



aktiv.

Finstadhagan 4B, 1930 AURSKOG

Nyere lagerseksjon med dobbel løftebukk for salg i gangavstand fra Aurskog sentrum. 71 kvm bra og 6 m takhøyde.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 490,-
Total ink omk.: Kr 1 733 490,-
Selger: Mikael Håndverker AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022

Tomtstr.: 1545 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 193, bnr. 96
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107240217

Her har du muligheten til å kjøpe ekstra garasje med en svært god beliggenhet på Aurskog, 5 min gåavstand til sentrum, og ca 25 minutter fra Lillestrøm.

Bygget består av 8 seksjoner fordelt på 69, 71 og 126 kvm. Seksjonen for salg er på 71 kvm og er innredet med en ett år gammel dobbel løftebukk benyttet til hobbybruk. Link til løftebukken: <https://www.efmotor.no/butikk/loftebukker/techlift-f4/>

Seksjonen er videre innredet med en hems, ventilasjon, grunnbelysning og stor elektrisk kjøreport.

Lagerlokalet er klargjort for vann/avløp og bredbånd som er trukket inn til hver enkelt seksjon for direkte tilkobling. Tilkobling bekostes av ny eier.

Seksjonen har også 32 Amper strømtilkobling.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tegninger	17
Situasjonskart	22
Ferdigattest	23
Reguleringsbestemmelser	25
Nabolagsprofil	34
Budskjema	46

Om eiendommen

Om lagerseksjonen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1545 m² - fellestomt

Tomtebeskrivelse

Tomten har asfaltert adkomst og innkjøring og det er lagt brostein foran kjøreportene. Tomten er felles uteareal. Lagring på felles uteareal skal ikke gjøres uten skriftlig samtykke fra styret, og da bare for en nærmere avgrenset, kort periode. Hele området skal holdes åpent for manøvrering og vintervedlikehold. Det er sameiets oppgave å til enhver tid sikre at uteraeale holdes ryddig og ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Beliggenhet

Lagerseksjonen har en meget god intern beliggenhet i syd/østre hjørnet av Finstadhagan Næringspark med kort gangavstand til Aursmoen sentrum og med enkel adkomst fra rv 170. Lagerseksjonen ligger ca 300 m fra rundkjøringen ved Aur Gjestegård.

Næringsparken ligger ved tettstedet Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området huser flere virksomheter innen service, produksjon og eiendomsutvikling. Det er ca 25 km til Lillestrøm, ca 40 km til Alnabru og ca 55 km til Gardermoen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lagerlokaler og andre næringsbygg.

Innhold

Lagerlokalene er tenkt brukt til en rekke formål, med hovedfokus på garasjer og lagerplass. Det kan være spesialtilpasset lagerplass for små og mellomstore bedrifter, opplagsplass for båt, bil og bobil, hobbyverksted eller en kombinasjon av bruksområder. Som eier disponerer og innreder du lokalene etter eget ønske, og lokalene er tilgjengelige 24/7. Stor elektrisk kjøreport og flat tomt gjør adkomst og av og pålessing enkelt.

Fleksibel fremleie er mulig ved for f.eks sesongmessig bruk. Alle trenger ekstra lagerplass, og ved å eie selv har du full råderett. Det kan være en god investering på sikt.

Standard

Lagerseksjonen er frostfri, uten oppvarming og med ventilasjon. Det er kjøpers ansvar og til enhver tid sørge for at eget bruk tilfredsstillende evt. regler og forskriftskrav. Det er ikke avholdt tilstandsrapport over lagerlokalet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er tilrettelagt for installering av bredbånd. Ny eier må selv sørge for tilkobling og ønsket abonnement.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Lagerlokalet er frostfritt, men uten oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Felleskostnader

Kr. 652,- pr måned

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer for vann og avløp, avregnes etter forbruk i den enkelte seksjon. Vannmåler må bestilles når vann tas i bruk i den enkelte seksjon. Alle tilkoblinger bekostes og besørges av den enkelte kjøper. Det tas forbehold om at kommunen fakturerer seksjonseier direkte for tilkobling, montering av vannmåler og kommunale

avgifter. Den enkelte sameier må selv ta hånd om eget avfall da det ikke er verken kommunale eller felles avfallshåndtering.

Info eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune. Se kommunens nettsider for regulativ og bestemmelser.

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.

Boenheten

Eierbrøk

71/669

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Finstadhagen 4

Organisasjonsnummer

930673331

Sameiets forsikringsselskap

Eika Forsikring

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 193, bruksnummer 96, seksjonsnummer 2 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:

3226/193/96/2:

09.03.2021 - Dokumentnr: 289095 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:193 Bnr:64

Bestemmelse om rett til å bygge inntil 1 meter fra tomtegrensen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:193 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2022 - Dokumentnr: 1331129 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 71/669

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg lagerbygg datert 24.10.2022

Vei, vann og avløp

Lagerseksjonen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Lagerseksjonen er ikke tilkoblet vann og avløp. Ved tilkobling må kommunen kontaktes og det må påregnes å betale kommunale avgifter.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til næringsforhold.

Adgang til utleie

Hel eller delvis utleie skal godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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

Salgsoppgdrag

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 490 (Omkostninger totalt)

53 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 743 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 746 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 490

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 21.500,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 500,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

15.10.2024



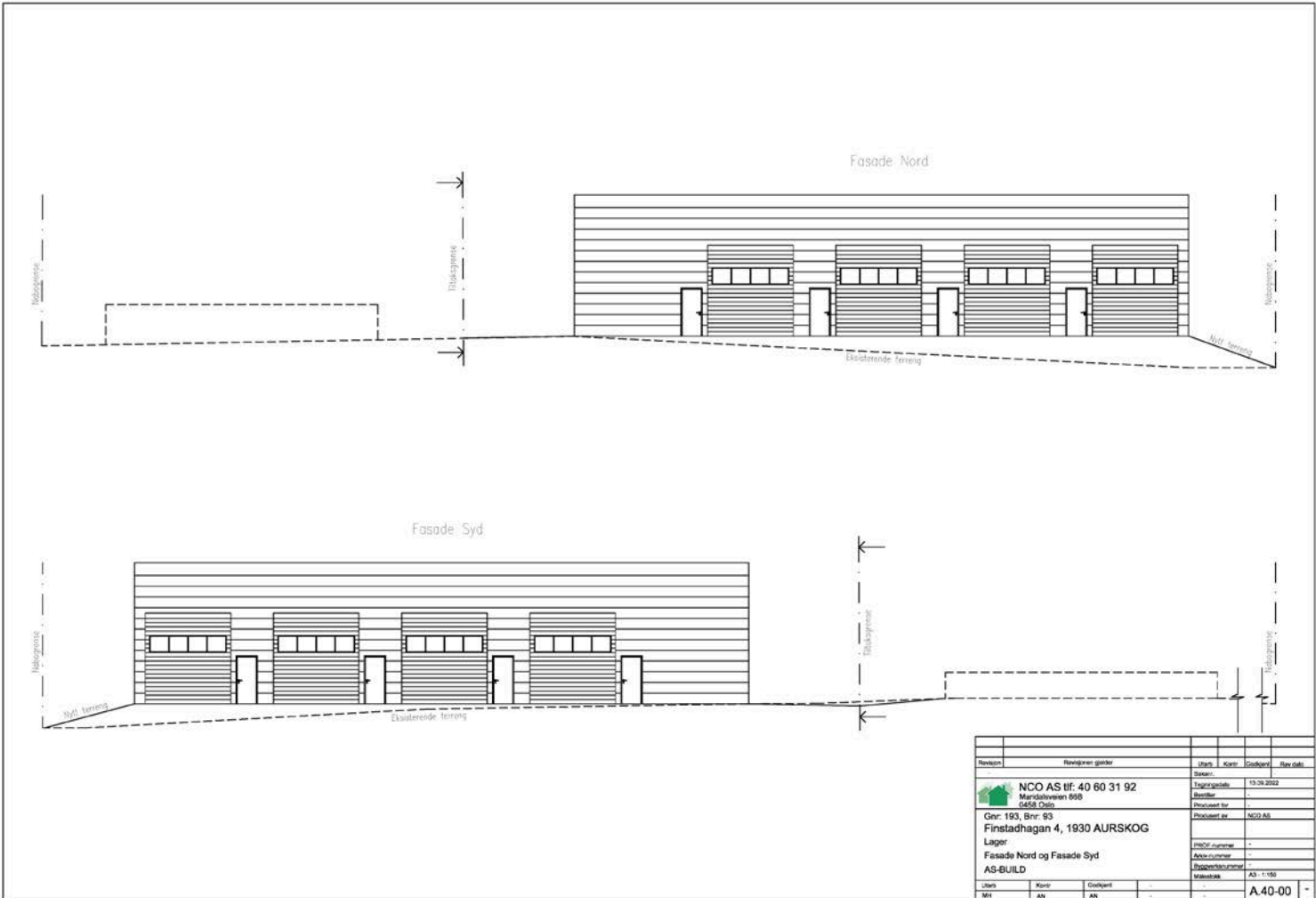




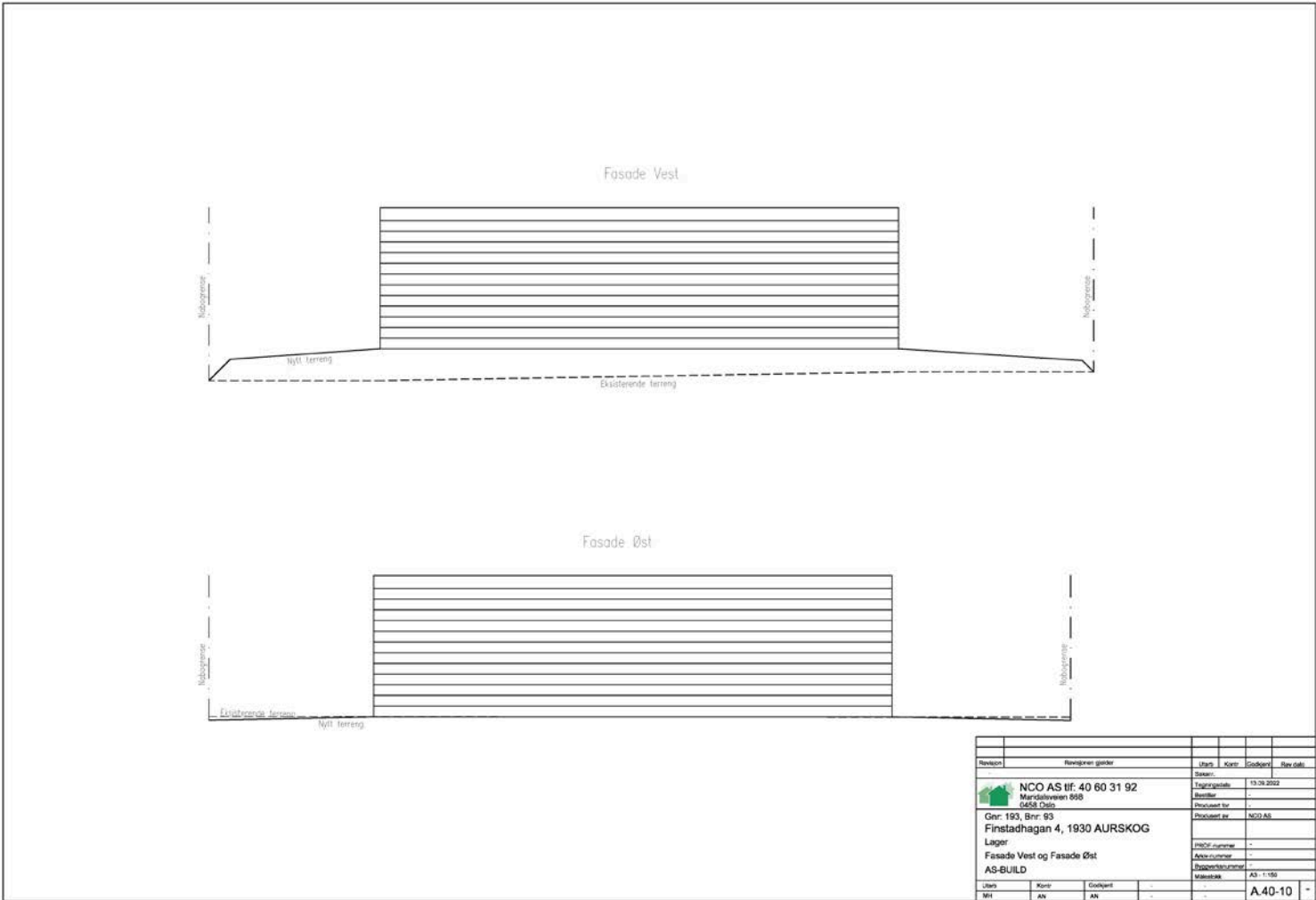




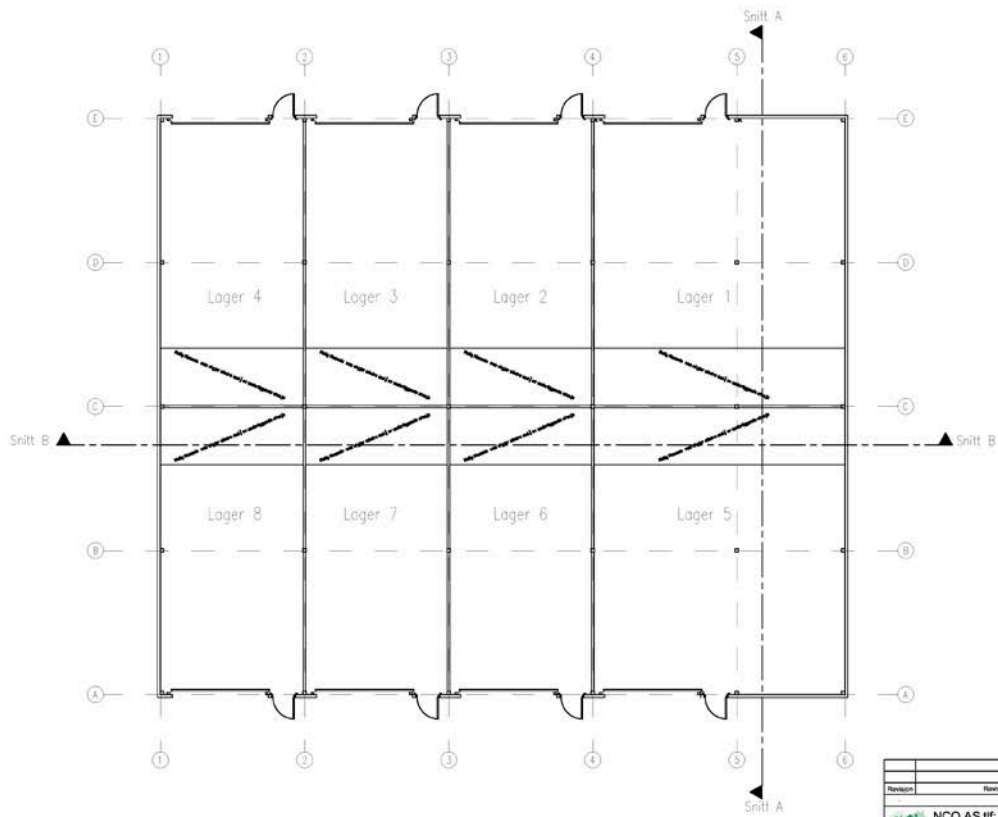
Vedlegg



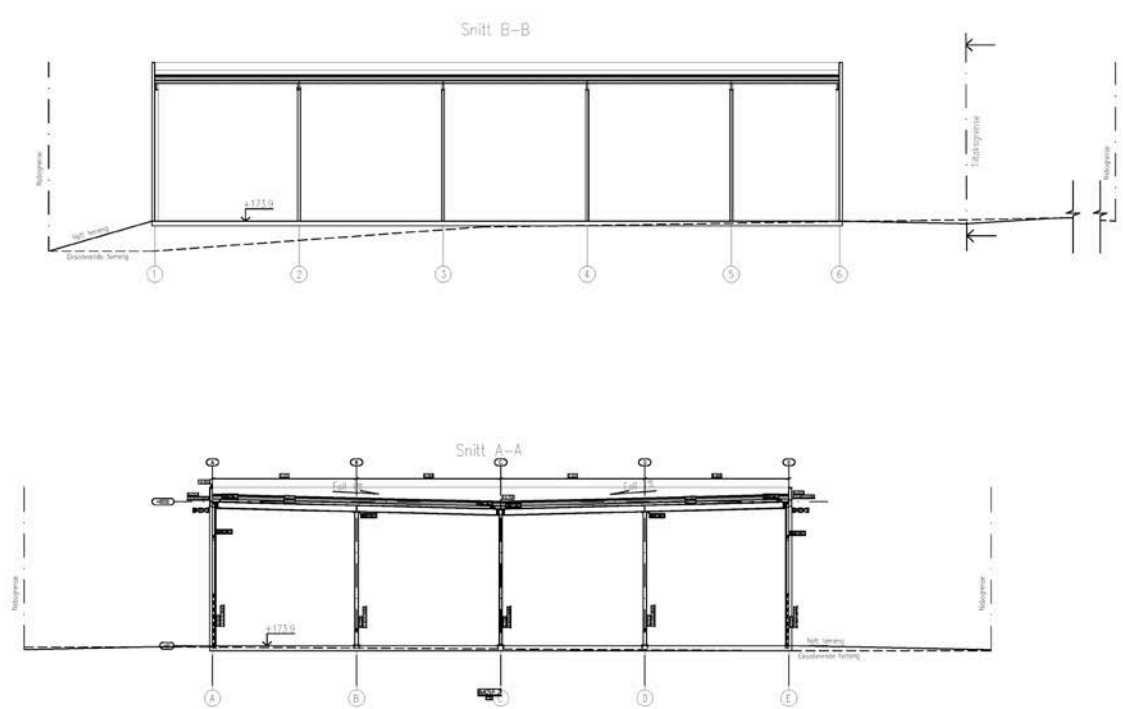
Revisjon		Revisjonen gjelder		Utgitt	Korrig	Godkjent	Rev. dato
		NCO AS tlf: 40 60 31 92		Lagrettsdato		13.06.2012	
		Merkeskiveveien 66B		Bygghet		-	
		0458 Oslo		Prosjekt nr		-	
		Gnr: 193, Bnr: 93		Prosjekt av		NCO AS	
		Finstadhagen 4, 1930 AJURSKOG		Bygghet nummer		-	
		Lager		Anerkjennelse		-	
		Fasade Nord og Fasade Syd		Bygghet/Bygghetnummer		-	
		AS-BUILD		Kildekode		AS-1156	
Utskr	Korrig	Godkjert	-	-	-	-	A.40-00
MH	AN	AN	-	-	-	-	-



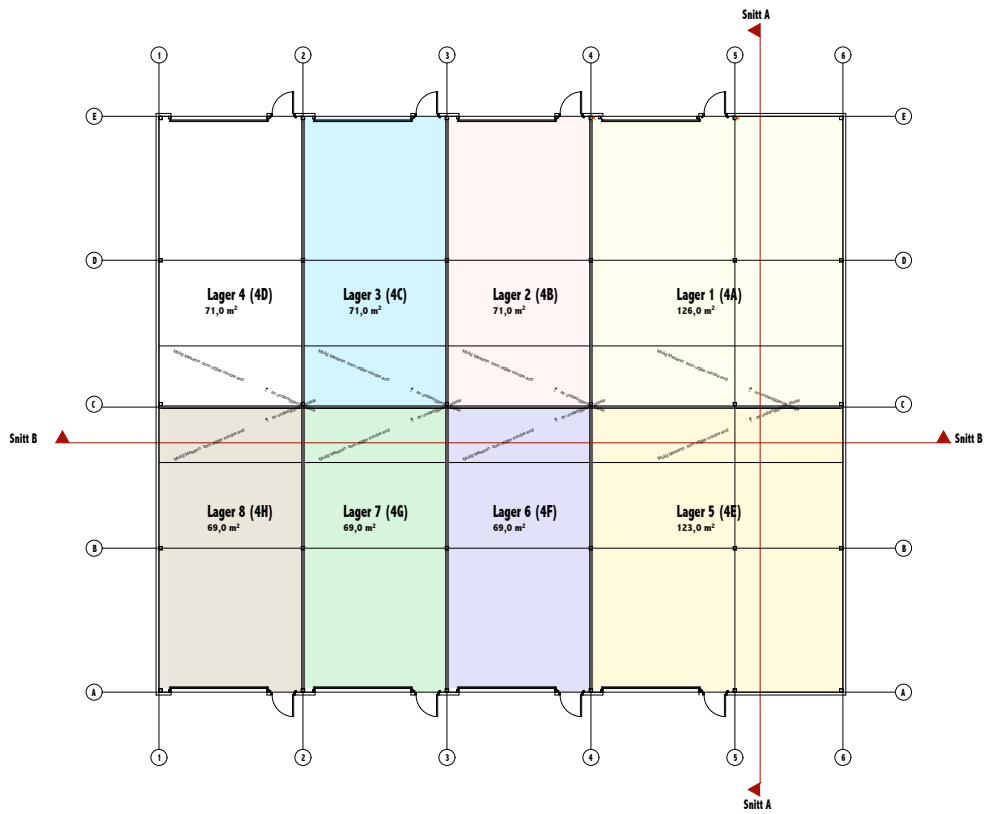
Revisjon		Revisjonen gjelder		Utgitt	Kort	Endring	Rev.dato
		NCO AS tlf: 40 60 31 92		Lagingsdato	13.06.2012		
		Meråshøyveien 66B		Bygghet			
		0458 Oslo		Prosjekt nr			
		Gnr: 193, Bnr: 93		Prosjekt av	NCO AS		
		Finstadhagen 4, 1930 AJURSKOG		PROJ. nummer			
		Lager		Arkiv nummer			
		Fasade Vest og Fasade Øst		Bygghet/Bygghetnummer			
		AS-BUILD		Skisse	AS-1156		
Uten	Korr.	Godkjert	-				
MH	AN	AN	-				A.40-10



Rev. nr.	Rev. beskr.	Utsk.	Skjema	Endring	Rev. dato
1	Revisjon				
	Revisjon				
	NCO AS tlf: 40 60 31 92				13.06.22
	Meråshøyveien 66B				
	0458 Oslo				
	Ger: 193, Bnr: 93				
	Finstadhagan 4, 1930 AURSKOG				
	Lager				
	Plan				
	AS-BUILD				
	Utsk.	Kont.	Godkjert		
	MH	AN	AN		A.20-10



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utskr.	Kontroll	Godkjent	Rev. dato
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Merdalsveien 66B 1458 Dalen		Lagringstid	15.06.2022		
Gnr: 193, Bnr: 93 Finstadagan 4, 1930 AURSKOG Lager Snitt A-A og Snitt B-B AS-BUILD		Prosjekt nr	NCO AS		
		Utskr. nummer	-		
		Arbeid nummer	-		
		Byggesaksnummer	-		
		Skisse nr	AS-1156		
Utskr.	Kontroll	Godkjert	-	-	-
MH	AN	AN	-	-	A.30-00





SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 193

Bnr: 93

Fnr: 0

Snr: 0

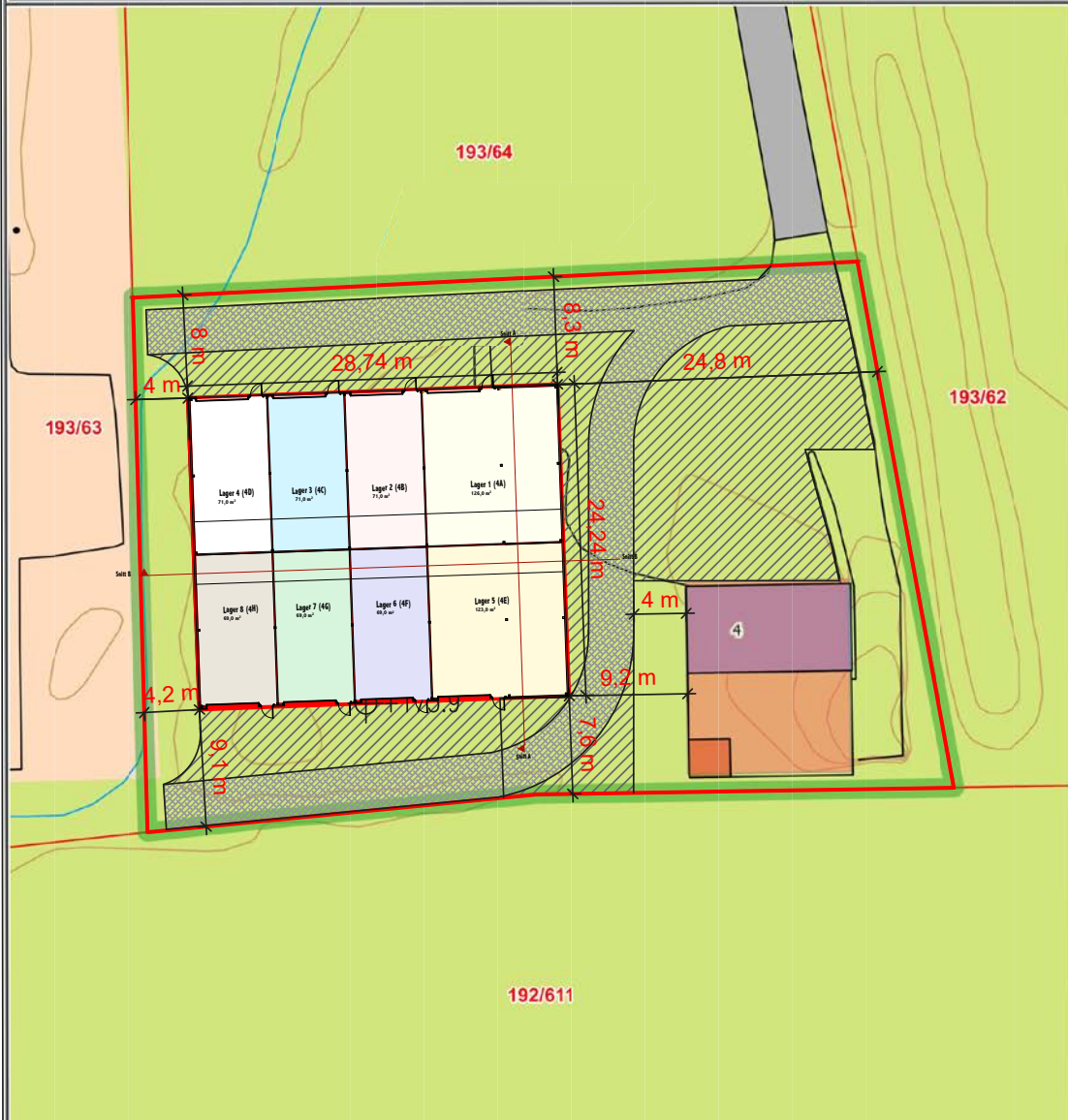
Hj.haver/Fester:



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 4/2-2022 Sign:

Målestokk
1:500



A	Påført seksjoner					11.10.22
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent		Rev dato
-						
		Saksnr.				
		Tegningsdato		01.03.2022		
		Bestiller		-		
		Produsert for		-		
		Produsert av		NCO AS		
		PROF-nummer		-		
		Arkiv-nummer		-		
		Byggeværksnummer		-		
		Målestokk		A4 - 1:500		
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-		A.10-00
MH	AN	AN	-	-		-



NCO AS tlf: 40 60 31 92
Maridalsveien 86B
0458 Oslo

Gnr: 193, Bnr: 93
Finstadhagan 4, 1930 AURSKOG

Lager
Situasjonsplan
SØKNADSTEGNING

NCO AS
Våghalsen 1

0458 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/01279-5

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 24.10.2022

193/93 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 24.03.2022.

Gjelder: Nybygg lagerbygg
Gnr/bnr: 193/93
Byggested: Finstadhagan 4 A-H, 1930 Aurskog
Plangrunnlag: Reguleringsplan – Finstadhagan næringspark

Ansvarlig søker: NCO AS
Tiltakshaver: JaNo Bygg AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 21.10.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

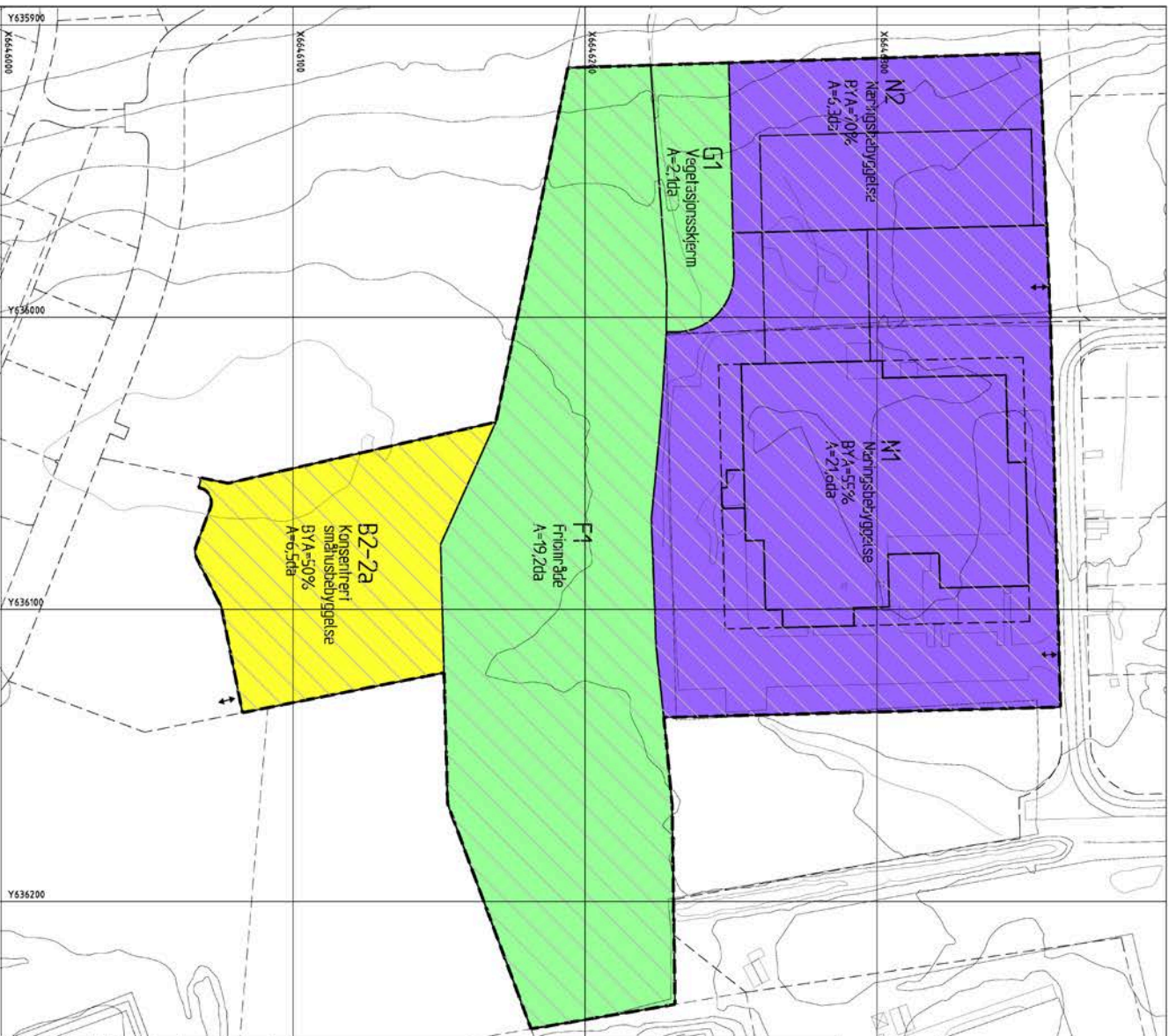
Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Informasjon om klagerettigheter

Liste over kopimottakere:
JANO BYGG AS, Haldenveien 539
, 1940 BJØRRELANGEN

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--



TEGNFORKLARING

- AREALFORHÅL**
 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr. 1)
 N2 Næringsbebyggelse, 100
 M1 Konsentrert småusøbyggelse, 100
 G1 Vegetasjonskerne, 100
 F1 Friidrive, 100

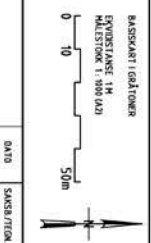
- LINJESYMBOL**
 PLANS BEGRENSNING
 GRØNNE FOR REGULERINGSSYMBOL
 BYGGEREISSE
 BEBYGGELSE SOM HINDRE I PLANN
 PUNKTBYGGEREISSE
 PUNKTSYMBOLER M.V.
 AMBULANT VAREBESJ.

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR STENQVIST NÆRINGSOMRÅDE

Gnr./Bnr. 193/63, 85 og 64

REGULERINGSSYSTEMET SER PÅ LØSER SOM VERDIEGG



REVISJON

REVISJON	DATE	SÅKSBEH/TEK

SAKSBEHANDLING I L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSBEHANDLING I L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK NR.	DATE	SÅKSBE/TEK
Formuleringsfase		06.01.2012	
Utgangsbekreftelse		16.06.2012	
Utgangsbekreftelse		26.08.2012	
Oppstart behandling i det faser utvalg for planarbeid		08.09.2012	
Offisiell utlysning		21.01.2013	
Zonings behandling i det faser utvalg for planarbeid		19.02.2013	
Kommunestyrets vedtak (egenoppkløring)			

ØRP Østfold Regionale Planer
 Plan og Bygningssaker
 Postboks 100, 3008 Sandnessjøen
 Tlf: 47 22 24 44
 Fax: 47 22 24 44
 E-post: orp@ostfoldregionen.no

ØRVE RØMMEK PROSJEKTERING A/S
 Østfoldregionale Planer
 Postboks 100, 3008 Sandnessjøen
 Tlf: 47 22 24 44
 Fax: 47 22 24 44
 E-post: orp@ostfoldregionen.no

AKR NR. 952 704
 TEKN. LAY 2/63
 DATE 28.08.2012
 SÅKSBE/TEK CKH/

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN – DETALJREGULERING Stenqvist næringsområde, gnr/bnr 193/63, 85 og 64

Førstegangsbehandling:

Plan og bestemmelser er datert 16.12.2011

Ny førstegangsbehandling:

Plan og bestemmelser er datert 28.08.2012

Andregangsbehandling i formannskapet: 21.01.2013

Sluttbehandling i kommunestyret: 11.02.2013

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret: sak nr. 4/13 den 11.02.2013

.....

Bestemmelser i reguleringsplan iht PBL § 12-7

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr.1)
 - **Næringsbebyggelse (N1-2)**
 - **Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B2-2a)**
- Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr.3)
 - **Vegetasjonsskjerm (G1)**
 - **Friområde (F1)**

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG – Næringsbebyggelse (N1-2)

2.1 Type bebyggelse

Innenfor område N1 kan det oppføres bygninger for industri- og lagervirksomhet med tilhørende anlegg. Det tillates oppført bygninger og anlegg for typisk lagerpreget forretningsvirksomhet. Det tillates ikke etablert tradisjonelt kjøpesenter, virksomhet for detaljhandel eller større varehus innenfor planområdet.

Det tillates ikke oppført bygninger og anlegg for tung, forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri i planområdet. Ved utbygging skal det stilles samme krav til risiko- og sårbarhetsvurderinger som aktuelle fagmyndigheter legger til grunn ved sine vurderinger etter gjeldende forskrifter og bestemmelser.

Det tillates ikke etablering av bedrifter som medfører støy eller annen forurensning ved produksjon eller trafikk, og derav vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende eksisterende eller framtidige boligområder. Ved vurdering om en slik virksomhet skal tillates eller ikke må det tas kontakt med vedkommende fagmyndighet i kommunen for eventuelt fastsettelse av rammer for virksomheten. Disse rammene skal fastsettes av forurensningsmyndighetene med en utslippstillatelse eller ved forskrifter, jfr forurensningsloven.

Innenfor område N2 skal det oppføres et helautomatisk lager med tilhørende brannvannsbasseng.

Ved vurdering av behov for støyskjerming mot boligområdene omkring planområdet skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1521 gjelde.

2.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er

- For N1: BYA = maks 55 % inkl. oppmerkede biloppstillingsplasser på terreng med 18 m² pr stk.
- For N2: BYA = maks 70 %

Planlagt lager er lagt inn i reguleringsplanen med eksakt omriss. Utenfor dette omrisset tillates bygget et brannvannsbasseng og tilhørende pumpehus med inntil 3,5m mønehøyde.

Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² pr oppmerket oppstillingsplass. Oppstillingsplass for lasting og lossing av varer skal ikke regnes inn i % BYA.

2.3 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde er:

- For N1: Gesims/mønehøyden kan være inntil 12,0 m over nivået på første etasje på eksist. fabrikk.
- For N2: Gesims/mønehøyden kan være inntil 19,5 m over nivået på første etasje på eksist. fabrikk.
Gesimshøyden skal ikke overstige kotehøyde 192,6 m.o.h.

2.4 Takvinkel/takform

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

2.5 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bebyggelsen får en optimal utforming i forhold til form, farge og materialvalg. Skilt med firmalogo tillates kun på vegg av bygning med takhøyde = maks 12 meter.

2.6 Parkering

Det skal avsettes minimum 0,5 biloppstillingsplasser pr ansatt, maks antall parkeringsplasser er 120. Det skal også avsettes 0,2 sykkelparkeringsplass pr ansatt.

2.7 Gjerder

Det kan oppføres gjerde rundt fabrikk. Åpne plasser for parkering, diverse opplag, containere m.m. skal plasseres avskjermet og uten innsyn. Kommunen kan kreve at tomta skal gjøres utilgjengelig for allmennheten ved inngjerding.

2.8 Vegetasjon

På den ubebygde delen av tomta skal området naturlige terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Kommunen kan stille som vilkår for tillatelse at naturlig vegetasjon på deler av tomta skal sikres dersom dette kan redusere virkningen av tiltaket. Som bakgrunn for denne vurderingen kan kommunen krev at det forelegges en estetisk fagkyndig vurdering. Dersom vegetasjon må fjernes skal den erstattes med ny vegetasjon med tilsvarende artssammensetning som den stedegne vegetasjonen.

2.9 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse innenfor område N1-2 skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal, sammen med plan- og fasadetegninger, snitt og prøver av fasadekledning m.m. gjøre rede for følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde
- Geoteknikk
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser
- Parkeringsplasser
- Utvendig belysning
- Opplegg for renovasjon
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon
- Utforming av område G1

2.10 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor område N1-2 skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:250. Situasjonsplanen skal vise de samme forholdene som på rammeplan-nivå, men med detaljering som tilsvarer arbeidstegninger.

2.11 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at anleggsfasen ikke medfører unødvendige plager eller farer for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftenes krav til HMS legges til grunn.

3. BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B2-2a)

3.1 Type bebyggelse

Innenfor område B2-2a kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg

3.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er % BYA = maks 50% inkl. 1 biloppstillingsplass på terreng, samt 1 p-plass i carport.

Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² pr oppstillingsplass.

3.3 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde er:

Gesims/mønehøyden kan være inntil 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng

3.4 Takvinkel/takform

Bebyggelsen skal ha skråtak.

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bebyggelsen får en optimal utforming i forhold til form, farge og materialvalg.

3.6 Parkering

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

3.7 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge en kompletterende geoteknisk vurdering av byggegrunnen innenfor område B2-2a, med anbefaling av fundamenteringsmetode. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

3.8 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse innenfor område B2-2a skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal, sammen med plan- og fasadetegninger, snitt og prøver av fasadekledning m.m. gjøre rede for følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser
- Parkeringsplasser
- Utvendig belysning
- Opplegg for renovasjon
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon

3.9 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor område B2-2a skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:250. Situasjonsplanen skal vise de samme forholdene som på rammeplan-nivå, men med detaljering som tilsvarer arbeidstegninger.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur (G1)

Område G1 skal opparbeides og skjøttes på en slik måte at det er maksimal skjerming mellom N2 og boligene på Myrvold. Innenfor området kan det opparbeides en voll som skal beplantes med naturlig vegetasjon. Hensikten med vollen er å øke de framtidige trærnes effektive høyde og derved skjermingsfunksjon. Vollens form kan tilpasses slik at evt eksisterende trær kan bevares. Uttak av enkelttrær kan tillates dersom det ikke vil føre til at vegetasjonsbeltets skjermende egenskaper forringes vesentlig eller at bestandets stabilitet ødelegges. Nødvendig skjøtsel og uttak av døde og døende trær tillates. Før det gis brukstillatelse innenfor område N2 skal samlet høyde på voll og ny/eksisterende vegetasjon være på minimum 10 meter.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor område N1-2 skal det vedlegges en skisse av hvordan område G1 er tenkt utformet, og hvordan vegetasjonen er tenkt etablert og skjøttet for å oppnå en god skjerming.

4.2 Friområde (F1)

Friområdet skal være et vegetasjonskledd grøntområde som skal fungere som en buffer mellom boligene på Myrvold og næringsområdet.

Innenfor område F1 er det tillatt å bygge en voll. Denne skal bygges etappevis, og revegeteres med vintergrønne skogstrær fortløpende. Før det gis brukstillatelse innenfor område N2 skal samlet høyde på voll og ny/eksisterende vegetasjon være på minimum 10 meter.

Det skal ikke fylles over offentlig vann- og avløpstrase.

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel i området. Unntak gjelder for anleggstrafikk i forbindelse med nybygg av lager innenfor område N1 og N2, nybygg innenfor område B2-2a og opparbeidelse av voll innenfor område F1.

Vedtekter eierseksjonssameiet Finstadhagen 4 (193/96)

1. Eierseksjonssameiet

Eierseksjonssameiet navn er Finstadhagen 4A-4H.

Sameiet består av eiendommen gnr 193 bnr 96.

Sameiet har 8 seksjoner, samlet kaldt «eiendommen»

2. Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

3. Årsmøte

3.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemning regnes flertallet etter eierseksjonsbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henholdt til sin eierandel.

3.2 Innkalling til årsmøte

Sameiet skal avholde ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan skje elektronisk.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

3.3 Hvilke saker årsmøte skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkalling til møte

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det på det ordinære årsmøtet:

- a) Behandle styrets årsberetning.

- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte gjøres tilgjengelig for seksjonseieren. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøte.

3.4 Møteleder og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Valgt møteleder trenger ikke være en seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede

4. Styret

4.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styreleder velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av de 3 styremedlemmene er til stede. Ved uenighet har styreleder dobbel stemme.

4.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke loven eller vedtekter er lagt til andre organer.

5 Vedlikehold

5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

5.2 Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet har en forpliktelse til deltakelse i felles veilag for drift av eventuelle adkomstveier. Sameiet er ansvarlig for utarbeidelse av skiltplan samt opprettelse av parkeringsbestemmelser. Kostnader for drift og vedlikehold av infrastruktur inngår i felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader skal forstås som alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes seksjon eller arealer som seksjonseier har enerett til å bruke.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin eierbrøk.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk der det ikke er fastsatt annen fordeling. Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig store kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av årsmøte med 2/3 flertall.

7 Forsikringer

Bygget skal forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

8 Uteareal

8.1 Parkering/Biloppstillingsplasser

Sameiets parkering forvaltes i tråd med egne parkeringsbestemmelser jf punkt 8.2

8.2 Felles uteareal

Øvrig uteareal skal være disponibelt til fellesareal. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe utendørs uten skriftlig samtykke fra styret, og da bare for en nærmere avgrenset, kort periode. Hele området skal j\holdes åpent for manøvrering og vintervedlikehold. Ved brudd på denne bestemmelse står styret fritt til å bestille borttauing eller opprydning for seksjonseiers regning og risiko.

Videre er det sameiets oppgave å til enhver tid sikre at utearealet holdes ryddig og ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

9 Tiltak i og rådighet over egen seksjon

Bygging, tiltak og virksomhet i egen seksjon må ikke foregå dersom det medfører ulemper for andre seksjoner. Dette gjelder også tiltak og virksomhet som kan skape skade på bygget.

Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid sørge for å inneha alle nødvendige tillatelser for bygging og bruk. Utnytting av muligheter for mesanin e.l. og andre tiltak som kan påvirke eiendommens utnyttelsesgrad skal godkjennes av styret, som skal påse at utnyttelsesmuligheter blir likt fordelt, om ikke det ikke gjøres avtale mellom seksjonseierne om noe annet.

Seksjonene skal ikke benyttes i strid med arbeidstilsyn, brannvern, miljøkrav etc.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke utnyttes slik at det fører til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Det kan blant annet innebære virksomhet som er støyende, luktende eller en annen form for fare eller sjenanse.

Hel eller delvis utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Sameiet kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

10 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65

Nabolagsprofil

Finstadhagan 4B - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Finstadhagan Linje 470, 470E	6 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	14 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 12.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	17 min
-----------------------------	--------

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

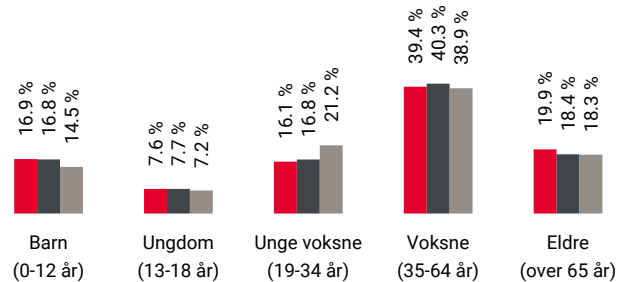
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 1.4 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	12 min
Kiwi Aurskog	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



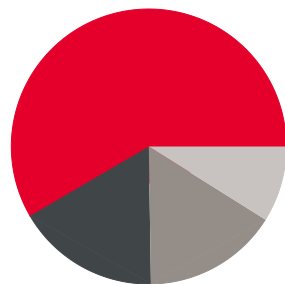
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Romerike Golfklubb	14 min
18-hull	1 km
Aursmoen idrettsanlegg	22 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.7 km
Aura Trening og Helse	5 min
MOVA Bjørkelangen	9 min

Boligmasse

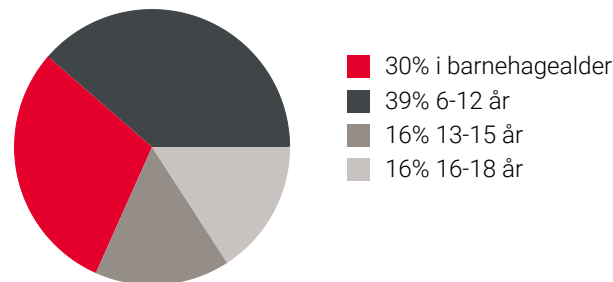


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

Aurskog Senter	16 min
Aurskog apotek	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

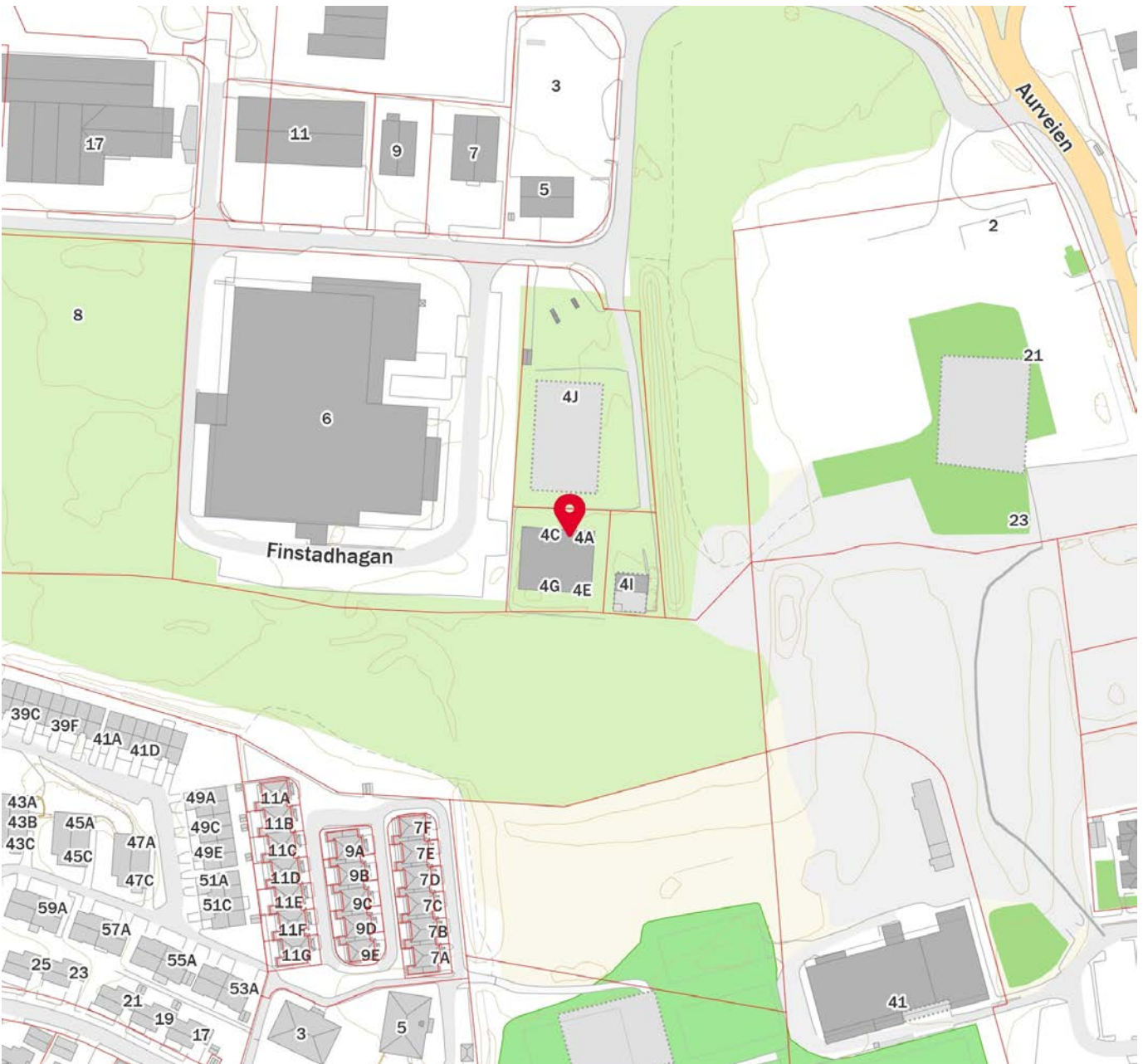
- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt 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 4 200/4 600/5 000 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Finstadhagan 4B
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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 viderefordlet 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: _____

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