



aktiv.

Setrevegen 342, 2092 MINNESUND

**Fritidseiendom over 2 mål,
praktfull utsikt mot Vormo, godkj.
bygging av fritidsbolig på 80 kvm i**



Eiendomsmegler

Carl Fredrik Bergener

Mobil 948 51 780

E-post fredrik.bergener@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 28, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 44 542,-
Total ink omk.: Kr 1 144 542,-
Selger: Sven Erik Otten

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
BRA: 17 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1206230037

Fritidseiendom over 2 mål, praktfull utsikt mot Vormo, godkj. bygging av fritidsbolig på 80 kvm i 1,5

Fritidseiendom der kommunen har godkjent bygging av en fritidsbolig på 80 kvm i 1,5 etasje samt riving av befintlig bolig. Godkjenningen går ut 28/01-2024. Eiendommen har en fantastisk utsikt ned over Vormo og ligger rett ved marka der man kan finne sopp og bær. Det er kommunalt vann dratt inn på tomten. Kommunen stiller krav til nytt avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse og sanitærabonnement ved bygging av ny bolig. Eiendommen ligger til Setrevegen (offentlig veg).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	10
Nabolagsprofil	16
Budskjema	39

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2052.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på over 2 mål med fin utsikt ned mot Vorma.

Beliggenhet

Eiendommen ligger lengs Setrevegen på Minnesund og har en høy og fin beliggenhet der mann ser Vorma.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Parkering

Parkering på egen tomt

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 000

Kommunale avgifter år 2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for vann- og gråvannsgebyr oppgår til 3.000,-. Ved bygging må man påregne økte kostnader.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info vannavgift

Det er lagt opp til vann inn på tomten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 13 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3035/216/13:

21.10.1944 - Dokumentnr: 1500 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3035 Gnr:215 Bnr:2

Hovedbruket 216/3 er sammenføyd med 215/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1217242 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:216 Bnr:13

Vei, vann og avløp

Det er kommunalt vann dratt inn på tomten. Kommunen stiller krav til nytt avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse og sanitærabonnement ved bygging av

ny fritidsbolig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i LNF-Område (Landbruk-, Natur- og Fritidsområde) og på denne eiendommen har kommunen godkjent bygging av en hytte på 80 kvm. Kommunen stiller krav til nytt avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse og sanitærabonnement ved bygging av ny fritidsbolig.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. 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 elektronisk. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 100 000 (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)

27 500 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000))

44 542 (Omkostninger totalt)

1 144 542 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 44 542

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.

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.

Oppdragsansvarlig

Carl Fredrik Bergener

Eiendomsmegler

fredrik.bergener@aktiv.no

Tlf: 948 51 780

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 28

2070 Råholt

Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

20.11.2023













Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 216/13
Adresse: Setrevegen 342
Dato: 11.08.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktfeste | Vannledning |
| Overvannsledning | Kum | Hydrant | Spillvannsledning |
| Avløp felles | Sluk | | |



©Norkart 2021

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrer
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Setrevegen 342

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	28 min 🚗
🚆 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	14 min 🚗 14.2 km
🚆 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	14 min 🚗 14.2 km
🚆 Sætre Linje 448	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Dytterud Linje 448	10 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Jessheim	27 min 🚗
Hamar	43 min 🚗
Oslo	1 t 2 min 🚗

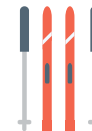
Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Minnesund	5 min 🚗
🚗 Recharge Kiwi Minnesund	5 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.5 km
- 235 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

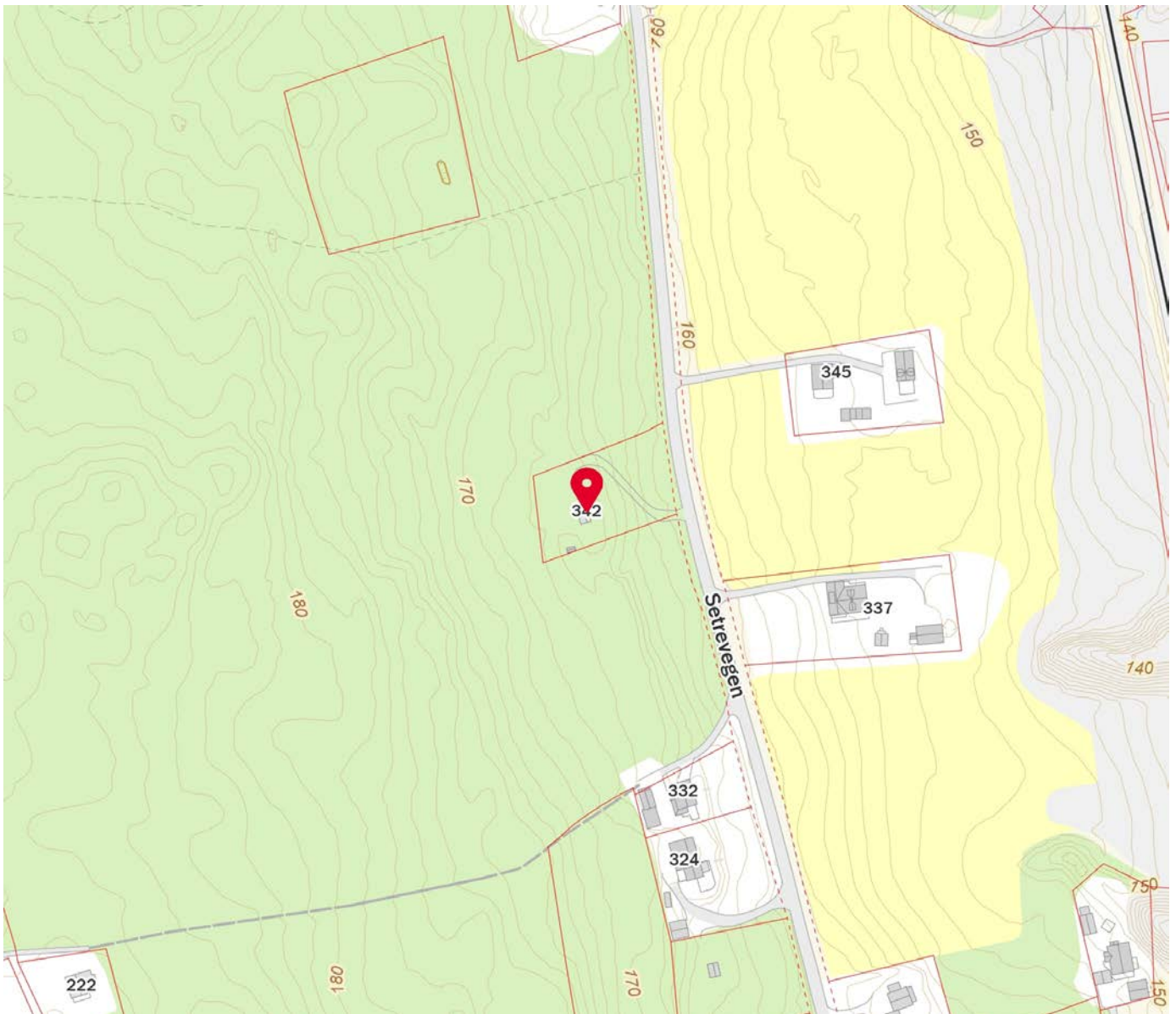
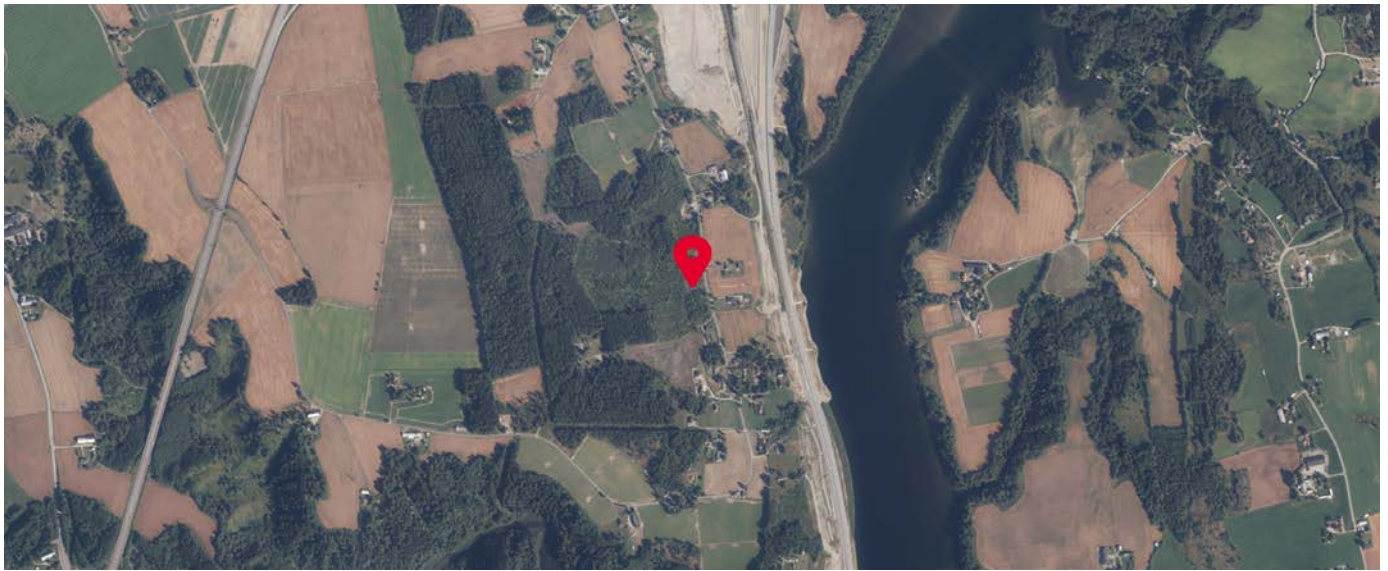
Smaragdgruvene	8 min 🚗
Eidsvoll 1814	16 min 🚗
Hurdal Verks Hestesenter	25 min 🚗
Hurdal Fra Hesteryggen	28 min 🚗
Knaisætra	36 min 🚗

Sport

⚽ Langset skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚗 3.2 km
⚽ Nygårdsletta - gressbane Fotball	6 min 🚗 3.3 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	15 min 🚗
🏊 Trento Eidsvoll	18 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Minnesund Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 3.2 km
Coop Extra Hammerås PostNord	11 min 🚗 11.4 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 216/13

AREAL: ca. 2000m²

Dato: 13.11.2020

Målestokk: 1:1000

Ekv.distanse 1m

Høydereferanse NN 2000



TEGNFORKLARING

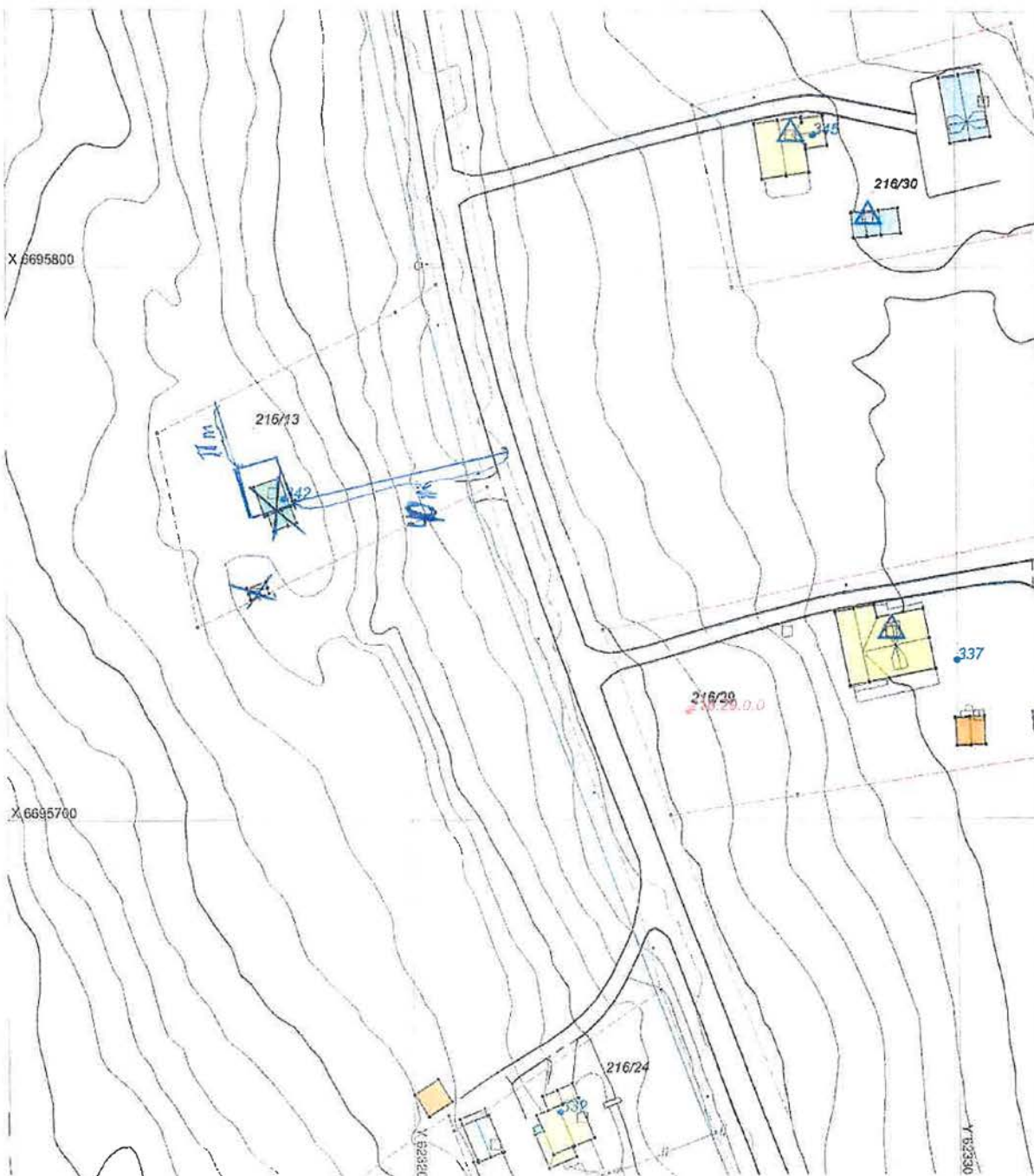
- Nøyaktig eiendomsgrænse
- Unøyaktig eiendomsgrænse
- Kommunal vannledning
- Privat vannledning
- Ledning ute av drift

- Spilvann
- Privat spilvann
- Overvann
- Gjerde
- Høyspent ledning
- Naturvernområde

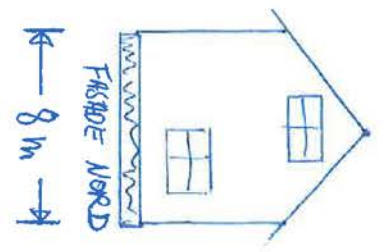
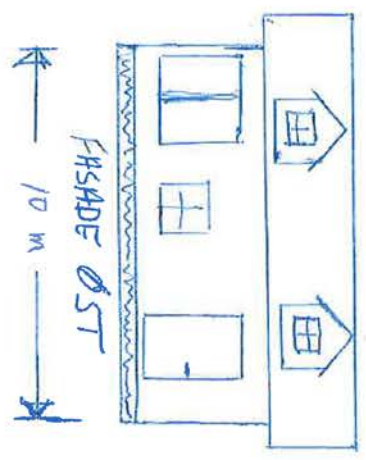
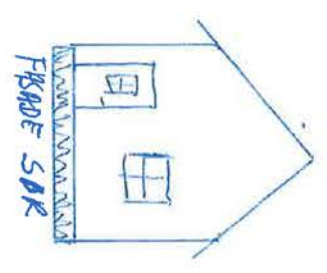
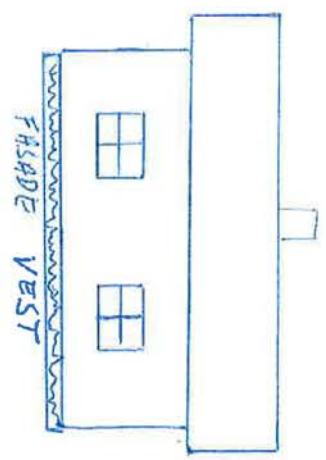
- Planområdes regulering
- Byggegrense
- Senterlinje reg.veg
- PBL Godkjent tiltak
- Kvikkleireområde konsolvensklasse 2
- Eksisterende bygninger vises med inklusiv takflate

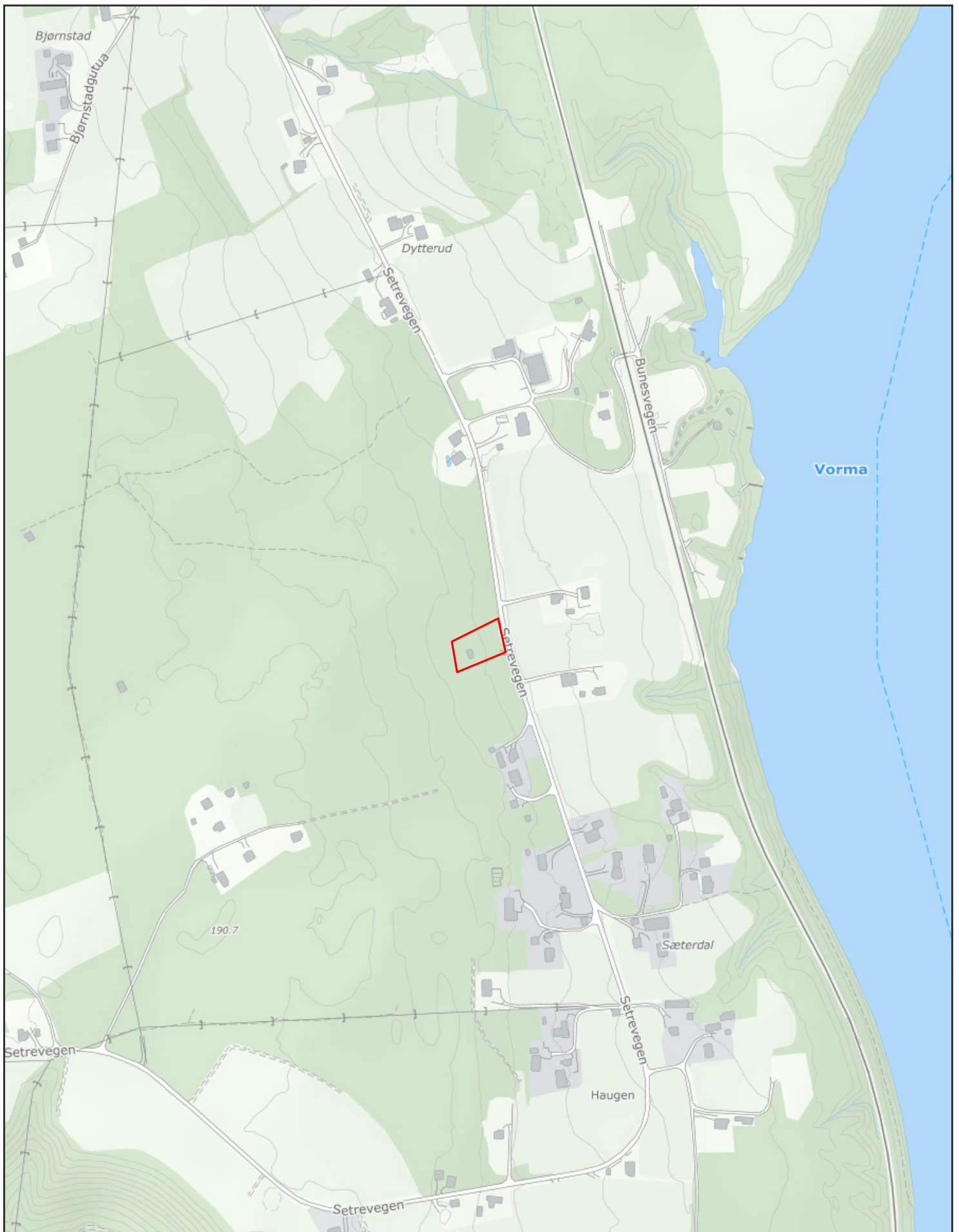
- Formlinne
- Høyspent mast
- Septiktank
- Lysstolpe
- Kum
- Ubeseitnet tre
- Stuk
- Selvrakregistrert bygg

Kommunen er ikke ansvarlig for kartets unøyaktighet og ufullstendighet. Tiltaket tegnes inn her.



TEKNISKE SNITT, FASADE
VEDBEGGE.







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 eieendom (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, varmepumper 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.



**EIDSVOLL
KOMMUNE**

Byggesak

Delegert sak

Sven Erik Otten
Viggo Hansteens vei 21
1472 FJELLHAMAR

Deres ref.:

Vår ref.:
20/7916 - 7

Saksbehandler:
Margareth Ramstad

Vedtaksdato:
28.01.2021

Utvalg/Styre	Saksnr
Hovedutvalg for næring, plan og miljø	21/40

Gbnr. 216/13 - Dispensasjon fra kommuneplanen §§ 2 og 14 for oppføring av ny fritidsbolig og tillatelse til riving av fritidsbolig og uthus

Tiltak: Søknad om riving av fritidsbolig og uthus og dispensasjon fra kommuneplanen til oppsetting av ny fritidsbolig
Byggested: Gbnr: 216/13
Tiltakshaver: Sven Erik Otten
Viggo Hansteens vei 21
1472 FJELLHAMAR

Mottatt søknad: 11.11.2020
Komplett søknad: 26.1.2021
Gjeldende plan: Kommuneplan 2015 – 2026, vedtatt 10.3.2015

Vedtak:

1. Din søknad om riving av fritidsbolig og uthus – ca. bebygd areal, BYA= 40 m² godkjennes på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 21-4 og 20-4.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-4 innvilges dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel og fra kommuneplanens bestemmelse § 14, fra LNF, for oppsetting av ny fritidsbolig.
3. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-4 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 2, plankrav, for oppsetting av ny fritidsbolig.

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
8601 41 88209
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Overveiende grunner er at tiltaket ikke er i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur og er etter kommunens vurdering ikke særlig omstridt. Tiltaket vil ikke gi noen negative konsekvenser for biologisk mangfold.

Vilkår:

1. Før det kan gis tillatelse til nybygg fritidsbolig, må det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med nødvendig ansvarsretter jf. plan- og bygningsloven § 20-3, for nybygg fritidsbolig og nytt avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse og sanitærabonnement.
Tilkobling til offentlig vann og utslippstillatelse må være godkjent.
2. Geoteknisk notat må ligge som vedlegg til byggesøknaden.
3. Kullgropene, og en sikringssone på fem meter omkring kulturminnelokaliteten, er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4b og 6. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule automatisk fredet kulturminne, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.
4. Dersom man under anleggsarbeidet avdekker andre arkeologiske kulturminner, eksempelvis keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling eller kull- og fangstgroper, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.
5. Adkomstvegen ligger innenfor sikringssonen til fredet kulturminne.
Dersom adkomstveien skal oppgraderes, må den flyttes.
6. For å hindre at det kjøres med tunge maskiner i sikringssonen, krever fylkeskommunen som et minimum at det etableres et fysisk gjerde (f.eks. oransje plastnetting) i en eventuell rive-/byggefase. Vi ber tiltakshaver kontakte saksbehandler Bjarne Gaut, mobil 45293404 bjarnega@viken.no, i god tid før oppstart for hjelp til utplassering av gjerdet på rett sted.
7. Erstatnings hytta kan ikke plasseres nærmere kullgrop ID 229313 enn eksisterende hytte. Det må sendes inn revidert situasjonskart i en byggesøknad som må godkjennes av Viken Fylkeskommune.
8. Ny fritidsbolig skal harmonere med sine omgivelser når det gjelder estetisk utforming og materialer. Farge skal være innenfor jordskalaen.

Saksopplysninger:

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel i LNF-område og har et areal på 2052 m², den ble skylddelt i 1944.

Det er søkt om rivning av fritidsbolig med tilhørende uthus og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, fra bestemmelse § 2, plankrav og fra bestemmelse § 14, fra LNF, til oppføring av ny erstatningsbolig, fritidsbolig. Etter innspill fra kommunen er søknaden tydeliggjort og begrunnet bedre i forhold til hva det søkes om dispensasjon til, det er foretatt en utvidet nabovarsling av dispensasjon og det er innsendt en enkel skisse av ny fritidsbolig.

Det er sendt inn bilde av eksisterende hytte som viser en liten, falleferdig hytte med gjenspiakra lemmes for vinduer. Det er ikke oppgitt noe areal på denne.

En grov måling i web-kartet viser bebygd areal (BYA) fritidsbolig ca. 35 m² med tilhørende uthus – BYA ca. 6 m². Det finnes ingen tegninger av eksisterende hytte i vårt arkiv.

Skisse av ny hytte viser en fritidsbolig med 1½ etasje med BYA = 80 m².

Det opplyses at eksisterende hytte er tilknyttet offentlig vann. Hytta har utedo og avløp går til en gråvannstank. Det er ønskelig å installere toalett i ny hytte.

Det er redegjort for eksisterende adkomstveg.

I Askeladden, riksantikvarens base for kulturminner, er det registrert et kulturminne med lokalitet 229313 tilknyttet eiendommene 215/2 og 216/13 – kullfremstillingsanlegg som er automatisk fredet. I forslag til ny kommuneplan er kullgropene registrert som båndleggingssone H730_N, arkeologisk kulturminne – *omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminner, eller fremkalle fare for at dette skjer jf. Kulturminneloven § 3.*

Nabovarsling

Naboer/gjenboere er varslet i tråd med plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 21-3. Det foreligger ikke merknader.

Avfall fra rivning

Avfall som ikke kan gjenvinnes skal sorteres og leveres til godkjent avfallsmottak.

Uttalelse/tillatelse fra annen myndighet:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ikke noen innvendinger til en eventuell dispensasjon til oppføring av ny hytte og uthus, men anbefaler at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg.

Viken Fylkeskommune vil ikke motsette seg at det gis tillatelse til rivning og dispensasjon til oppføring av ny fritidsbolig etter kulturminneloven, men viser til anbefalinger og krav knyttet til arkeologiske kulturminner.

Det er kjent to kullgroper (ID 229313) på gnr 115/2, rett nord for eiendomsgrensen til 116/13.

Sikringssonen omkring den vestligste kullgropen (ID229313-1) strekker seg 3-4 meter inn på gnr 116/13 jf. vedlagte kart.

- *Kullgropene, og en sikringssone på fem meter omkring kulturminnelokaliteten, er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4b og 6. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule automatisk fredet kulturminne, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.*
- *Dersom man under anleggsarbeidet avdekker andre arkeologiske kulturminner, eksempelvis keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling eller kull- og fangstgroper, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.*

Kullgropenes sikringssone kommer i direkte konflikt med dagens adkomstvei, der veien ligger nærmest eiendomsgrensen.

- *Adkomstveien bør flyttes ut av sikringssonen. Dersom adkomstveien skal oppgraderes, må den flyttes.*
- *For å hindre at det kjøres med tunge maskiner i sikringssonen, krever fylkeskommunen som et minimum at det etableres et fysisk gjerde (f.eks. oransje plastnetting) i en eventuell rive-/byggfase. Vi ber tiltakshaver kontakte saksbehandler Bjarne Gaut, mobil 45293404 bjarnega@viken.no, i god tid før oppstart for hjelp til utplassering av gjerdet på rett sted.*

Dagens hytte er plassert ca. 16 meter fra eiendomsgrensen. Innsendt situasjonskart viser at nybygget er planlagt 11 meter fra den samme grensen. Fylkeskommunen mener dette er en dårlig løsning, både fordi det begrenser handlingsrommet mht. eventuelle endringer av adkomsten og fordi slitasje på kulturminnene erfaringsmessig øker jo nærmere bygningen står.

- *Fylkeskommunen stiller som krav at erstatningsbygget ikke plasseres nærmere kullgrup ID 229313 enn dagens situasjon (eksisterende fritidsbolig). Fylkeskommunen ber om å få oversendt byggesøknaden av kommunen for å avklare detaljene i dette.*

Dispensasjon:

Oppføring av ny fritidsbolig er i strid med landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen § 14 og plankravet i kommuneplanen § 2 og er dermed avhengig av dispensasjoner.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan (Ot.prp.nr. 32 2007-2008). Dispensasjon kan ikke gis dersom lovens formålsparagraf eller hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for en dispensasjon. Selv om lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, kan kommunen likevel avslå søknaden.

Når det gjelder lovens krav til at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen skal være «klart større» enn ulempene i saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, er det å bemerke at dette skal vurderes ut fra et utgangspunkt om samfunnet som helhet, personlige grunner kan i svært liten grad tillegges vekt.

Ansvarlig søkers begrunnelse: Viser til innkommet brev datert 21.12.20: Bygningsmassen er i veldig dårlig befatning og taket på hytta er delvis rast sammen på grunn av snø belastning. Deler av gulvet er råteskadet. Uthuset er delvis rast sammen. Husene er pr. i dag ikke beboelige.

Da det vil være veldig krevende å restaurere eksisterende bebyggelse, vil jeg søke om å rive eksisterende hytte og uthus og sette opp en erstatningsbolig(fritidsbolig).

Adkomstforhold og veiforhold

Ifølge tiltakshaver krever ikke tiltaket ny avkjørsel. Det er redegjort for eksisterende adkomstveg, noe som også vises i kommunens flybilde. Fylkeskommunen anbefaler at adkomstveien bør flyttes ut av sikringssonen til fredet kullgrup. Dersom adkomstveien skal oppgraderes, må den flyttes ut av sikringssonen til kullgruppen.

Vann- og avløp

Kommunens web-kart viser at vannledningen går over eiendommen langs Setrevegen som eventuell ny fritidsbolig er tenkt å koble seg på.

I en dispensasjonssak vil det bli stilt vilkår om nytt avløpsanlegg og utslippstillatelse.

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Tiltakshaver begrunner søknaden med at eksisterende fritidsbolig er i så dårlig befatning, taket på hytta har delvis rast sammen på grunn av snø belastning og det er råte i golv. Uthuset har delvis rast sammen. Bygningene er ubrukelige, det vil være for krevende å restaurere eksisterende bebyggelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjonen etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

Kommunen vurderer først samlet dispensasjonenes konsekvenser for natur, helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, og om hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunens vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller artsforekomster i kommunens web-kart. Ut fra områdets beliggenhet og dagens situasjon og krav, vurderes det ikke å foreligge særlig fare for at det foreslåtte tiltaket vil gi noen negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Kommunens vurdering av konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, og statlige og regionale rammer og mål:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd at det i vurderingen av om en dispensasjon kan gis skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det følger av forarbeidene at dette særlig gjelder i byggesaker, og at formålet er at dispensasjoner ikke må innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242.

Området ligger under marin grense der det noen ganger kan finnes marin leire. NVEs løsmassekart Atlas, viser marine avsetninger. Det finnes ikke kartlagte faresoner over kvikkleireskred i området. Kommunen viser til NVEs veileder for kvikkleireskred side 22 pkt. 5 *Følgende terrengkriterier vil fange opp områder der det kan gå områdeskred:*

- *Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og total skråningslengde > 5 meter.*
- *I platåterreng høydeforskjeller på 5 meter og mer, inkl. dybde til elvebunn/fot marbakke.*
- *Maksimal bakovergripende skredutbredelse = 20 x skråningshøyde, målt fra fot skråning/marbakke/bunn ravine.*

Vi kjenner ikke høyden på elvedybde i Vorma, kommunens web-kart viser høyde strandkant Vorma 124 m.o.h. Høyde kote ved tiltaket er 167 m.o.h. noe som gir en høydeforskjell på 43 meter.

Avstanden fra tiltaket til Vorma er 282 meter, noe som gir en stigning på 1:6.

Det vil utfra denne enkle analysen bli stilt krav til utarbeidelse av geoteknisk notat. Det vil eventuelt utfra utarbeidet geoteknisk notat, vurderes om det skal stilles krav til ansvarsretter for geoteknikk.

Det opplyses at eksisterende hytte er tilkoblet offentlig vann og at det er tenkt installasjon av toalett i nybygg hytte. Det vil bli stilt vilkår i en eventuell dispensasjonssak til prosjektering av nytt avløpsanlegg og utslippstillatelse, som må være godkjent av Avd. Kommunalteknikk før det kan gis en eventuell igangsetting.

Kommunens web-kart for infiltrasjonsevne i grunnen viser: *Løsmassenes kornfordeling og permeabilitet, samt jorddybde og terrengforhold indikerer god infiltrasjonsevne. Tilstrekkelig tykkelse av sand og grus over grunnvannsnivået. Omfatter store breelv- og elveavsetninger, samt enkelte mektige strandavsetninger og sorterte partier i randmorener.*

Kommunens web-kart digitalt markslag er vist som skog, barskog, ikke dyrka mark og det er ikke vist noen stier i området.

Kommunen mener at dispensasjonene ikke har nevneverdige negative konsekvenser for helse eller miljø. Ei ny hytte, som erstatning for den gamle, vil ikke være i konflikt med jordbruksområder eller turområder. Kommunen mener derfor også at tiltaket ikke går ut over tilgjengelighet for allmennheten til å benytte seg av friluftsområder.

På bakgrunn av dette har kommunen vurdert at det kan innvilges dispensasjon fra plankravet i § 2 og LNF-formålet i § 14 ikke vil få negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Det følger videre av plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurdering av om det skal gis dispensasjon. Kommunen bør ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Viken Fylkeskommune har i sin høringsuttalelse uttalt seg til to registrerte kullgroper (ID 229313) på gbnr. 115/2, rett nord for eiendomsgrensen til 116/13. Sikringssonen omkring den vestligste kullgropen (ID229313-1) strekker seg 3-4 meter inn på gnr 116/13 jf. vedlagte kart.

Vi viser til deres uttalelse, deres anbefalinger og krav vil settes som vilkår i en dispensasjonssak.

Statsforvalteren i Oslo og Viken vil ikke motsette seg at det blir gitt dispensasjon til oppføring av ny fritidsbolig med uthus, men at det settes vilkår vedrørende materialbruk og bygningsmessige arbeider og fargevalg.

Det er et nasjonalt mål at fritidsbebyggelsen skal lokaliseres og uformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Det er kommunene som har hovedansvaret for å oppfylle dette nasjonale målet. Kommuneplanen er et viktig redskap for å få til dette. I Eidsvoll kommune sin arealdel av kommuneplanen er det avsatt arealer til fremtidig fritidsbebyggelse i et område i Feiring, Minnesund og ved Hurdalssjøen.

Dette gjelder en erstatningshytte, Eidsvoll kommune har tidligere gitt dispensasjon til oppføring av erstatningshytte der det tidligere er gitt tillatelse eller det er lovlig fritidsbolig fra før (før 1965).

Lovens formålsparagraf

For at det skal kunne fattes et lovlig vedtak om dispensasjon, må hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vesentlig tilsidesettes. Særlig er hensynet til bærekraftig utvikling, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser av stor viktighet. Formålsparagrafen synes ikke å bli satt vesentlig til side fordi eiendommen er fradelt og bebygd med fritidsbolig, Saken gjelder en erstatnings hytte og naboer er innerforstått med at dette er en fritidseiendom. Det foreligger ingen nabo merknader.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at en dispensasjon fra plankravet og LNF-formålet for oppføring av ny fritidsbolig ikke vil føre til at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn i kommuneplanens bestemmelse § 14 det søkes dispensasjon fra

Det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom en dispensasjon innvilges.

Det følger av § 14 i kommuneplanen at bygging, samt fradeling/bortfesting av tomt for bolig- og ervervsbruk som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke er tillatt i LNF-områder. Hovedhensynet bak LNF-formålet er å forhindre tiltak som reduserer arealenes bruksverdi som landbruks-, natur- og friluftsområder.

Det tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

Det er søkt om dispensasjon til oppføring av nybygg fritidsbolig i 1½ etasje og 80 m² BYA.

Området langs Setrevegen og Bunesvegen er LNF-område som er bebygd med spredt boligbebyggelse og enkelte fritidsboliger. Omsøkte eiendom ligger i østlig hellende terreng med bra solforhold langs vestsiden av Setrevegen og har ingen bebyggelse bak. Eiendommen grenser ellers mot landbrukseiendom til de andre sidene.

Kommunens web-kart, digitalt markslagskart viser markslag skog.

Tiltaket berører ikke dyrket mark. Hensynet til jordvern blir ikke vesentlig tilsidesatt dersom en dispensasjon innvilges.

Videre må det vurderes om hensynet til å bevare naturområder og naturmangfold blir vesentlig tilsidesatt ved at en dispensasjon innvilges.

Tiltaket vil føre til et mindre terrenginngrep ved at det skal bygges en ny fritidsbolig som er over dobbelt så stor som eksisterende, men ved tilsåing rundt hytta etter hvert, vil det være minimale sår og naturområdet synes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Ut fra områdets beliggenhet og dagens situasjon vurderes det ikke å foreligge særlig fare for at de foreslåtte endringene vil gi negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfoldlovens bestemmelser §§ 8-12.

Ifølge kommunens web-kart er det ikke registrert viktige turdrag eller stier i området. Kommunen har derfor vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med kartlagte friluftsområder. På denne bakgrunn kan ikke kommunen se at hensynet bak friluftsformålet i § 14 blir vesentlig tilsidesatt dersom en dispensasjon innvilges.

Selv om området er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan og i forslag til ny kommuneplan, er den reelle situasjonen i området spredt boligbebyggelse med enkelte fritidsboliger i LNF område. Å bygge en erstatnings hytte vil dermed være i tråd med områdets karakter og passe inn med den resterende spredte bebyggelsen i området.

Eksisterende hytte er på ca. 35 m², mens forslag til ny hytte viser 80 m² bebygd areal.

Eiendommen er skylddelt i 1944 og en kan anta at eksisterende hytte er bygd på slutten av førtitallet.

Tiden har endret seg mye på 70 år når det gjelder krav til størrelse og komfort på hytter.

Innsendt skisse viser en størrelse som synes å være akseptabel for nybygg fritidsbolig.

Eidsvoll kommune har praktisert at det gis dispensasjon til erstatnings hytte, hvis tiltaket ellers er ivarettatt i forhold til natur-, kultur- og jordvern, helse, miljø og sikkerhet og ikke ligger innenfor 100 meters grensen mot vassdrag.

Tiltakene berører ikke dyrket mark og får ikke negative konsekvenser for verken naturmangfold eller friluftsområder og er i henhold til Eidsvoll kommunens praksis når det gjelder å kunne gi dispensasjon til erstatningshytte.

På bakgrunn av momentene vi har vist til ovenfor, mener kommunen at hensynet bak LNF-formålet i § 14 ikke blir «vesentlig tilsidesatt» dersom omsøkte dispensasjon innvilges for oppføring av en erstatnings hytte.

Fordeler og ulemper:

Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er at fordelene ved å innvilge dispensasjonen må være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. «Klart større» tilsier en kvalifisert interesseovervekt.

En generell ulempe ved å dispensere fra kravet til at bygninger og anlegg i LNF-områder kun skal være i direkte tilknytning til landbruksdriften eller natur- og friluftsformålet, kan være at bestemmelsen mister sitt formål.

Det blir et mindre terrenginngrep med en større bygningsmasse, da ny fritidsbolig blir over dobbelt så stor som eksisterende fritidsbolig.

Søknaden gjelder en erstatningsbolig, og naboer er fra før kjent med at det er en fritidseiendom.

Det er ingen nabomerknader til søknaden. Ifølge tiltakshaver blir ikke eksisterende adkomst endret og medfører ingen terrenginngrep.

Fritidsboligen skal koble seg på offentlig vannledning. Krav om ny, godkjent avløpsløsning vil ivareta kravet jf. forurensingsloven.

Det er ikke registrert noen stier på eiendommen, tiltaket berører ikke tilgjengeligheten for allemannsretten til fri ferdsel.

Tiltaket har ikke nevneverdige negative konsekvenser for helse eller miljø

Eidsvoll kommune har praktisert å gi dispensasjon til dispensasjon til erstatningsbygg til den type bygning det tidligere er gitt tillatelse til, tiltaket synes derfor ikke å skape presedens.

På bakgrunn av momentene vi har vist til ovenfor, mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet for bygging av erstatningsbolig, fritidsbolig er klart større enn ulempene.

Kommunens vurdering av søknad om dispensasjon fra plankravet:

Hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra:

For det første må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt dersom en dispensasjon innvilges. Formålet med et generelt plankrav er at det gjennom en planprosess kan fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes.

Eiendommen og bruken av den kan da vurderes i en større sammenheng enn gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Området der tiltaket skal plasseres er bebygd og den gjeldende kommuneplanen for Eidsvoll har ikke bestemmelser om tiltakets omfang eller karakter.

Tiltaket gjelder en erstatningshytte, innsendt skisse viser 1½ etasjes bygning med 80 m² bebygd areal. Det er dokumentert med bilde at eksisterende hytte er i en slik forfatning at den vanskelig lar seg restaureres. Den nye fritidsbolig synes å være innenfor i størrelse og volum som synes å være akseptabelt og i tråd med kommunens forvaltningspraksis på området.

Tiltaket skal kobles til offentlig vannledning og det vil bli stilt krav til ny prosjektering av avløpsløsning. Det må være gitt utslippstillatelse før det kan gis tillatelse til igangsetting.

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst og avkjørsel.

Videre vil kommunen vurdere virkningen av tiltaket for omgivelsene og om tiltaket må anses å være særlig omstridt. Eiendommen er i dag bebygd med en fritidsbolig og ligger langs Setrevegen, der det allerede er spredt bebyggelse, mest boliger, men også enkelte fritidsboliger.

Tiltaket gjelder en erstatningsbolig og synes ikke å bryte med eksisterende bebyggelse.

Estetikk og eksakt plassering er momenter som vil avklares gjennom byggesaken. Det tillates ikke plassering nærmere registrert kullgrop enn eksisterende hytte, ca. 16 meter fra eiendomsgrensen. Det er klart at ethvert tiltak vil ha en viss virkning på omgivelsene. Som nevnt under dispensasjonsvurderingen fra LNF-formålet, vil oppføringen av ny fritidsbolig føre til et mindre terrenginngrep. Det er ingen nabomerknader til tiltaket.

Virkningen av byggingen vil ikke være større enn det man må regne med ved bygging av en ny erstatnings hytte. Det synes at det konkrete tiltakets virkning for omgivelsene i seg selv ikke er så stort at det tilsier at det først må utarbeides en reguleringsplan.

Tiltaket kan ikke sies å være i strid med en eksisterende bebyggelsesstruktur og er etter kommunens vurdering ikke særlig omstridt. Tiltaket vil føre til et mindre inngrep i naturen, men som vist til under dispensasjonsvurderingen fra LNF-formålet, så er det ikke registrert viktige naturtyper på området og tiltaket vil ikke gi negative konsekvenser for biologisk mangfold.

På bakgrunn av momentene vi har vist til ovenfor, mener vi at hensynene bak plankravet i kommuneplanen § 2 ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom en dispensasjon innvilges for erstatnings hytte.

Fordeler og ulemper:

Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er at fordelene ved å innvilge dispensasjonen må være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. «Klart større» tilsier en kvalifisert interesseovervekt. Spørsmålet er om fordelene ved å fravike plankravet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ut fra en planfaglig betraktning vil en reguleringsplan i utgangspunktet være å foretrekke, fremfor at det dispensereres i enkeltsaker. I denne konkrete saken er det imidlertid flere fordeler ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet:

- Man unngår en ressurskrevende planprosess
- Samfunnsøkonomiske hensyn og miljøhensyn tilsier at det bør gis dispensasjon i denne konkrete saken
- Tiltakene tilsidesetter ikke regionale eller nasjonale hensyn da tiltaket gjelder en erstatningshytte, Tiltaket vil ikke skape presedens da Eidsvoll kommune har i tilsvarende saker gitt dispensasjon til oppføring av erstatnings hytte der det står en lovlig fritidsbolig der fra før.

- Det vil i en eventuell dispensasjonssak stilles krav om at det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsretter jf. plan- og bygningsloven § 20-3 for oppføring av ny fritidsbolig med nytt avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse.

På bakgrunn av momentene ovenfor mener kommunen at fordelene er «klart større» enn ulempene ved at det kan innvilges dispensasjon med vilkår fra plankravet for oppføring av erstatnings hytte som skissert.

Samlet vurdering og konklusjon

Ut fra en konkret vurdering finner Eidsvoll kommune at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Ut fra kommunens forvaltningssskjønn innvilges søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 14, fra LNF, til erstatningshytte og fra § 2, fra plankrav fordi tiltaket gjelder en erstatnings hytte og det vil ikke få negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet. Tiltaket synes ikke å være i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur og er etter kommunens vurdering ikke særlig omstridt.

Gebyr:

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Beskrivelse	Sats (M = 2 550 kroner)	Beløp
§ 3-10. Rivning	2M	5 100,- kroner
§ 3-16. Dispensasjon fra kommuneplan, fra LFNR	6M	15 300,- kroner
§ 3-16. Dispensasjon fra Kommuneplan, fra plankrav	3M	15 300,- kroner
Totalt		35 700,- kroner

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Ferdigstillelse:

Når rivningen er ferdig utført, skal du søke ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

Bortfall av tillatelse:

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år fra vedtaksdato, ellers faller tillatelsen bort.

Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken

(tidligere Fylkesmannen). Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø. Om vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Margareth Ramstad
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Situasjonskart

Tegning snitt fasade

Bilder

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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 håndverktjenester

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”

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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





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 renoveret 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Setrevegen 342
2092 MINNESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Carl Fredrik Bergener**Oppdragsnummer:** 1206230037**Telefon:** 948 51 780
E-post: fredrik.bergener@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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.11.2023

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

aktiv.
Tar deg videre