

An aerial photograph of a residential area in Bjørkelangen, Norway. A large, irregularly shaped plot of land in the foreground is outlined in a thick red line. This plot is mostly bare earth and rocks, with some sparse vegetation. To the right of the red-outlined plot is a large, modern house with a dark grey roof and light-colored walls. To the left of the plot is a smaller, grey, rectangular building. In the background, there are more houses, a road, and a large, open field. The sky is overcast.

aktiv.

Festningslia 34, 1940 BJØRKELANGEN

**Tomt på over 1 mål øverst i
Festningslia på Bjørkelangen.
Nydelig vestvendt utsikt og skogen
et "steinkast" unna!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 76 492,-
Total ink omk.: Kr 2 366 492,-
Selger: Oluf Schou

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1249 m²

Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 428
Oppdragsnr.: 1107230009

Bygg din drømmebolig her!

Festningslia 34 er en tomt beliggende helt øverst i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Tomten grenser til avsatt friareal mot syd, og er på over 1,2 mål.

Tomten har en meget attraktiv beliggenhet med tanke på avstand til skogen med turstier, lekeplass for de minste, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt sentrum med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	21
Budskjema	38

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1249 m²

Tomtebeskrivelse

Festningslia 34 er en tomt beliggende helt øverst i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Tomten grenser til avsatt friareal mot syd, og er på over 1,2 mål.

Tomten har en meget attraktiv beliggenhet med tanke på avstand til skogen med turstier, lekeplass for de minste, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt sentrum med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter.

Beliggenhet

Tomten har en meget attraktiv beliggenhet med tanke på avstand til skogen med turstier, lekeplass for de minste, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt sentrum med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter.

Fritid

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til merkede turstier i skogen rundt området. Ønsker du flere turmuligheter ligger Eidsdammen, Langsjøen og Mangenfjellet innen rekkevidde. Sistnevnte med et godt utviklet løypenett på vinterstid og mange sykkelveier på sommerstid. Dalhauglia tilbyr en liten alpinbakke i snørike vintere. Oppkjørte skiløyper og lysløype finnes på Festningsjordet i nedkant av boligområdet. Vil du golfe har du 18 hulls golfbane på Aurskog. Om sommeren er Røytjern et populært badevann og innen rekkevidde på sykkel for den spreke. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn.

Ved den ene videregående skolen på Bjørkelangen finnes det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane samt sandvolleyball- og tennisbane. Nytt klubbhus (med kafedrift) for idrettsforeningen er tatt i bruk. Idrettslaget og friidrettslaget er

veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. Det er også teaterlag og korps i kommunen. Det er flere treningssentre sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport via en selvstendig forening. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen "øvingsboks" for band og musikere. Kulturskolen har flotte lokaler og tilgang til kultursal i den nye skolen.

Bjørkebadet er en nybygget svømmehall med tilbud til alle aldersgrupper. På Bjørkebadet er det et terapibasseng på 12,5 m og et konkurransebasseng på 25 m, plaskebasseng på ti kvadrat for de minste, og en velværeavdeling med boblebad, steambadstue og kaldkulp.

Kafeer, spisesteder og kultur

I sentrum finnes det restaurant og kafeer samt gatekjøkken. På Aurskog finner du restaurant Fjøset ved golfbanen.

Skoler og barnehager

Bjørkelangen 1-10 skole med SFO-ordning ligger ca 3 kilometer unna og det er for det meste trygg ferdsel via gang- og sykkelsti. Ved skolen finnes det ballbinge og skaterampe i tillegg til lekeapparater. Skolebussen stopper på bussholdeplassen ved innkjøringen til feltet Festningåsen (Eidslia).

Det er to videregående skoler i sentrum med et godt utvalg av linjer og utdanningsmuligheter.

Bjørkelangen har to barnehager og den ene ligger i gangavstand fra eiendommen. Kommunen har generelt god barnehagedekning.

Handel- og servicetilbud

Vil du til "byen" går du trygt dit via gang- og sykkelsti eller feltets interne veier.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger fordelt på blant annet den bilfrie gågata, og på Alti Bjørkelangen.

I sentrum finner du bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, Stutteist og Himlaga, martensdager i tillegg til andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Av kjeder som er representert kan det nevnes blant annet Rema 1000, Kiwi, Coop Ekstra, Princess, Nille, Normal, Norli, Cubus, og Dressmann. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Rusta, Power, Mekonomen, Maxbo og Europris.

I sentrum finner du også Helsehuset hvor du finner blant annet legevakt, fastlegekontor, helsestasjon, jordmortjeneste og utekontaktene.

Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter. Næringsforeningen og kommunen jobber hele tiden for utvikling og tilrettelegging både for etablering av handels- og servicetilbud samt boligutbygging.

Avstander

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Det er offentlig kommunikasjon via buss ved bussholdeplassen Eidslia eller Bjørkelangen Stasjon.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området er regulert til småhusbebyggelse.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Ikke påløpte, men antatt ca kr 24.000,- pr år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Engangsgebyr for tilknytning vann og avløp betales ved tilknytning til offentlig vann- og/eller avløpsledningsnett og fastsettes i forhold til byggets størrelse.

For nybygg gjelder et minimumsgebyr for de første 150 m² beregnet P-rom for boliger og 150 m² beregnet BRA for andre bygg, etter NS 3940. Det skal også betales tilknytningsgebyr ved utvidelse av gebyrpliktige arealer på mer enn 15 m².

Tilknytningsgebyr Vann Avløp

Engangsgebyr for tilknytning inntil 150 m²: Vann - kr 19 687,50 Avløp - kr 19 687,50

Areal utover 150 m²: pr. m² Vann - kr 98,43 Avløp - 98,43

For boliger gjelder engangsgebyret pr. boenhet, det vil si boliger i rekkehus, leiligheter i borettslag, seksjoneringsleiligheter o.l. Øvrige tilknytningsgebyrer beregnes ut fra samlet avgiftsareal på den enkelte eiendom. Ved spesielt små boliger i felles utbyggingsprosjekt, det være seg rekkehus eller leiligheter hvor beregnet P-rom for hver enkelt bolig er under 40 m², betales halv pris av ordinært engangsgebyr.

Info eiendomsskatt

I tillegg kommer eiendomsskatten, som vil utgjøre 2 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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. Det er fritak for eiendomsskatt for det første inneværende året bygget står klart samt påfølgende år

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 428 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3026/2/428:

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630064 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: El Verket Høland AS

Org.nr: 923 488 960

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:406

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2020 - Dokumentnr: 2637678 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: El Verket Høland AS

Org.nr: 923 488 960

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:406

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2020 - Dokumentnr: 3071124 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:2 Bnr:406

Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp til tomtengrense.

Regulerings- og arealplaner

Frittliggende småhusbebyggelse, BFS13

Tillatt boligtype og grad av utnyttning:

Frittliggende småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 30%, inkl. parkering.

Bygge høyde, takform:

Maks gesimshøyde for bolighus er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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 videreformidle 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.

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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Prisantydning og omkostninger

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,00))

76 492,- (Omkostninger totalt)

2 366 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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.

Hvitvaskingsreglene

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før

budgivning.

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 boligen 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 25.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørshonorar kr.10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 23.000,-. Utleggene omfatter markedsføring, kommunal informasjon, fotograf med mer. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler/Oppdragsansvarlig

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

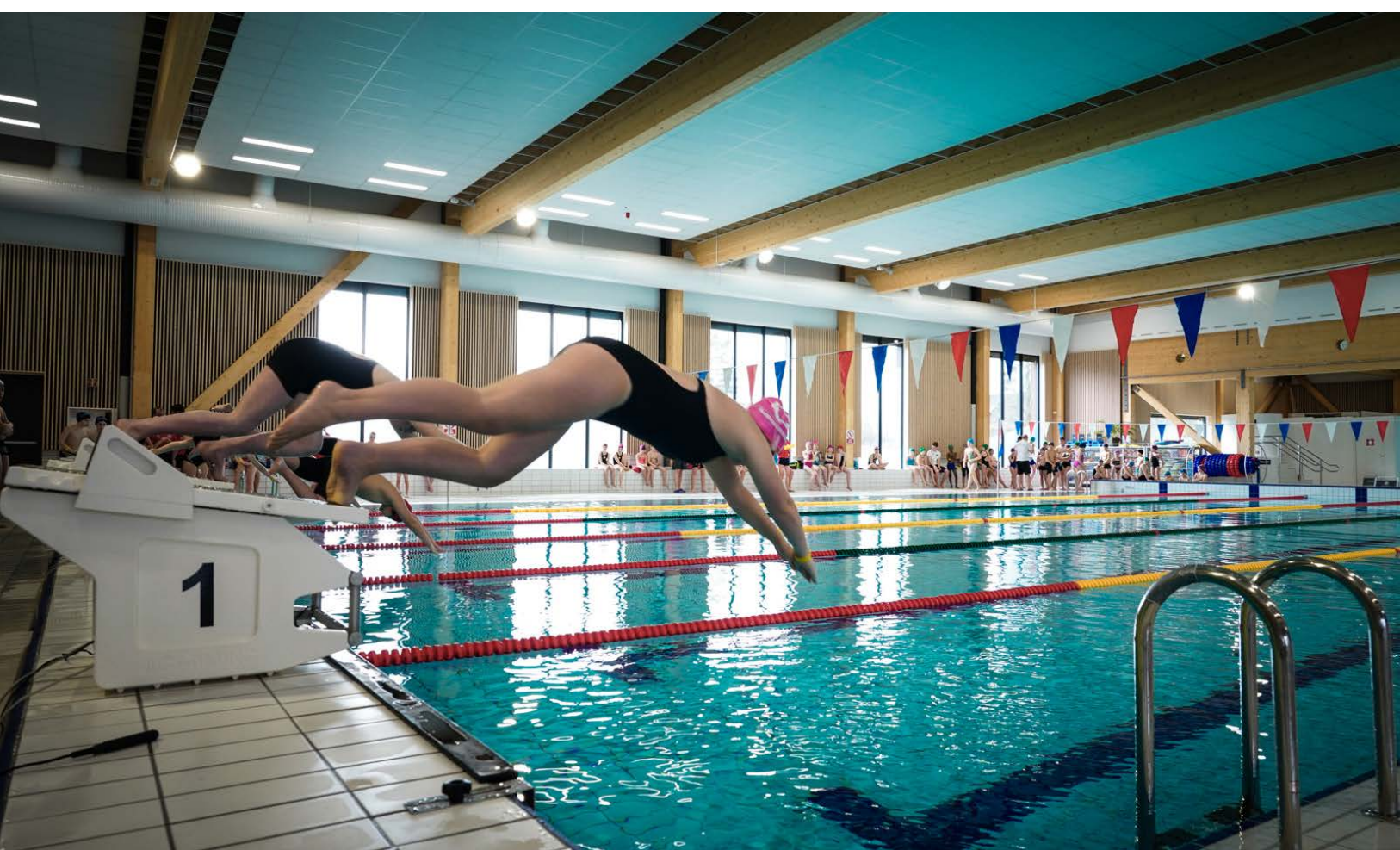
23.05.2025







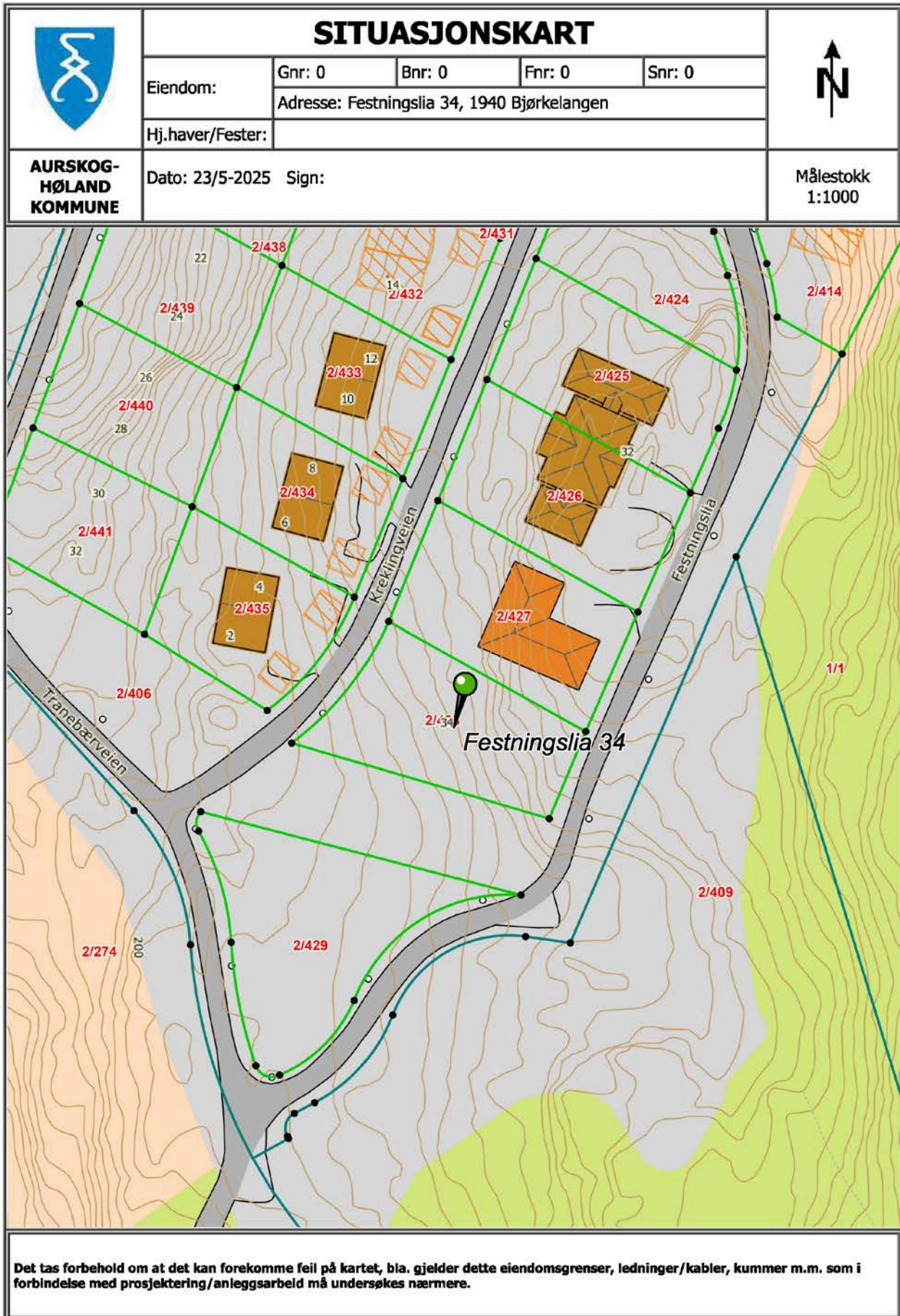


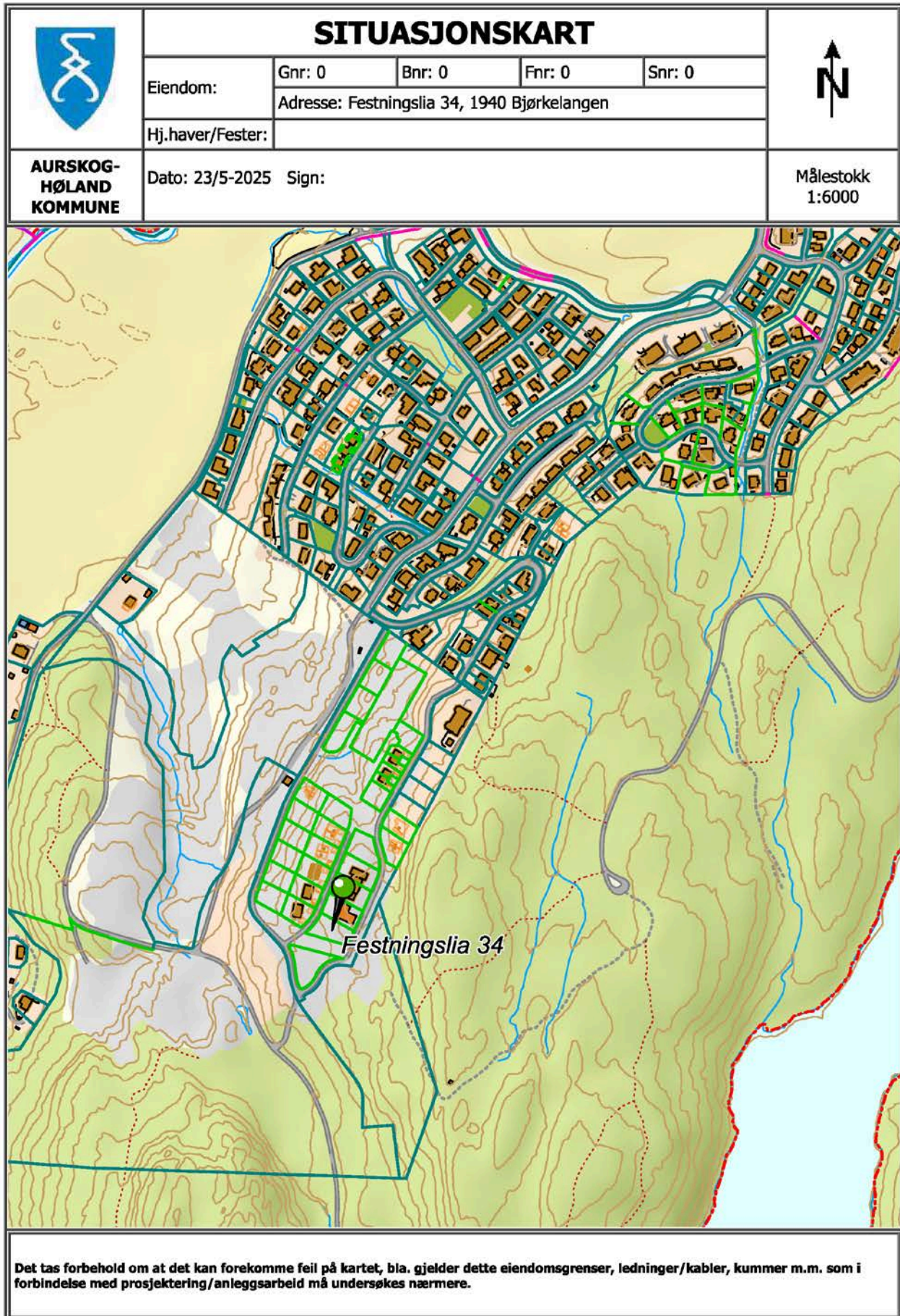




vier Berrocal

Vedlegg





Nabolagsprofil

Festningslia 34 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	18 min 1.4 km
Blaker stasjon Linje R14	26 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	7 min 2.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	6 min 3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min 3.8 km

«I Festningsåsen er det rolige og fine omgivelser, og hyggelige mennesker som naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

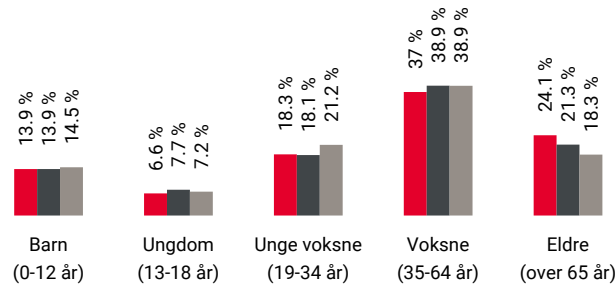
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	17 min 1.3 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 2.7 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	7 min
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	7 min 3.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



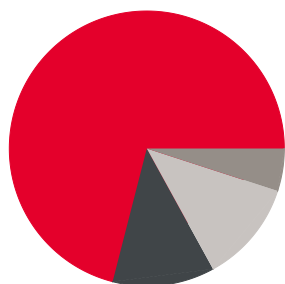
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Eidslia balløkke	23 min
	Ballspill	1.8 km
	Kjelle vg. skole	5 min
	Fotball	2.6 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	6 min
	MOVA Bjørkelangen	7 min

Boligmasse



71% enebolig
12% rekkehus
5% blokk
12% annet

«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

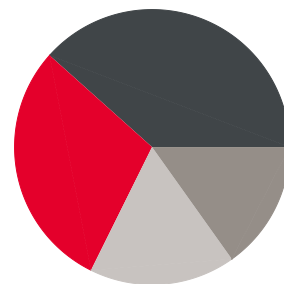
7 min



Apotek 1 Bjørkelangen

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

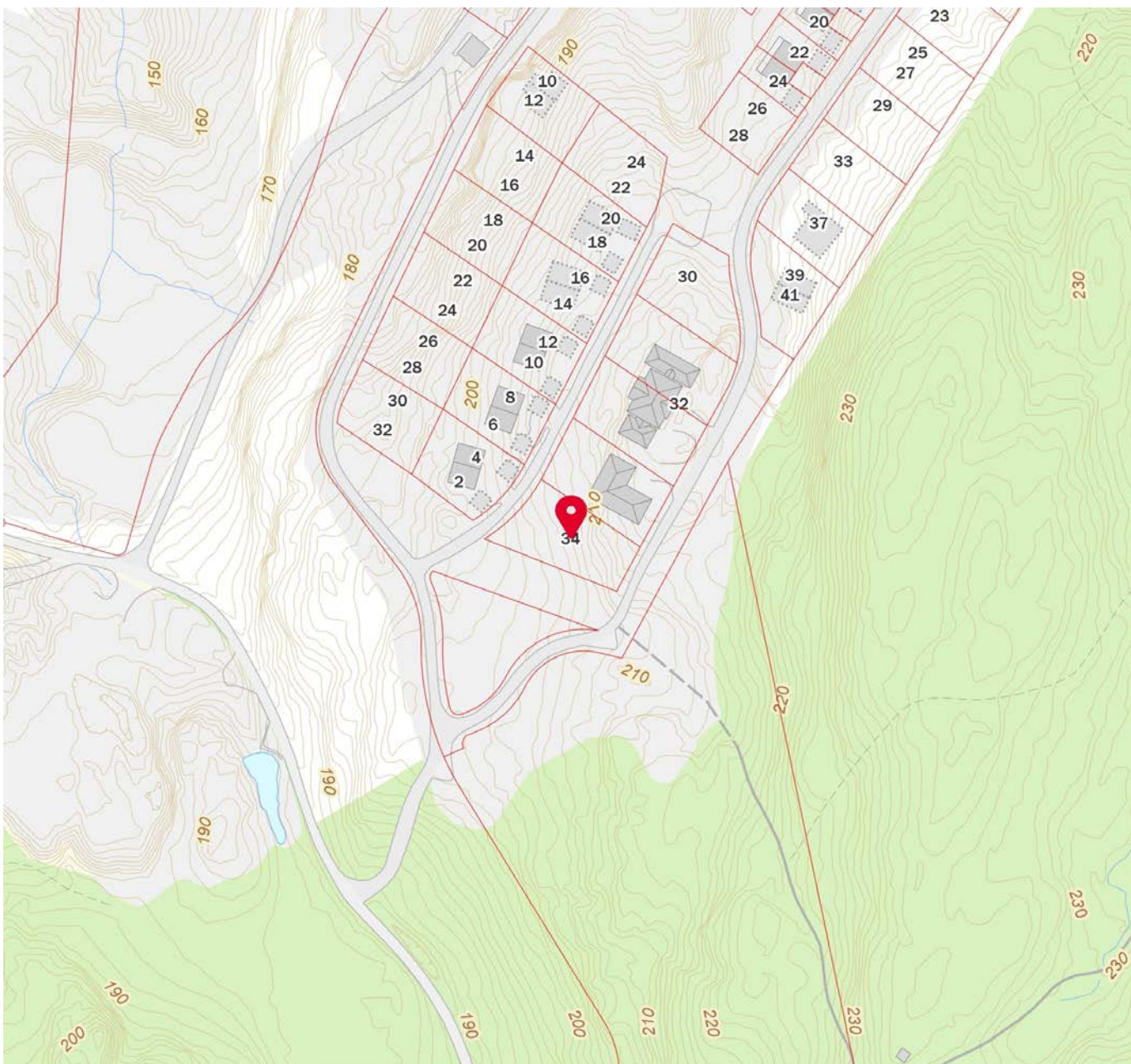
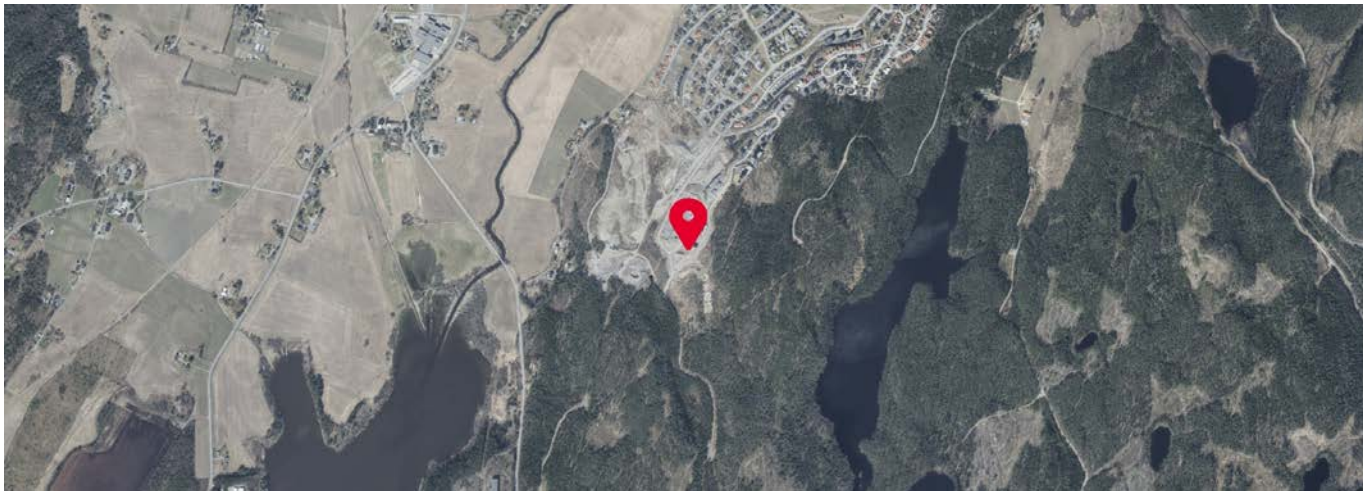
Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FESTNINGSÅSEN 4

gnr. 2 bnr. 274

Reguleringsplanen er datert 04.11.14
Planbestemmelsene er datert 16.12.14, revidert 20.01.15 og 24.10.22.

1. Formål

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

BFS1 – 19:	frittliggende småhusbebyggelse
BKS2 – 7 og BKS10:	konsentrert småhusbebyggelse
BKS1, BKS8-9 og BKS11:	konsentrert småhusbebyggelse og/eller leilighetsbygg/blokkbebyggelse
BOP1:	Tjenesteyting - barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, nr. 2)

SAF1:	Hovedsamleveg med fortau (offentlig)
AF1:	Samleveg med fortau (offentlig)
A1, A3, A6, A7, A8:	Samleveg uten fortau (offentlig)
SGS1-SGS2:	Gang-/sykkelveg (offentlig)

Grønnstruktur (pbl §12-5, nr. 3)

G1-G23:	Grøntområder for aktivitet/lek, naturområder/vegetasjonsskjerm, stiforbindelser og overvann/flomveier.
---------	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr. 6)

Område for åpen kanal/grøft for gjenåpning av eksisterende bekk.

Hensynssoner (pbl §12-6)

Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr. 1)

#1:	Midlertidig anleggsområde/massedeponi/pukkverk. Krav om felles reguleringsplan for BOP1 og BKS11.
#2:	Sikring av grunnforhold ved bro over Lierelva

2. Fellesbestemmelser

2.1 Plan- og dokumentasjonskrav

2.1.1 Krav om detaljregulering

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse i feltene BKS1, BKS8-9, BKS11 og BOP1. Feltene BKS11 og BOP1 skal detaljreguleres samlet, jf. § 8.1.3.

2.1.2 Krav om situasjonsplan BFS1-19

Situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor feltene BFS1-19.

Situasjonsplanen (M=1:200/1:500) skal dokumentere:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Renovasjonsløsning
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer, gjerder og jorddekte fyllinger.

Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av garasje(r) selv om denne ikke oppføres samtidig med boligen(e).

2.1.3 Krav om situasjonsplan BKS2-7 og BKS10

For feltene BKS2-7 og BKS10 skal situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon utarbeides for hele det enkelte felt, eller for flere felt samlet, og følge søknad om byggetillatelse.

Situasjonsplanen (M=1:200/1:500) skal dokumentere:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomstforhold, parkeringsløsninger og garasjer/carport
- Renovasjonsløsning
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer, gjerder og jorddekte fyllinger.
- Tilfredsstillende tilrettelegging av feltet for brannvesenets innsats.

Ved etappevis utbygging skal det i situasjonsplanen dokumenteres hvordan hensynet til brannberedskap er ivarettatt, samt tilfredsstillende fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets innsats i den enkelte utbyggingsetappe.

2.1.4 Dokumentasjonskrav

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, 3D-perspektiv, mv dersom det vurderes behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til krevende terreng, forhold til nabotomter, fjernvirkning, overvann, mv.

2.2 Krav til detaljplan VVA og overvann

Detaljplan for veg, vann, overvann, avløp, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur, inkl. nødvendige tilknytninger til overordnet, nett skal godkjennes av Aurskog-Høland kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak. Tomt 1 har tilknytningspunkt i tomtegrense og unntas fra krav om detaljplan før igangsettingstillatelse.

Bearbeiding av sideterreng til veganlegg, inkl. mur og vegrekkverk skal fremgå av detaljplanen.

Tilfredsstillende slukkevannskapasitet og trykkforhold, samt tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesenets innsats skal dokumenteres i detaljplan.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

I områder for grøntstruktur skal eksisterende bekker gå i åpne løp, og overvann skal ledes i åpne grøfter/kanaler tilrettelagt som kontrollert flomvei ved større nedbørsmengder.

2.2.1 Etappevis utbygging

Detaljplan kan utarbeides og godkjennes for delområder/etapper etter følgende inndeling:

- Etappe 1: BFS1-6 og BKS1-2, inkludert vei A6 og A7 og tilhørende grøntområder
- Etappe 2: BFS7-12 og BKS3-9, inkludert vei A1, A1-3, A3, SAF1 til A3 og AF1 til G12 og tilhørende grøntområder
- Etappe 3: BFS13-19, BKS10-11 og BOP1, inkluderer vei A8 og SAF1, AF1 og SGS1-2 og tilhørende grøntområder

Det kan tillates igangsetting av tiltak innenfor alle felt samtidig og uavhengig av etappenes nummerrekkefølge, forutsatt at detaljplan er godkjent og rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 9.1 er ivarettatt.

2.3 Terrengtilpasning og fylling

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses terrenget. På tomter med helning over 1:6 skal nybygg vurderes tilpasset terrenget ved bruk av under-/sokkeletasje for å redusere behov for fylling.

For enkelttomter i BFS-områder og på felt for konsentrert bebyggelse i BKS-områder kan det ikke gis brukstillatelse for bolig før:

- forstøtningsmurer som tar opp terrengsprang er ferdigstilt
- fyllinger er ferdigstilt med overdekking av jordmasser og tilrettelagt for vegetasjonsetablering

For bedre arrondering og arealbruk i samsvar med regulert formål, tillates fylling med rene masser innenfor formålsgrenser for sentralt grøntområde G12 og tilgrensende boligtomter; 111,112, 77-79 og 82

2.4 Støy

Boligene skal ikke utsettes for støy over grenseverdier angitt i Miljøverndepartementets T1442 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen».

3. Boligformål (pbl §12-5, nr. 1)

3.1 Tillatte boligtyper

Tillatte boligtyper defineres i samsvar med H-2300, Grad av utnytting:

<i>Frittliggende småhusbebyggelse:</i>	Enebolig. Enebolig med sekundærleilighet. Horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
<i>Konsentrert småhusbebyggelse:</i>	Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 etasjer. Horisontalt og vertikalt delte to-/og firemannsbolig.
<i>Blokkbebyggelse:</i>	Bebyggelse med inntil 4 etasjer og med fire eller flere boenheter/leiligheter.

3.1.1 Utforming

Det tillates takterrasser for alle boligtyper. Oppgang for trapp/heis tillates over regulerte høyder/etasjer med et areal på inntil 20 % av underliggende takflates areal. Rekkverk tillates over regulerte høyder.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – 19

3.2.1 Tillatt boligtype og grad av utnytting

Frittliggende småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnytting %BYA = 30%, inkl. parkering.

3.2.2 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde for bolighus er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2 – 7 og BKS10

3.3.1 Plankrav

Det må utarbeides helhetlig situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon for det enkelte felt eller for flere felt samlet før det kan gis byggetillatelse, jf. §2.1.2.

3.3.2 Tillatt boligtype og grad av utnytting

Konsentrert småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnytting %-BYA = 40%.

Krav til minste uteoppholdsareal pr bolig (MUA) er 50 kvm. Private hageparseller og terrasser/balkonger kan medregnes i MUA.

3.3.3 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde er 9,5 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 10,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

3.4 Konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg, BKS1, BKS8-9 og BKS11

3.4.1 Plankrav

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene BKS8-9 og BKS11, jf. §2.1.1.

3.4.2 Tillatt boligtype, grad av utnytting og byggehøyde

Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, jfr. §3.1. Tillatt grad av utnytting %-BYA = 50 %. Maks byggehøyde for leilighetsbygg/blokkbebyggelse er inntil fire etasjer + parkeringskjeller, og for konsentrert småhusbebyggelse inntil tre etasjer. Tillatte byggehøyder skal hjemles til kotehøyder ved detaljregulering av konkrete utbyggingsprosjekt.

Terrengtilpasning av bebyggelsen og tilfredsstillende uteopphold-/lekeareal skal dokumenteres i detaljregulering.

Krav til minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) er 40 kvm for konsentrert småhusbebyggelse og 30 kvm for blokkbebyggelse. Terrasser og balkonger kan medregnes i MUA.

Maks gesimshøyde i BKS 1 skal være k + 200,70. Det skal etableres nærlekeplass i tilknytning til BKS 1. Are alet inngår som del av MUA dersom lekeplassen opparbeides innenfor feltet. Grønn overflatefaktor for feltet skal være min. 0,4 for blokkbebyggelse og 0,5 for konsentrert småhusbebyggelse.

3.5 Garasje/parkering - adkomst

Boligtype	Parkeringskrav
Enebolig	2 p.plasser pr tomt, hvorav min en i garasje/carport
Enebolig m/sekundærleilighet	2 p.plasser pr tomt, hvorav min en i garasje/carport + 1 p-plass for sekundærleilighet
Horisontal-/vertikaldelt tomannsbolig	2 p.plasser pr bolig, hvorav min en i garasje/carport
Kjede-/rekkehus	2 p.plasser pr bolig, hvorav min en i garasje/carport
Horisontal-/vertikaldelt firemannsbolig	1,5 p.plasser pr bolig, kan etableres som felles overflateparkering.
Blokkbebyggelse	1,5 p.plasser pr bolig, hvorav min en i felles garasjeanlegg på bakkeplan eller i parkeringskjeller. 1 sykkelparkering pr boenhet i felles anlegg

Frittstående garasjer/carport tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrensen. Garasjer/carport med innkjøring vinkelrett fra adkomstvei skal ikke plasseres nærmere en 5 m fra tomtegrense mot vei.

Garasjer skal tilpasses boligbyggets takform og øvrige arkitektonisk uttrykk. I bratt terreng kan underetasje/sokkel tillates dersom det bidrar til bedre terrengtilpasning, og det ved tilleggsdokumentasjon (jfr. §2.1) i situasjonsplan fremgår at slik løsning bidrar til bedre terrengtilpasning. For garasjebygg hvor sokkel kan tillates skal byggehøyden måles fra topp sokkel/gulv garasje. Garasjer tillates tilrettelagt med takterrasser.

For garasjer på terreng innenfor arealformål BFS og BKS skal maks gesimshøyde være 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takformer, inkl. flatt tak.

Kommunal veinorm skal legges til grunn for utforming av avkjørsel til boligene fra adkomstveg.

4. Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, BOP1 (pbl§12-5, nr1)

Felt BOP1 skal benyttes til formålet tjenesteyting - barnehage. Det må gjennomføres samlet detaljregulering for felt BKS11 og BOP1 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltet, jfr. §2.1.1.

Tillatt grad av utnyttning er %-BYA = 30 %.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§12-5, nr 2)

Kjøreveger og teknisk infrastruktur skal opparbeides iht. godkjentdetaljplan, jfr. §2.2.

Følgende veger er offentlige:

SAF1:	Hovedsamleveg med fortau
AF1:	Samleveg med fortau
A1, A3, A6, A7, A8:	Samleveg uten fortau
SGS1-SGS2:	Gang-/sykkelveg

5.1.1 SGS2

Det tillates bygget bro over Lierelva innenfor formålet.

6. Grønnstruktur, G1-23 (pbl §12-5, nr 3)

Områder regulert til grøntformål skal være tilgjengelige for allmenheten og gi forbindelseslinjer gjennom planområdet. Innenfor formålet kan ledningstrase for VA og el-anlegg plasseres og grøfter for overvann og kontrollert flomvei etableres. Områdene er privat felles for alle eiendommer innenfor planområdet, ansvar for vedlikehold og skjøtsel påhviler de samme eiendommene.

6.1 Naturområder, vegetasjonsskjerm og flomvei/stiforbindelser, G1-5, G8-11, G13-17, G19-23

Områdene skal ha vegetasjon med høydevariasjon. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes så langt mulig, og revegetering gjennomføres ved behov. Hvor terreng og stigningsforhold tillater det, skal det opparbeides enkle stiforbindelser.

6.2 Sentralt leke-/aktivitetsområder, G12

Område G12 skal være offentlig tilgjengelig og tilrettelegges med oppholds- og aktivitetsmulighet for alle aldersgrupper. Det skal utarbeides detaljplan for opparbeiding av området som sentralt lekefelt/nærmiljøanlegg. Området skal opparbeides med vegetasjon, lekeapparater og gressbakke for ball-lek. Det skal opparbeides en offentlig tilgjengelig gangveg/turveg gjennom området fra AF1 til SAF1. Området tillates oppfylt med rene masser for bedre arrondering og funksjonalitet som sentralt lekefelt og friområde. Eksisterende bekkeløp skal ligge åpent og inngå som et positivt element i friområdet, dimensjoneres som flomvei og inngå som en naturlig del av overordnet overvannsløsning.

6.3 Leke-/aktivitetsområder, G7 og G18

Innenfor områdene G7 og G18 skal det opparbeides nærlekeplasser med benker/bord og lekeapparat for mindre barn.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §12-5 nr 6)

Område hvor eksisterende bekk skal gjenåpnes, ledes i kanal/grøft og inngå i overordnet løsning for overvann i planområdet. Opparbeiding skal skje i samsvar med godkjent detaljplan, jf. §2.2

8. Bestemmelsesområde (pbl §12-7, nr. 1)

8.1 Midlertidig anleggsområde/masseuttak og –deponi, #1

8.1.1 Tillatt arealbruk

Bestemmelsesområde #1 omfatter BKS11 og BOP1. Området tillates brukt som midlertidig anleggsområde hvor rigg, uttak, knusing og mellomlagring/deponi av masser tillates i utbyggingsperioden. Terrengbearbeiding, uttak og deponi av masser skal tilpasses områdets regulerte formål som boligbebyggelse og barnehage. Eksisterende fjellknaus i BOP1 skal sprenges og terrenget bearbeides for best mulig tilpasning til regulert formål barnehage.

8.1.2 Tillatte driftstider for masseuttak/-deponi

Mandag - fredag		Lørdag
Drift	Transport ut/inn	Transport ut/inn
07.00 - 16.00	07.00 - 22.00	08.00-16.00

8.1.3 Krav til etterbruk/istandsetting

Arealbruk til midlertidig anleggsområde og masseuttak/-deponi skal opphøre senest når planlagt utbygging nord for AF1 er gjennomført. Det skal utarbeides og fremmes samlet detaljregulering for BKS11 (konsentrert boligbebyggelse) og BOP1 (barnehage) før det kan gis tillatelse til byggetiltak, jf. §2.1.1. Innenfor felt BKS11 skal det i detaljreguleringsplan sikres vegformål for videreføring av hovedsamlevei SAF1 til fv 229. I detaljregulering kan formålsgrenser mellom BKS11 og BOP1 justeres for tilpasning til konkret utbyggingsprosjekt.

8.2 Sikring av grunnforhold ved bro over Lierelva, #2

Området tillates sikret med kalksementpeler eller andre tiltak med samme formål. Sikringstiltak som gjennomføres utenfor selve gang- og sykkelveien skal utføres på en slik måte at de tilliggende jordene kan driftes på vanlig måte etter ferdigstillelse av sikringstiltakene.

9. Rekkefølgekrav (pbl §12-7 nr. 10)

9.1 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse kan gis for boliger i det enkelte felt må det foreligge midlertidig brukstillatelse for feltets tekniske anlegg (VVA) i samsvar med godkjent detaljplan for hele planområdet eller for delområder/etapper som beskrevet i §2.2. Adkomst/fremkommelighet for rednings- og

slokkermannskap, og vannforsyning for brannvesenet må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bolig.

Tomt 1 har tilknytningspunkt i tomtegrense og unntas fra krav om detaljplan før igangsettingstillatelse.

9.2 Grøntstruktur

Regulerte lekefelt i Festningsåsen 3 (vedtatt 14.05.12) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS8-11 og BKS3-7.

Nærlekeplass i felt G7 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BKS2, BFS7, BFS3, BFS4 og BFS13.

Nærlekeplass i felt G17 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS5-6 og BFS14-16.

9.3 Sentralt grøntområde, G12

Sentralt lekefelt i felt G12 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS17-19, BKS10-11 og tomtene 77-79 og 82 i felt BFS12.

9.4 Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og gangvegen er ferdig opparbeidet fra Leirveien via SGS2 til Bjørkelangen skole.

9.5 Tiltak bro – krav dokumentasjon

Naturmangfold ved krysningspunkt for bro skal hensyntas, og stedlige forhold skal dokumenteres før det blir gitt tillatelse til tiltak.





Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Festningslia 34
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremlet 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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre