bl.a. der det ønskes terrengformer til lek og rekreasjon.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) **Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse**

- Plan for vann og avløp for hele det respektive delfelt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.
- Plan for håndtering av overvann både for hele det respektive delfelt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet og for de enkelte tomter.
- Byggeplan for nødvendig del av vegsystemet.
- Situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av ny bebyggelse, interne vegger, utforming av lekeplasser, uteoppholdsarealer og grøntområder.
- Plan og snitt som viser terrengbehandlingen for hele delfeltet.

b) **Krav ved igangsettingstillatelse/byggetillatelse**

- Kraftlinja som går gjennom området skal være lagt som jordkabel.
- Før det gis igangsettingstillatelse for BKS1 skal VA-ledninger og kum innenfor H430 legges om og reetableres i veigrøft langs Damtjernvegen etter godkjent VA-plan. Når tiltaket er utført kan området bebygges. 5 m byggegrense fra formålsgrense som vist i plankartet innenfor BKS1 og H430.
- Før det gis igangsettingstillatelse for BKS2-4 og BFS1-7 skal privat vannledning og spillvannsledning som krysser området kobles om.
- Før igangsettingstillatelse gis for nye bygninger innenfor BFS1-7 må tilførselsbekken til tjernet i området legges om innenfor område f_G2 som forutsatt i rapporten «Rammeplan for vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon», datert 06.11.2017.
- Før byggetillatelse kan gis skal utbygger(e) kontakte fjernvarmeselskapet med sikte på å avklare alle de miljømessige, tekniske og økonomiske betingelsene ved å benytte fjernvarme innenfor reguleringsområdet. En skriftlig avtale mellom utbygger og fjernvarmeselskapet skal foreligge.
- Grønnstruktur og lekeplasser skal avgrenses med bygningsjerde mot tilstøtende tomter under byggeperioden på disse tomtene.

c) **Krav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området er etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg, og eventuelt fjernvarme.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene innenfor delfeltene være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest. Følgende gjelder for delfeltene:
 - midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor noen felt før område f_BLK1 og f_G1 er opparbeidet parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser i tråd med godkjent utomhusplan.
 - midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor BFS1-7 før område f_BLK2, f_G2 samt f_G4-7 er opparbeidet parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser i tråd med godkjent utomhusplan.
 - midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor BKS3-4 før område f_G3 er opparbeidet parkmessig i tråd med godkjent utomhusplan.
 - ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor BFS8-13 før område f_BLK3, f_G8-10 er opparbeidet parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal regulert annen veggrunn være parkmessig opparbeidet med tilsåing og evt. beplantning. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BKS1 følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - o_SGS2
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BKS2-4 skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - o_SKV1, o_SGS1 og o_SGS2
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BFS1-7 skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - o_SKV1, f_SKV2-3, o_SGS1 og o_SGS2
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BFS8-13 skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - f_SKV4-5, o_SGS2 og o_SGS3
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger mot grønstruktur skal hekk, gjerder eller tilsvarende mot grønstruktur være opparbeidet i tråd med utomhusplan.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BKS1-3 skal støyskjerm, eller tilfredsstillende støytiltak som carport/garasje el lignende, etableres i tråd med regulert

plassering ut mot Olav Sæters veg, for respektive delfelt som blir utbygget. Utforming av støyskjerm skal dokumenteres og godkjennes av kommunen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHT. PBL § 12-5 PKT. 1)

§ 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1-4

- a) Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse. Illustrasjonsplan 2837-100, datert 20.03.2018, skal være retningsgivende for planleggingen og utbyggingen.
- b) Interne veger kjøreveg og gang- og sykkelveg skal opparbeides med fast dekke og belysning.
- c) Adkomstpiler til respektive område er vist på plankartet og kan sideforskyves.

Høyder

- d) Maks. mønehøyde skal være 10 m for bolig og 5 m for annen bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen bebyggelse. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 9,5 m for bolig og 4,5 m for annen frittliggende bebyggelse. Det tillates takterrasse.

BYA

- e) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 55 %.
- f) Minimum utnyttingsgrad skal være %- BYA = 40 %.

Leke- og uteoppholdsarealer

- g) Innenfor områdene BKS1-2 skal det legges til rette for gangforbindelser fra boliger til felles grøntstruktur f_G1 samt felles lekeplass f_BLK1 og o_SGS1-2. Det skal legges til rette for gjennomgående grønnstruktur fra o_SGS1 til Damtjernvegen.
- h) Innenfor områdene BKS3-4 skal det legges til rette for gangforbindelser fra boliger til felles grøntstruktur f_G3 samt o_SGS1.
- i) Det skal settes av minimum 75 m² egnede uteoppholdsarealer pr. boenhet, der minimum 10 m² skal være privat og minimum 25 m² skal være til felles uteopphold.
- j) Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Lekeareal skal opparbeides parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre. Felles uteoppholds- og lekearealer skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig. Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i direkte nærhet til renovasjon.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13

- a) Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger.

BYA

- b) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 35 %.

Høyder

- c) Maks. mønehøyde skal være 9 m for bolig og 5 m for annen frittliggende bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen frittliggende bebyggelse. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 9 m for bolig og 4,5 m for annen frittliggende bebyggelse.

§ 3.3 Energianlegg/Trafo, BE

- a) Innenfor området tillates etablert trafo.

§ 3.4 Lekeplass (f Lek1-3)

- a) f_BLK1 er felles grendelekeplass for boligbebyggelsen innenfor hele planområdet.
- b) f_BLK2 er felles nærlekeplass for boligbebyggelsen på felt BFS1-7.
- c) f_BLK3 er felles nærlekeplass for boligbebyggelsen på felt BFS8-13.

§ 3.5 Forsamlingslokale, f BFL

- a) Innenfor f_BFL kan det oppføres felles grendehus med parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. Parkeringsplassen har adkomst fra o_SKV1. Bygget skal ha bilfri adkomst via gang- og sykkelsti og uteplass skal være mot syd/vest mot tjernet. Vedlagt illustrasjonsplan 2837-100, datert 09.02.2018, er veiledende for utforming av området.

§ 4 SAMFERDELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 2)

- a) o_SKV1 er offentlig veg og utgjør adkomstveg for boliger innenfor BKS2-4, BFS1-7 samt gbnr. 95/39 og 95/65.
- b) o_SKV6 er offentlig veg og utgjør adkomst til gbnr. 95/39 og 95/65.
- c) f_SKV2 er felles veg og utgjør adkomstveg for boliger innenfor BFS1-7 og gbnr. 95/65.
- d) f_SKV3 er felles veg og utgjør adkomstveg for gbnr. 95/65. Hvis gbnr. 95/65 har mulighet til å få adkomst via o_SKV6, skal o_SKV3 saneres og etableres som gang- og sykkelforbindelse eller inngå i grøntdrag f_G2/f_G5.
- e) f_SKV4 er felles veg og utgjør adkomstveg for BFS8-13.
- f) f_SKV5 er felles veg og adkomstveg til eneboligtomt innenfor BFS13, vist med adkomstpil.
- g) o_SGS1-4 er offentlige gang- og sykkelveger.
- h) Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veger og gang- og sykkelveger.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 3)

- a) Grønnstruktur f_G1-10 er felles for alle boenheter innenfor planområdet. Terreng og vegetasjon bearbeides som naturpark, dvs. parkbehandlet naturområde som ved en enkel overflatebehandling gjøres tjenlig til rekreasjonsformål som friluftsliv, lekeområder, vintersport m.v. det skal etableres sammenhengende gangstinet. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning det er mulig, åpne arealer skal tilsås/tilplantes, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon.

- b) Innenfor f_G1 skal dammen beholdes. Høyderyggen nord og sørvest for dammen skal bevares og stedegen vegetasjon skal bevares. For øvrig skal terrenget gjøres tjenlig til rekreasjonsformål og lek. Det tillates opparbeidet gangstier, plenareal, sandstrand og brygge i tilknytning til dammen samt evt. andre nærmiljøanlegg.
- c) Innenfor f_G2 skal drenggrøft etableres med tilførende vannføring til dammen, og fremtidig flomveg for overflatevann i tråd med «Rammeplan vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon for Smedstadtoppen», datert 06.11.2017.
- d) Innenfor f_G3 tillates det etablert fotballøkke, sykkeløype, trase for langrenn og gangstier.
- e) Det tillates ikke dumping / henleggelse av hageavfall i disse områdene. Områdene kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

§ 6 HENSYNSSONER (IHT. PBL § 12-6)

§ 6.1 Frisiktlinjer (H140 1-5)

- a) Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok, veg- og gatenormaler N100 innenfor eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler. Frisiktlinjer er vist på plankartet. Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 6.2 Faresone- høyspentanlegg (H370)

- a) Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold.

§ 6.3 Infrastruktursone – rekkefølgekrav til infrastruktur (H430)

- a) Hensynssone med særlig krav til infrastruktur omfatter vann-, avløps- og overvannsledninger. Området kan bebygges etter at VA-ledninger er lagt om, se § 2b.

§ 6.4 Bestemmelsesområde (#1-#12)

- a) Kullgropene id. 113717, 113718, 113719, 113720, 113721, 113722, 113723, 113724, 240922, 240924, 240925 og 240928 som er markert med # i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk gransking.

Vedtatt av Elverum kommunestyre den 26.09.18, sak 112/18



<ul style="list-style-type: none"> — Vannledning — Spillvann — Pumpeledning spillvann — Avløp felles — Overvann — Drensledning 		<p>Elverum kommune Plan og kommunalteknisk avdeling</p>	
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG 25832) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG 5941)</p>	<p>Dato: 2022.09.14 Elev: SBA</p>	<p>Kommunal VA</p>	<p>Målestokk 1:500</p>



<ul style="list-style-type: none"> — Vannledning — Spilvann — Pumpeledning spilvann — Avløp felles — Overvann — Drensløeding 		<p>Elverum kommune Plan og kommunalteknisk avdeling</p>	 N Målestokk 1:500
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG 25832) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG 5941)</p>	<p>Dato: 2022.09.14 Utgitt: SGA</p>	<p>Privat VA</p>	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
371220349	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora M Brenden Grindvoll	Kristian Kleppang
Gateadresse	
Plankevegen 22	
Poststed	Postnr
Elverum	2408
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 371220349

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 i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Initialer selger: NMBG, KK

1

- 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

Document reference: 371220349

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringsskjemaet 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 næringsseiendom
- 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: 371220349

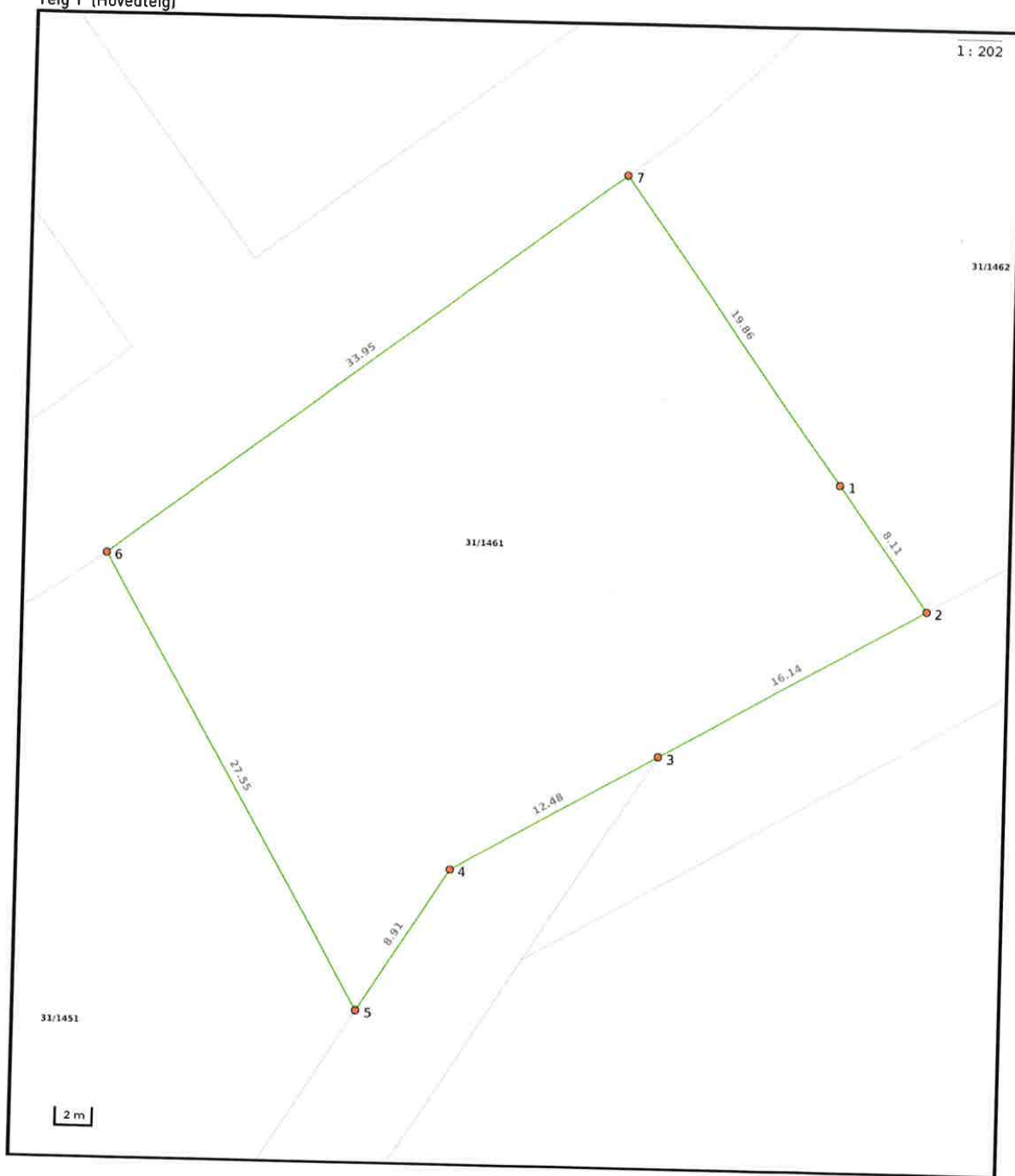
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Grindvoll	75df5a135488936e7dc986 d193ffe0e57d961b44	07.09.2022 12:05:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Kleppang	8dac9634f664e8b3a402a9 5e750e629199f35603	12.09.2022 08:52:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 371220349

- 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>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

aktiv.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



etgodthjem.no



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 eiendom (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, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse:

Plankevegen 22, 2408 Elverum
Gnr. 31, bnr. 1461 i Elverum kommune

Oppdragsnummer:

371220349

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS**Saksbehandler:** Espen Strøm**Telefon:** 62 43 14 20**E-post:** Espen.Strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.03.2023**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre