

aktiv.

Selvbyggertomt på 1214 kvm
til ene- og tomannsbolig

Festningslia 30
1940 Bjørkelangen





Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig

Mobil 92 63 71 36
Email ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Sørumsand
Sørumsandvegen 66
1920 Sørumsand



Øyvind Sægrov

Megler MNEF

Mobil 41 41 55 04
Email oysa@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Sørumsand
Sørumsandvegen 66
1920 Sørumsand

Bygg drømmeboligen!

Tomten har en flott beliggenhet øverst i populære Festningsåsen.

Tomtens plassering sørger for panoramautsikt utover Bjørkelangen, samt gode solforhold. I tillegg bor man med umiddelbar nærhet til skogen med fine tur- og lekeområder.

Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig. Enebolig med sekundærleilighet. Horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.

Her har man muligheten til å bygge drømmeboligen på en av Bjørkelangens fineste tomter!

Hilsen
Espen og Øyvind

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 100 000 + omk.

Omkostninger: 68 642

Totalt inkl. 2 168 642

omkostninger:

Selger: Lasse Andre Fagersand

Eiendomstype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 1214 m²

Gnr./bnr.: 2/424

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1214 m²

Oppdragsnr.: 1106230015

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	4
Beskrivelse av eiendommen	4
Offentlige forhold	6
Prisantydning inkl. omkostninger	7
Øvrige kjøpsforhold	7
Nabolagsprofil	10
Matrikkelkart og -rapport	13
Situasjonskart 1:1000	19
Situasjonskart 1:5000	20
Reguleringskart	21
Planbestemmelser områderegulering	22
Boligkjøperforsikring	28
Forbrukerinformasjon om budgiving	31
Budskjema	32



Festningslia 30

BELIGGENHET

Tomten ligger øverst i Festningsåsen med panoramautsikt utover Bjørkelangen og gode solforhold.

Populære Festningsåsen: Festningsåsen er et meget populært boligområde - med god grunn. Kvaliteter som solrik beliggenhet, umiddelbar nærhet til skogen og kun 45 minutter til Oslo gjør at mange kan finne seg til rette i dette området.

Det er kort vei til Bjørkelangen sentrum med mange forskjellige forretninger og tjenester. Her finner du det meste av det du trenger i hverdagen. Du kan velge mellom flere dagligvareforretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, interiørbutikker, frisører, apotek, legesenter m.m.

Et sted som vokser: Bjørkelangen er et sted i stadig utvikling, og nye tilbud vokser frem i raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant og spennende å fylle fritiden med på Bjørkelangen: Hoppbakker, alpinbakke, bibliotek, idrettshall, svømmebasseng, bygdekino, friidrettsanlegg, lysløype og golfbane (Aurskog). Liker du å reise ligger Gardermoen ca. 50 minutter unna.

Med naturen som nabo: Fra leiligheten vil du hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng. Foretrekker du å komme deg frem til fots, på ski eller med sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

Trygghet for barn og ungdom: Barn og ungdom kan oppleve trygghet og trivsel i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser. Bjørkelangen har skoler i alle trinn. Nye Bjørkelangen Skole (1-10 trinn) sto ferdig i 2018 og er en moderne og attraktiv skole. Bjørkelangen har to videregående skoler med et bredt utvalg av linjer. Skolebussen stopper på bussholdeplassen ved innkjøringen til feltet Festningsåsen (Eidslia). Det er flere barnehager på Bjørkelangen, hvorav den nærmeste er Festningsåsen Barnehage.

Kort vei til storbyen: Er du avhengig av nærhet til steder som Oslo og Lillestrøm kommer du deg raskt frem med bil eller buss. Med bil bruker du ca. 35 minutter til Lillestrøm og ca. 45 minutter til Oslo.

Offentlig kommunikasjon: Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Eidslia. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartskisse.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

1214 m²

Vei/vann/avløp

Vei, vann og avløp ligger til tomtegrense.

Ihht informasjon fra kommunen er veien planlagt tatt over av dem, men når er ikke opplyst.



Formuesverdi

Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Ikke påløpte, men antatt ca kr. 20.000,-.

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

I tillegg kommer eiendomsskatten, som vil utgjøre 2 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Det er fritak for eiendomsskatt for det første inneværende året bygget står klart samt påfølgende år.

Faste løpende kostnader

Ingen p.t.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2 Bnr. 424 i Aurskog-Høland kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

2020/2630064-1/200 Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
22.06.2020 21:00

Rettighetshaver:EL VERKET
HØLAND AS

Org.nr: 923488960

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

Overført fra: 3026-2/406

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2637678-1/200

Bestemmelse om nettstasjon

23.06.2020 21:00

Rettighetshaver:EL VERKET

HØLAND AS

Org.nr: 923488960

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Overført fra: 3026-2/406

Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING

FESTNINGSÅSEN 4 gnr 2 bnr 274.

Reguleringsplanen er datert

04.11.14 Planbestemmelsene er

datert 16.12.14, revidert 20.01.15

Vedtatt av kommunestyret i

Aurskog-Høland 14.12.15, sak

94/15

Tillatt boligtype og grad av utnyttning:

Frittliggende småhusbebyggelse, jfr §3.1. (Enebolig. Enebolig med sekundærleilighet. Horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger).

Tillatt grad av utnyttning %BYA = 30%, inkl. parkering.

Byggehøyde, takform:

Maks gesimshøyde for bolighus er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over

gjennomsnittlig planert terreng.

Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som

målepunkt for mønehøyde. Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og

maks mønehøyde 6 m over

gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført med

alle typer takform, inkl flatt tak.

Reguleringskart og

reguleringsbestemmelser følger

som vedlegg til salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

52 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 100 000,-))

68 642,- (Omkostninger totalt)

2 168 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast provisjon på kr 25.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr. 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, innhenting av informasjon o.l. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utleggene. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Sørumsandvegen 66, 1920
Sørumsand
Organisasjonsnummer: 981129792

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig
Tlf: 92 63 71 36
E-post: ess@aktiv.no



Festningslia 30

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚍 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	15 min 🚶 1.3 km
🚊 Blaker stasjon Linje L14, L14x	26 min 🚶 25.4 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚶

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 495 elever, 20 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	6 min 🚶 3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 🚶 3.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

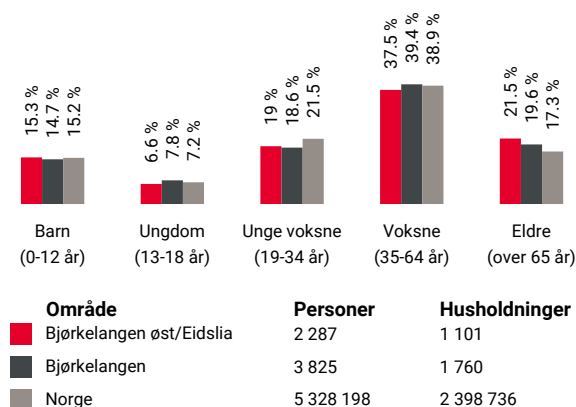
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-6 år) 80 barn, 6 avdelinger	14 min 🚶 1.2 km
Kjelle gårdsbarnehage (0-6 år) 21 barn, 1 avdeling	6 min 🚶 2.9 km
Burholttoppen barnehage (0-5 år) 49 barn, 3 avdelinger	8 min 🚶 4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	6 min 🚶
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min 🚶 3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

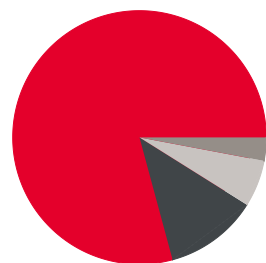
⚽ Eidslia balløkke 20 min 🚶
Ballspill 1.7 km

⚽ Kjelle vg. skole 4 min 🚗
Fotball 2.5 km

🚗 Trento Bjørkelangen Express 6 min 🚗

🚗 Avancia Xpress Bjørkelangen 6 min 🚗

Boligmasse



80% enebolig
12% rekkehus
3% blokk
6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

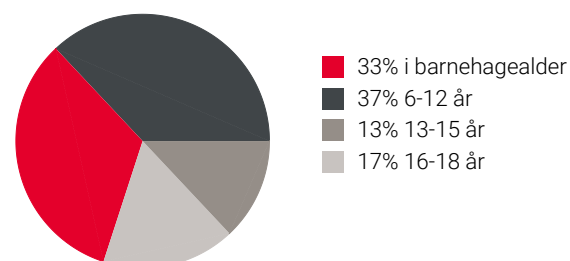


Varer/Tjenester

📦 AMFI Bjørkelangen Torg 6 min 🚗

📦 Apotek 1 Bjørkelangen 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 40%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	48%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 2, Bruksnr 424	Kommune:	3026 Aurskog-Høland
Adresse:		Grunnkrets:	304 Eidslia
Veiadresse:	Festningslia 30, gatenr 4015	Valgkrets:	1 Bjørkelangen
Oppdatert:	09.02.2022	Kirkesogn:	2030904 Bjørkelangen

Matrikelopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.09.2020	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 214,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

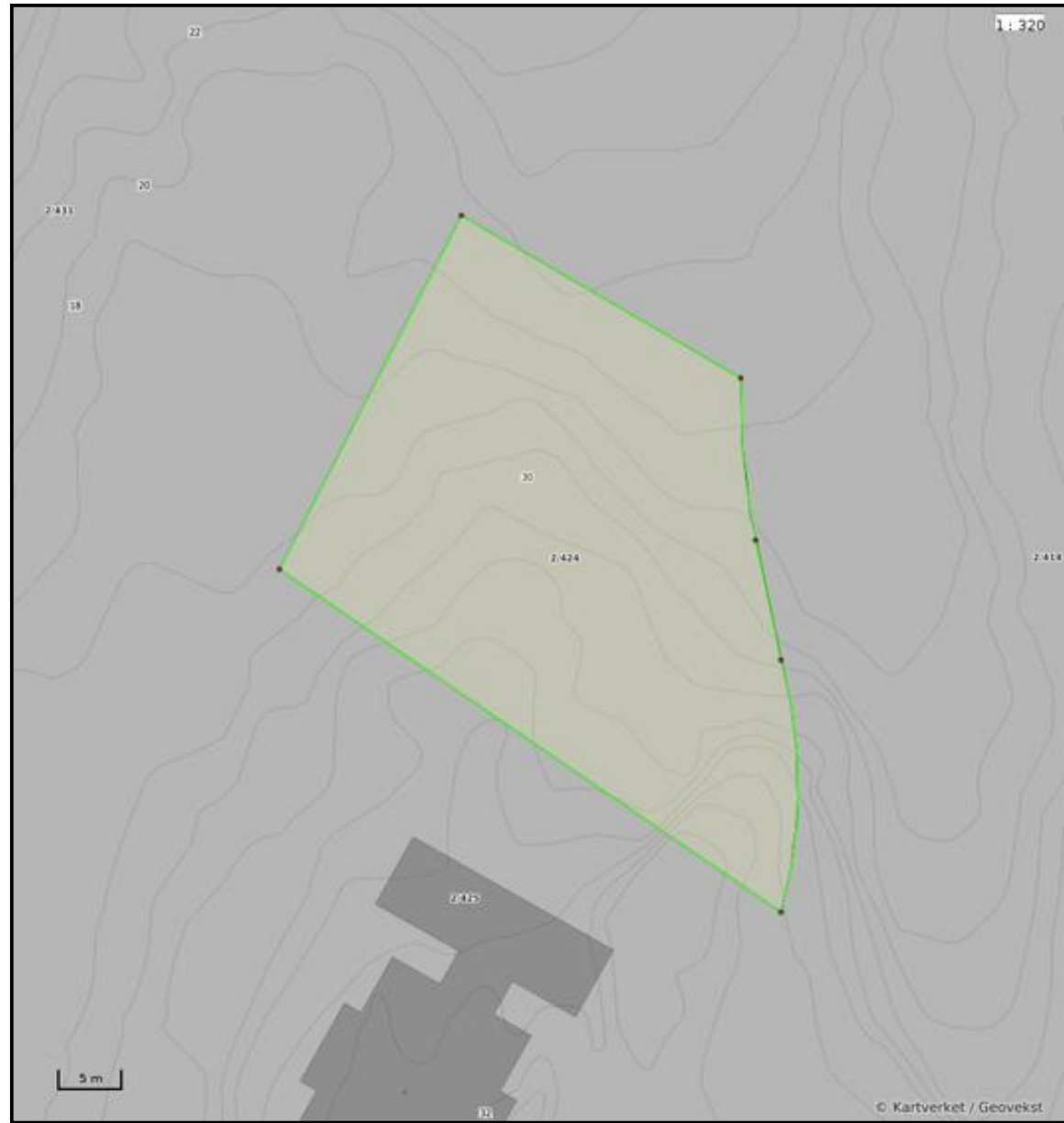
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.09.2020	Avgiver	3026/2/406	-1 214,8
	Matrikkelført:	21.09.2020	Mottaker	3026/2/424	1 214,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.09.2020	Avgiver	3026/2/406	-1 313,0
	Matrikkelført:	21.09.2020	Berørt	3026/2/424	0,0
			Mottaker	3026/2/425	1 313,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

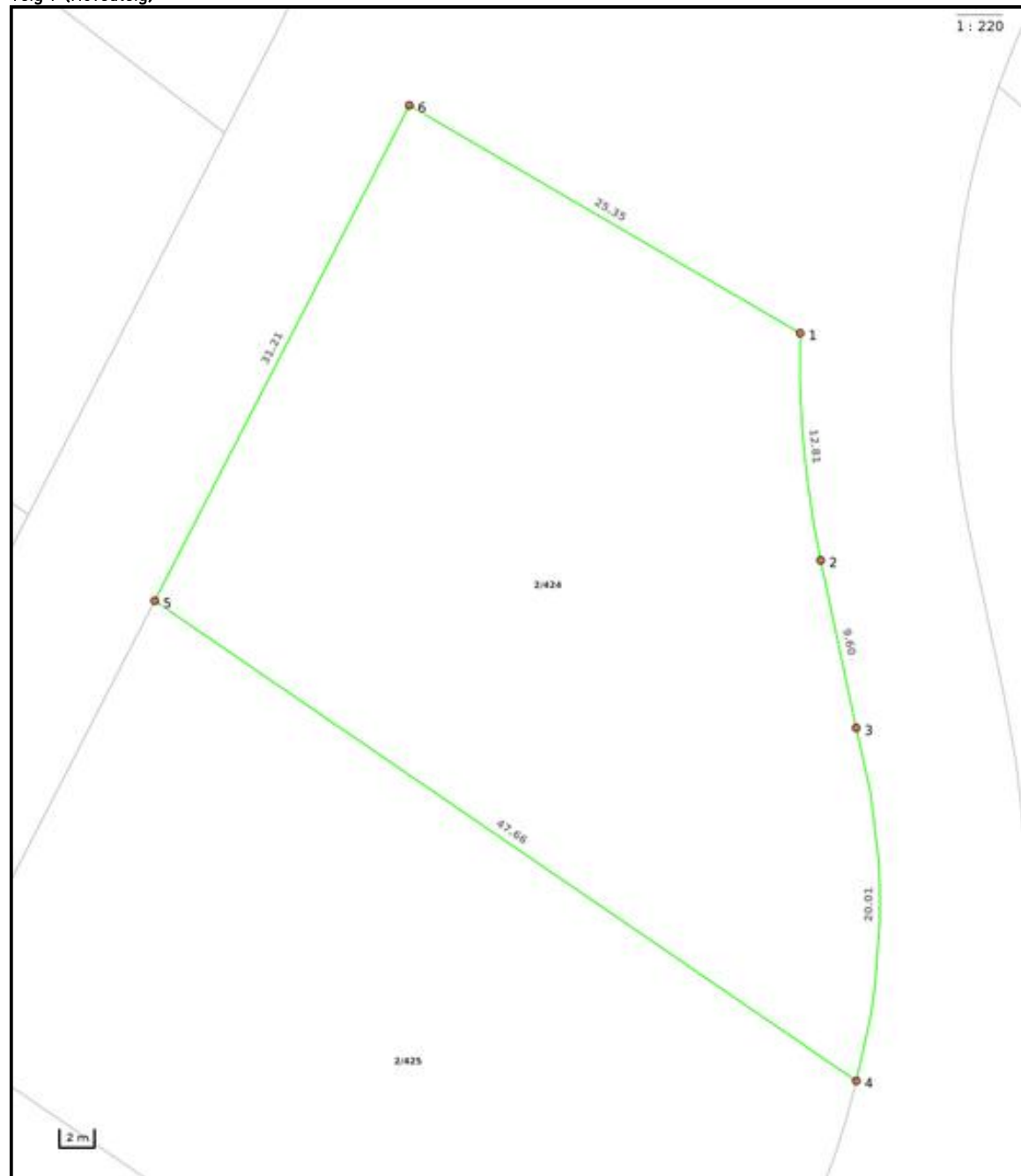
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/vefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

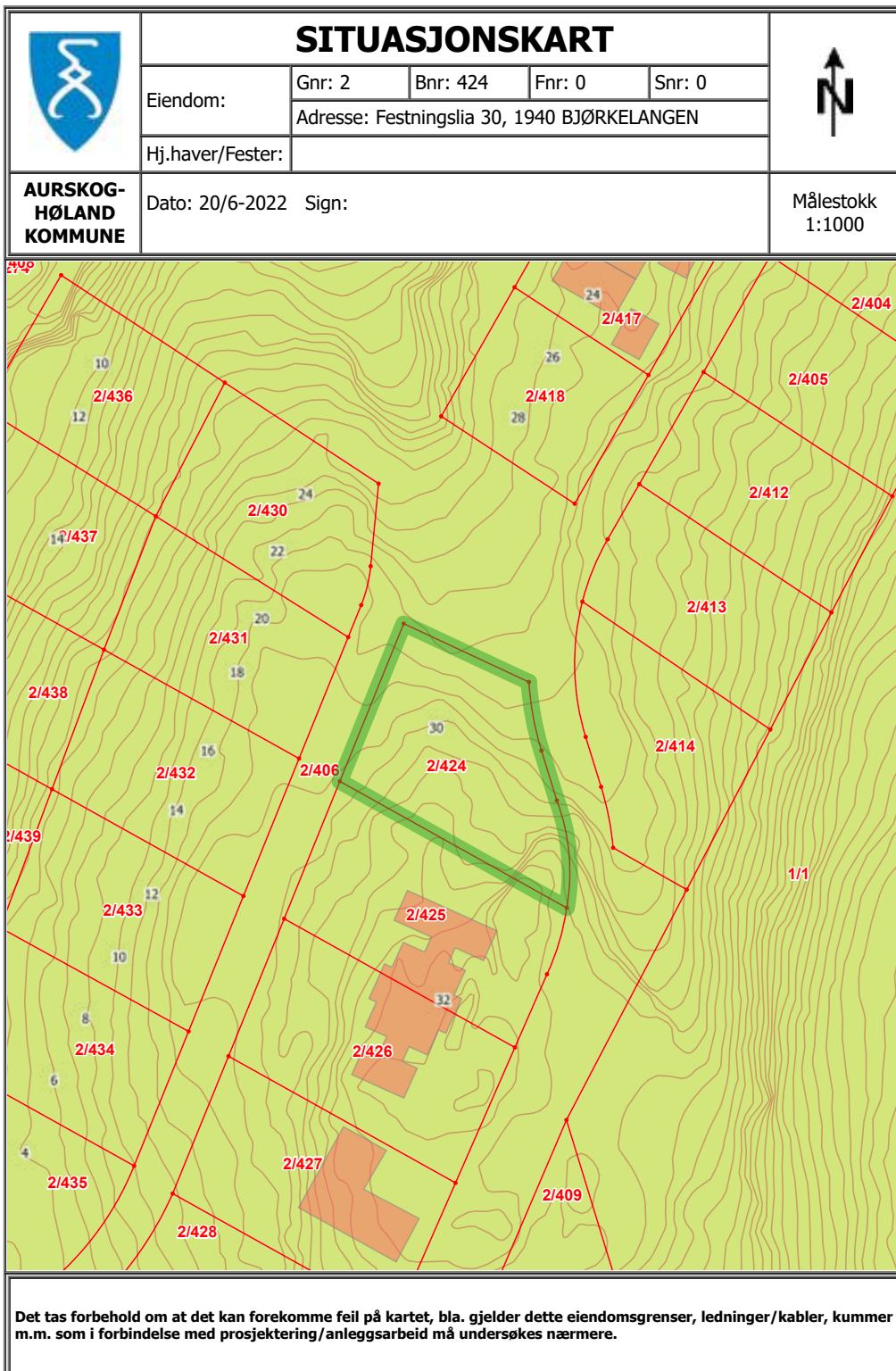
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

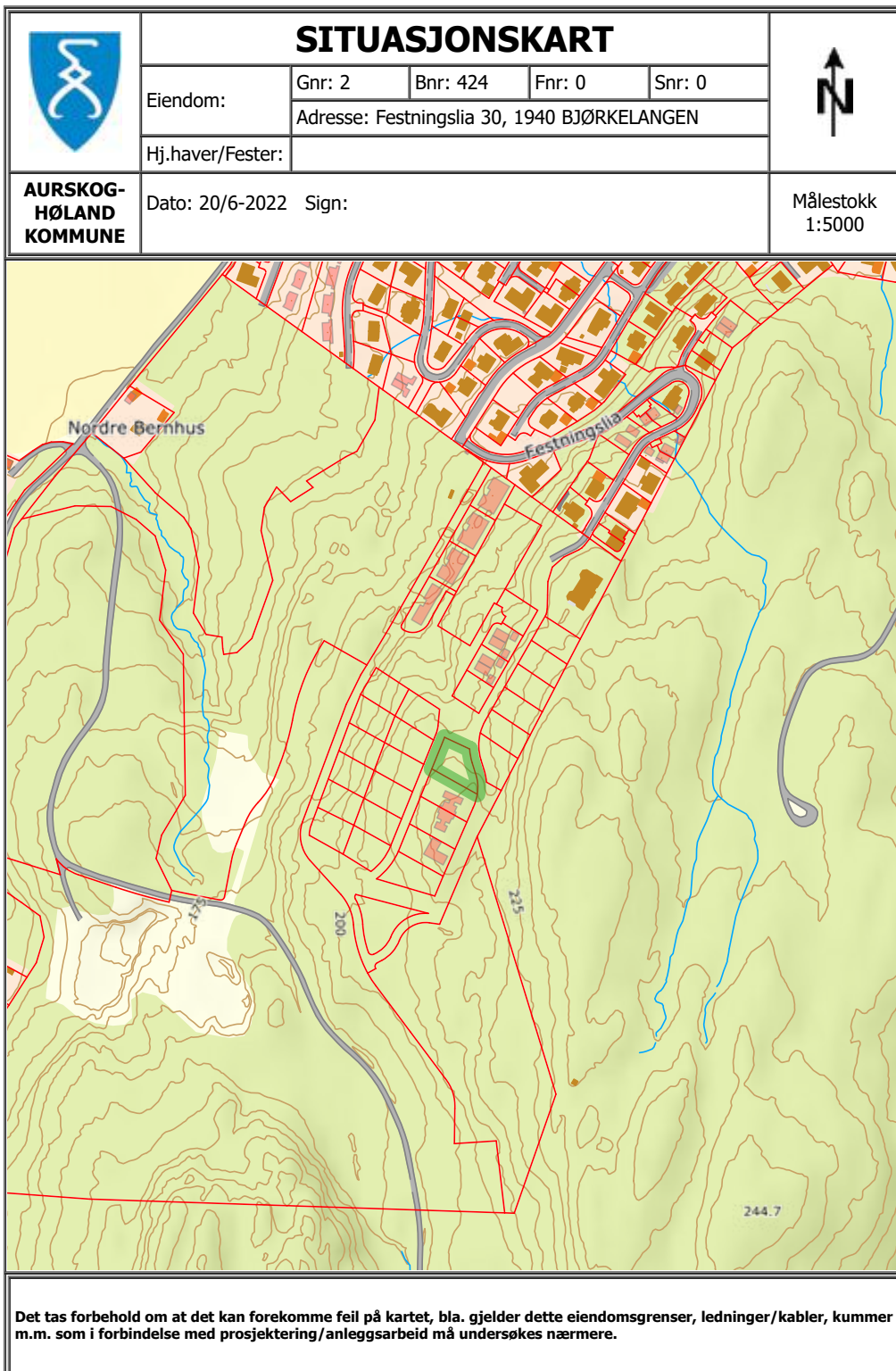
Areal og koordinater

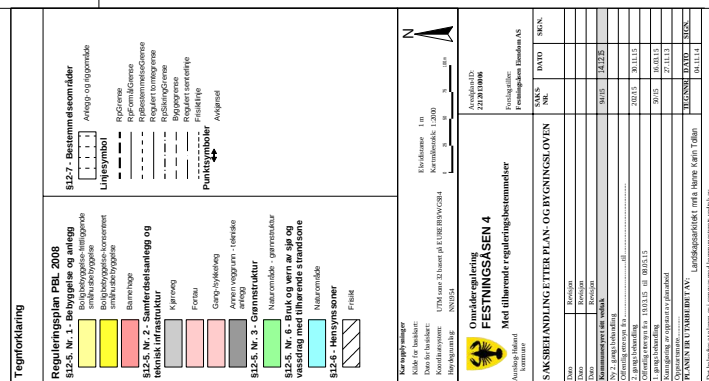
Areal: 1 214,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 866,02	644 296,20	12,81m	Tatt fra plan	10	-54,75	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 639 853,45	644 298,50	9,60m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 639 844,28	644 301,33	20,01m	Tatt fra plan	10	37,45	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 639 824,59	644 303,13	47,66m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 639 847,81	644 261,51	31,21m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 639 876,74	644 273,23	25,35m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.







PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FESTNINGSÅSEN 4

gnr 2 bnr 274

Reguleringsplanen er datert 04.11.14
Planbestemmelsene er datert 16.12.14, revidert 20.01.15
Vedtatt av kommunestyret i Aurskog-Høland 14.12.15, sak 94/15

1. Formål

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

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

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

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

Grønnstruktur (pbl §12-5, nr 3)

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

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

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

Hensynssoner (pbl §12-6)

Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr 1)

#1:	Midlertidig anleggsområde/massedeponi/pukkverk. Krav om felles reguleringsplan for BOP1 og BKS11.
-----	---

2. Fellesbestemmelser

2.1 Plan- og dokumentasjonskrav

2.1.1 Krav om detaljregulering

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

2.1.2 Krav om situasjonsplan BFS1-19

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

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

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

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

2.1.3 Krav om situasjonsplan BKS2-7 og BKS10

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

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

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

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

2.1.4 Dokumentasjonskrav

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

2.2 Krav til detaljplan VVA og overvann

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

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

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

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

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

2.2.1 Etappevis utbygging

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

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

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

2.3 Terrengtilpasning og fylling

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

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

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

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

2.4 Støy

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

3. Boligformål (pbl §12-5, nr 1)

3.1 Tillatte boligtyper

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

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

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – 19

3.2.1 Tillatt boligtype og grad av utnytting

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

3.2.2 Byggehøyde, takform

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

Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl flatt tak.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2 – 7 og BKS10

3.3.1 Plankrav

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

3.3.2 Tillatt boligtype og grad av utnytting

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

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

3.3.3 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde.

Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl flatt tak.

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

3.4.1 Plankrav

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene BKS1, BKS8-9 og BKS11, jfr §2.1.1.

3.4.2 Tillatt boligtype, grad av utnytting og byggehøyde

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

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

3.5 Garasje/parkering - adkomst

Boligtype	Parkeringskrav
Enebolig	2-plass pr tomt, hvorav min en i garasje/carport
Enebolig	2-plass pr tomt, hvorav min en i garasje/carport

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

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

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

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

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

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

Tillatt grad av utnytting er %BYA = 30%.

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

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

Følgende veger er offentlige:

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

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

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

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

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

6.2 Sentralt leke-/aktivitetsområder, G12

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

6.3 Leke-/aktivitetsområder, G7 og G18

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

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

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

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

8.1 Midlertidig anleggsområde/masseuttak og –deponi, #1

8.1.1 Tillatt arealbruk

Bestemmelsesområde #1 omfatter BKS11 og BOP1. Området tillates brukt som midlertidig anleggsområde hvor rigg, uttak, knusing og mellomagring/deponi av masser tillates i utbyggingsperioden.

Terrengbearbeiding, uttak og deponi av masser skal tilpasses områdets regulerte formål som boligbebyggelse og barnehage. Eksisterende fjellknaus i BOP1 skal sprenges og terrenget bearbeides for best mulig tilpasning til regulert formål barnehage.

8.1.2 Tillatte driftstider for masseuttak/-deponi

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

8.1.3 Krav til etterbruk/istandsetting

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

9. Rekkefølgekrav (pbl §12-7 nr 10)

9.1 Teknisk infrastruktur

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

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

9.2 Grøntstruktur

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

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

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

9.3 Sentralt grøntområde, G12

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

9.4 Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole

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



Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv Eiendomsmegling finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Espen Skjermo Slorafoss
Tlf: 92 63 71 36
Mail: ess@aktiv.no

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

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”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 2 300/2 700/2 600 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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Festningslia 30, 1940 Bjørkelangen
Gnr. 2, bnr. 424 i Aurskog-Høland kommune

Oppdragsnummer:
1106230015

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Telefon: 64 80 80 05
E-post: ess@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: 15.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

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

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre