



aktiv.

Kjell Borgens veg 8, 2415 HERADSBYGD

**Flott boligtomt på nesten 1,8 mål,  
på toppen av Heradsbygd med  
skiløypa som nærmeste nabo!  
Ingen byggeklausul.**



Eiendomsmegler

## Åste Christine Gjermunds

**Mobil** 941 78 482

**E-post** aste.gjermunds@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 950 000,-

**Omkostn.:** Kr 25 100,-

**Total ink omk.:** Kr 975 100,-

**Selger:** Tom Gjerde  
Judit Andrea Sari

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 1770.1 m<sup>2</sup>

**Gnr./bnr.** Gnr. 63, bnr. 117

**Oppdragsnr.:** 1211250050

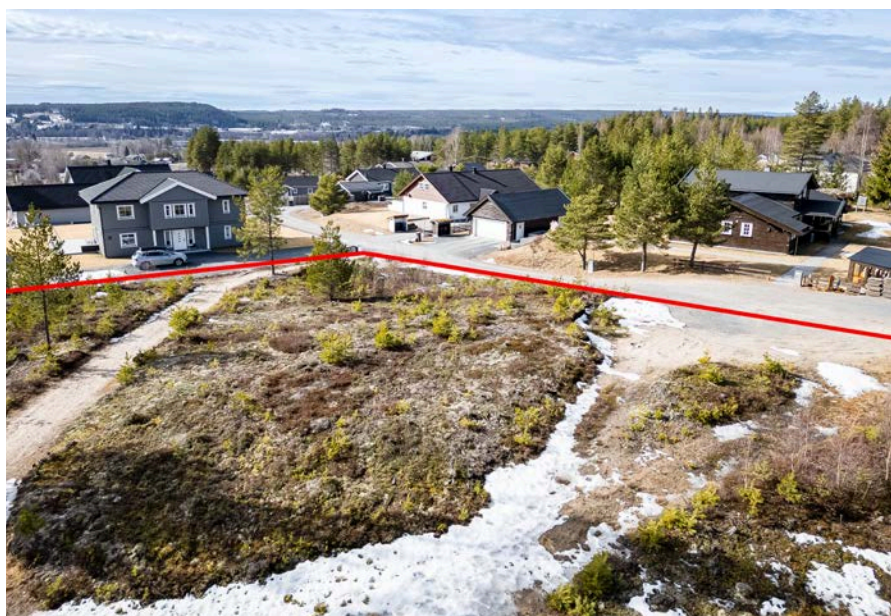
# Ønsker du å bygge din drømmebolig her?

## På jakt etter en romslig, selveid boligtomt med flott utsyn og mulighet for å bygge drømmeboligen?

Her kan vi presentere en idyllisk, romslig og høyt beliggende boligtomt uten byggeklausul i flotte Heradsbygd, kun ca. en mil fra Elverum sentrum, og flotte tur- og skiområder rett ved! Skiløypa og turstiene starter rett ved tomtegrensa, slik at du lett kan nyte de flotte mulighetene nærområdet har å by på året rundt. Til Lillemoen skole (1.-7. kl) er det ca. 2,5 km. Eiendommen har nydelig utsikt over nærområdet og skogkledde åser. Tomten er regulert til bygging av frittliggende småhusbebyggelse.

Merk deg dette:

- Turområder og skiløype rett ved tomten!
- Kort vei til barneskole og Elverum sentrum.
- Regulert til frittliggende småhusbebyggelse
- 1 770 m<sup>2</sup>.
- Ingen byggeklausul!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	21
Budskjema .....	51

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1770.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Boligtomten ligger i et etablert boligområde i Heradsbygd. Herfra er det ca 2,5km til barneskole, og ca. 3 km til Glomma med bl.a. flotte og ettertraktede "Løkenstranda" som er en populær badeplass sommerstid.

Det er ca. 10 km til Elverum sentrum hvor man finner servicetilbud som butikker, kjøpesenter, kaféer, restauranter, kino, bibliotek, sykehus, idrettshaller m.m. Det er ca. 4,5 km til nærmeste barnehage som er Hagen barnehage på vestsiden av Glomma, og til Lillemoen skole i Heradsbygd er det ca. 2,5 km. Nærmeste dagligvare er Kiwi og Rema1000 med post i butikk på Hanstad, ca. 7,5 km fra eiendommen. Fra tomten er det kort veg til friområder hvor man har flotte tur- og sykkelstier på sommerstid, samt oppkjørte skiløyper på vinterstid. Bussforbindelse til sentrum ligger ved Solørvegen.

### **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.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 950 000

### **Info kommunale avgifter**

Fremtidig bolig på eiendommen vil få pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp. Dette vil medføre fakturering i henhold til Elverum kommune sine satser. Renovasjon vil faktureres fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. I tillegg vil det bli avgifter for evt. feie- og tilsynsgebyr til Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

I 2025 er de løpende avgiftene (inklusive mva) som følger:

- \* Fastledd bolig vann: Kr. 754,-
- \* Forbruk vann: Kr. 24,49,- per kubikk
- \* Fastledd kloakk: Kr. 911,-
- \* Forbruk kloakk: Kr. 30,25,- per kubikk.
- \* Feiing/tilsyn: Kr. 584,-
- \* Grunngelbyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- \* Restbeholder 190l: Kr. 3 259,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 1 062,-

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes av formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSbs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under offentlige/kommunale avgifter påløper kostnader til for eksempel elektrisitet, fyring, forsikringer, tv/internett etc.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 117 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser (dokument) som følger eiendommen:

- \* Dagboksnummer 2613, tinglyst 03.10.1953. Gjelder bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Åstjern Vannlag.
- \* Dagboksnummer 4786, tinglyst 03.09.1973. Gjeldre rettighet om leie av areal, leietid,

bestemmelser om forlengelse etc. vedr. lysløyper. Rettighetshaver: Innsats Idrettslag.

- \* Dagboknummer 5102, tinglyst 09.09.1974. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 1196, tinglyst den 26.02.1976. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 2860, tinglyst 12.05.1976. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 7313, tinglyst 01.11.1983. Gjelder rettighet om leie av areal, leietid, årlig avgift etc. vedr. lysløype. Rettighetshaver: Jømna/Heradsbygd II.
- \* Dagboknummer 7624, tinglyst 23.11.1984. Gjelder bestemmelse om vannrett.
- \* Dagboknummer 4068, tinglyst 26.06.1985. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 7189, tinglyst 08.11.1985. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 7191, tinglyst 08.11.1985. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 6702, tinglyst 11.11.1987. Gjelder bestemmelse om veg og vannrett.
- \* Dagboknummer 915586, tinglyst 22.11.2010. Gjelder bestemmelse om veg.
- \* Dagboknummer 734582, tinglyst 07.09.2012. Gjelder bestemmelse om vann/kloakkledning.
- \* Dagboknummer 3327679, tinglyst 13.11.2020. Gjelder Bestemmelse om vann/kloakk, adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger, bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledning/kabler og bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. (Rettighet til å ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommen i henhold til vedlagte kart).

Samtlige ovennevnte rettigheter er opprinnelig tinglyst på gnr. 63, bnr. 11 som denne eiendommen er utskilt fra. Kontakt megler for kopi av dokumenter.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Dette er en ubebygde tomt og det eksisterer ingen private stikkledninger ut til eiendommen. Kartutsnitt viser imidlertid beliggenheten til kommunalt VA-nett i nærheten av adressen. Kjøper må selv ordne og bekoste legging av private stikkledninger fra den offentlige VA-ledningen, samt betale tilknytningsavgifter iht. kommunens satser. Opplyst fra kommunen at tilkoblingsavgift til kommunalt VA-nett er kr. 16 000,- og tilkoblingsavgift til kommunalt avløp er også kr. 16 000,-.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Heradsbygd" fra 2020.

Reguleringsformål for eiendommen er vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg (663 kvm) og boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1 710 kvm).

Iht. til reguleringsplan skal bebyggelsen være i form av ene- eller tomannsbolig. Det tillates en sekundærleilighet per enebolig. Sekundærleiligheter i tomannsbolig tillates ikke.

Fradeling på eksisterende boligtomter til nye boliger tillates ikke.

Ny bebyggelse skal tilpasses landskap, eksisterende bebyggde og ubebygde

omgivelser.

Maksimal mønehøyde for bolig er 8 meter og 5,5 meter for annen bebyggelse målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimal gesimshøyde for boliger er 6 meter og 3,5 meter for annen bebyggelse til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 25%.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Heradsbygd" fra 2019.

Reguleringsformål for eiendommen er landbruksformål (60 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig boligområde (1 770 kvm).

Det er også en kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

Konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebyggt innen fem år, og unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Kjøper bærer risikoen for at slik konsesjon blir gitt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 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**

950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

25 100 (Omkostninger totalt)

41 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

975 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

991 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

993 800 (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.

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 9 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), markedspakke (kr 11 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 9 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Åste Christine Gjermunds  
Eiendomsmegler  
[aste.gjermunds@aktiv.no](mailto:aste.gjermunds@aktiv.no)  
Tlf: 941 78 482

### **Ansvarlig megler**

Åste Christine Gjermunds  
Eiendomsmegler  
[aste.gjermunds@aktiv.no](mailto:aste.gjermunds@aktiv.no)  
Tlf: 941 78 482

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

14.04.2025





På jakt etter en romslig og selveid boligtomt med flott utsyn og mulighet for å bygge drømmeboligen? Her kan vi presentere en idyllisk, romslig og høyt beliggende boligtomt uten byggeklausul i flotte Heradsbygd, kun ca. 1 mil fra Elverum sentrum.



Beliggenhet øverst i feltet, skogen som nærmeste nabo og en kort kjøretur til sentrumsfasiliteter er noe av det som denne tomten kan by på.



Skiløypa og turstiene starter rett ved tomtegrensa, slik at du lett kan nyte de flotte mulighetene nærområdet har   by på året rundt.



Fint utsyn mot nærområdet og skogklede  ser!



Tomten er på dryge 1,7 mål og gir deg gode muligheter for å bygge boligen du drømmer om!













# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Kjell Borgens veg 8 - Nabolaget Heradsbygd - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Heradsbygd Linje 105, 769, 826	17 min 1.3 km
Elverum stasjon Linje R60	14 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

## Skoler

Lillemoen skole (1-7 kl.) 155 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	14 min 10.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	12 min 9.3 km
Terningen Arena	15 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

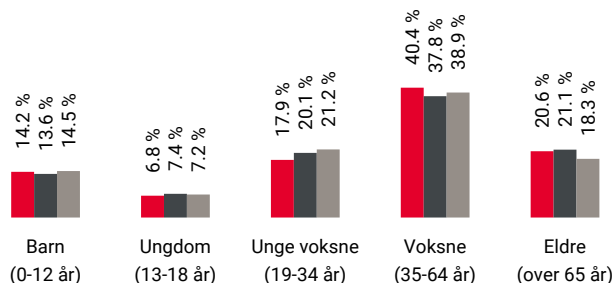
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heradsbygd	1 078	520
Elverum kommune	21 435	10 982
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hagen barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 4.4 km
Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 7.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 8.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	9 min 7.4 km
Kiwi Hanstad PostNord	9 min 7.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



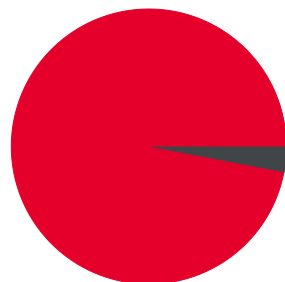
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

	Lillemoen skole	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill	2.2 km	
	Heradsbygd idrettsplass	5 min	
	Ballspill, fotball	3 km	
	Feel24 Elverum	12 min	
	Family Sports Club Elverum	14 min	

## Boligmasse

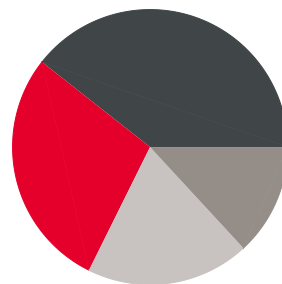


■ 97% enebolig  
■ 3% annet

## Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	12 min	
	Boots apotek Kremmertorget	12 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

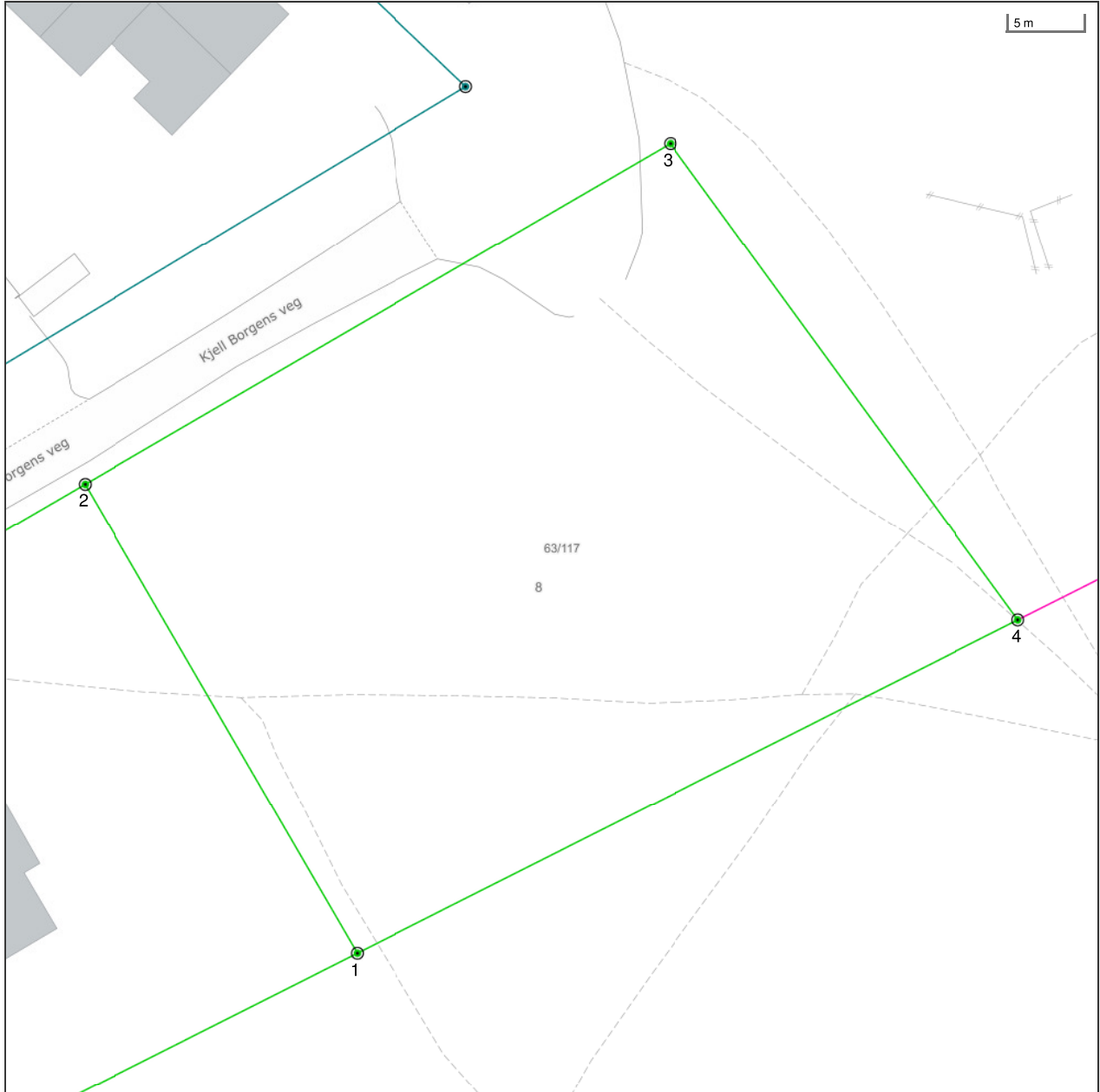
■ Heradsbygd  
■ Elverum kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Eiendomskart for eiendom 3420 - 63/117//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv       | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 770,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6745966,523334425 <b>Øst</b> 644218,6397910567

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6745939,17566885	644207,1383032	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,31	
2	6745969,638	644187,753	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,11	
3	6745993,871	644225,818	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,12	
4	6745963,11638638	644250,251172083	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,28	



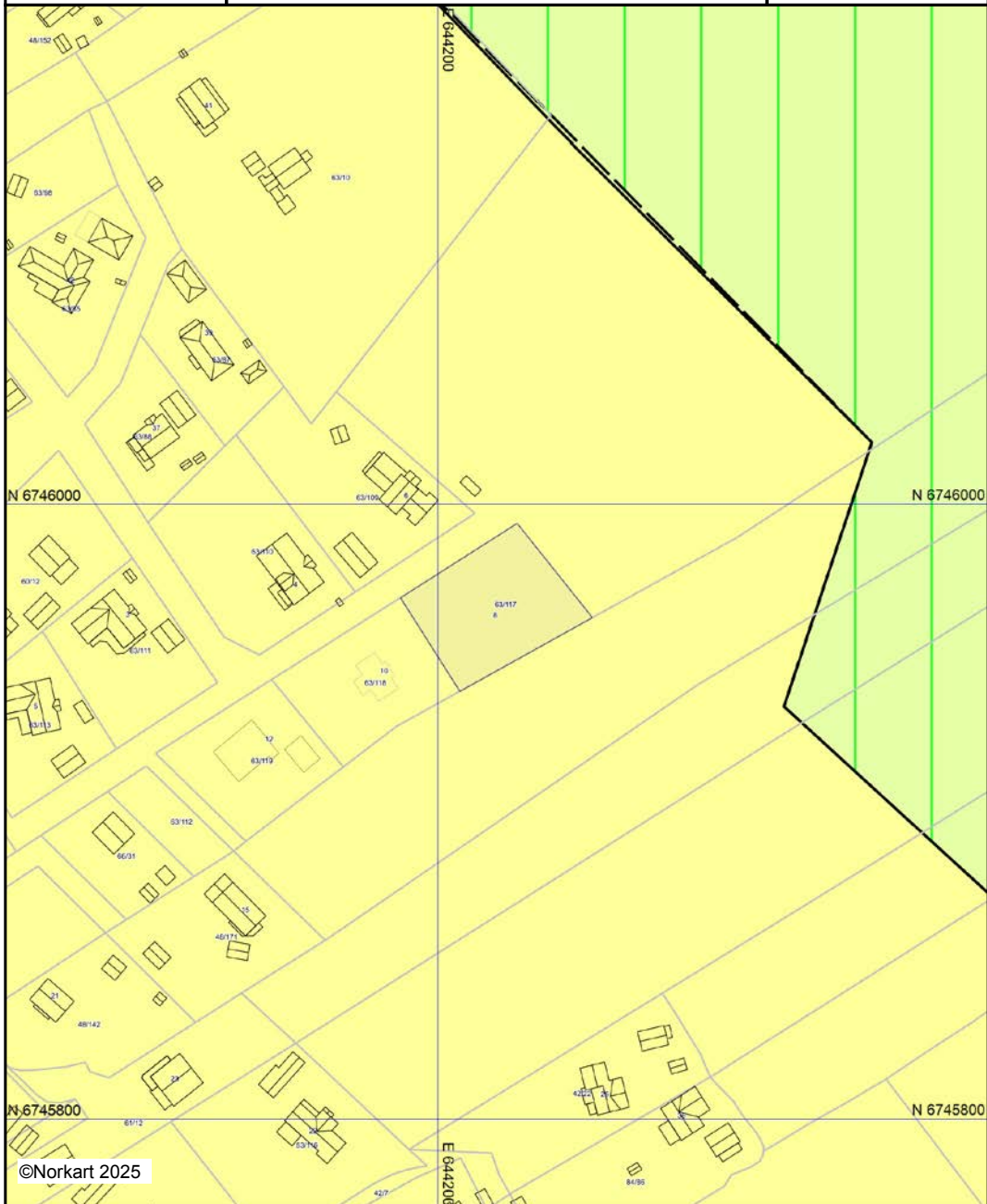
Elverum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 63/117  
Adresse: Kjell Borgens veg 8  
Utskriftsdato: 12.03.2025  
Målestokk: 1:2000








UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Boligområde - framtidig
-  LNF-område
-  Grense for retningslinjeområde
-  LNF-område hvor landbruk er dominerende
-  LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål

## PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet på grunnlag av Plan- og bygningsloven (PBL) 1985. Bruk av gammel lov er hjemlet i PBL 2008, § 34–2 *Overgangsbestemmelser i plandelen*. Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) er nummerert og uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

### 1. GENERELT

Ved behandling av reguleringsplaner og/eller byggesaker skal risiko- og sårbarhetsanalyse foreligge (ROS-analyse). Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for alle framtidige byggeområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan for områdene.

#### 1.1. Forholdet til gjeldende planer

**Oversiktskartet i kommuneplanens arealdel unntas for rettsvirkning for følgende områder**

- Areal som omfattes av kommunedelplanen for Elverum Byområde og tidligere vedtatt kommunedelplan for Nordhue – Løtenfjellet
- Tidligere vedtatte reguleringsplaner, bortsett fra reguleringsplan nr. 2/80 – Hernes skole

#### 1.2. Universell utforming

**Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle bygg, fellesarealer, trafikkarealer etc. Friområder skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Universell utforming innebærer at de fysiske omgivelsene skal kunne brukes av alle mennesker på en likestilt måte. Alle plan- og byggesaker skal redegjøre for hvordan disse hensyn er ivaretatt.**

Temaveileder "Bygg for alle" eller tilsvarende veileder anbefalt av kommunen skal legges til grunn ved utforming av bygg og uteområder.

## 2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

*Landbruks-, natur- og friluftsområdene er inndelt i 3 kategorier jf. tegnforklaringen – områder hvor spredt boligbebyggelse tillates, områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates og LNF- områder. I tillegg er viktige Landbruks-, Natur- og Friluftsområder beskrevet etter dominerende bruk, LNF-områder der landbruk er dominerende, LNF-områder der friluftsliv er dominerende og LNF-områder der naturvern er dominerende.*

Ved behandling av saker etter jordloven bør det så vidt mulig tas hensyn til kommuneplanens intensjoner.

### 2.1 Spredt boligbebyggelse

**I følgende områder som vist i kommuneplanens arealdel kan det i planperioden fradeles enkelttomter på inntil 2 daa med maksimalt bebygd areal (BYA) 25 %. Områdene kan bebygges med inntil følgende antall nye boliger uten tilknytning til landbruket eller annen stedbundet næring**

Sted:	Tillatt antall
SB 1 Voldmogrenda	5
SB 2 Vestre Hernes	6
SB 3 Bergeberget	3
SB 4 Skuruberget	5
SB 5 Uthuslia	5
SB 6 Furuknappen	3
SB 7 Melåsberget	3
SB 8 Lømo	4

**Fradeling av enkelttomter kan ikke skje på dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling skal ikke berøre eller redusere verdien av viktige natur- eller kulturverdier.**

## 2.2 Spredt fritidsbebyggelse

I følgende områder som vist i kommuneplanens arealdel kan det i planperioden fradeles enkelttomter på inntil 2 daa med maksimalt bebygd areal (BYA) 20 %. Områdene kan bebygges med inntil følgende antall nye fritidsboliger uten tilknytning til landbruket eller annen stedbundet næring

Sted:	Tillatt antall
SF 1 Ryssjøen	2
SF 2 Rensjøen	2
SF 3 Rusta seter	2
SF 4 Kvarstadsetra	5
SF 5 Bjølsetsetra	3

Fradeling av enkelttomter kan ikke skje på viktige landbruksarealer. Fradeling skal ikke berøre eller redusere verdien av viktige natur- eller kulturverdier. Elverum kommune skal ha en positiv holdning til at det oppføres fritidsbebyggelse i nærheten av, eller på gamle setergrender, koietufter og lignende.

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart som viser tomtesituasjonen i området.

## 3. PLANKRAV

For byggeområder som angitt nedenfor kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Sted:	Ca. antall nye tomter
R 1 Hovindberget	15
R 2 Erikshagan	60
R 3 Nistilmarka øst	25
R 4 Finstad	8
R 5 Karenslyst	10
R 6 Kvithammarberget	40
R 7 Sørskogbygda sør	4
R 8 Teaterbyen/Tassåsen	100
R 9 Søsetra	30
R10 Kvisthøgda	40

S 1 Ny skole i søndre Elverum ca 25 daa

R 1 Hovindberget kan ikke utbygges før tilfredsstillende gang- og sykkelveg til Hernes skole er etablert.

R 8 Teaterbyen/Tassåsen skal gjennom områderegulering avklare areal til boligformål, skole, grøntstruktur, overordnet vegnett og utbyggingsrekkefølge. Konsekvensanalyse og risiko- og sårbarhetsanalyse skal utredes i forbindelse med områderegulering.

Boligområdene utbygges trinnvis etter at detaljregulering for delområdene er vedtatt.

S 1 Skole i søndre Elverum kan ikke tas i bruk før lokalt vegnett er etablert i tilfredsstillende standard.

R8/S1 Før områdeplan kan tas opp til behandling må det foretas en artsregistrering av rødlistearter, kategori sårbare og nært truet ihht. Norsk rødliste for arter 2010 og dokumenteres at utbygging ikke vil påvirke artenes utbredelse negativt.

## 4. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

For nye masseuttak og utvidelse av eksisterende masseuttak skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det kan iverksettes arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven, eller fradeling til slike formål. Mindre uttak som berører et overflateareal mindre enn 5 daa, krever i utgangspunktet ikke reguleringsplan, og kan behandles etter særlov.

#### 5. OMRÅDER FOR VERN AV VASSDRAG

**For områder inntil 100 meter fra strandlinjen langs Glomma med sidevassdragene Julussa/Røta, Øksna, Terningåa, Bronka, Norderåa, Jømnåa/Kynna/Agåa, Ulvåa, Flisa, samt Ryssjøen, Bergesjøen, Lisjøen, Kynnsjøen, Agsjøen, Rensjøen, Storbronken og Skjærsjøen er det ikke tillatt med bebyggelse eller annet arbeid og tiltak. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.**



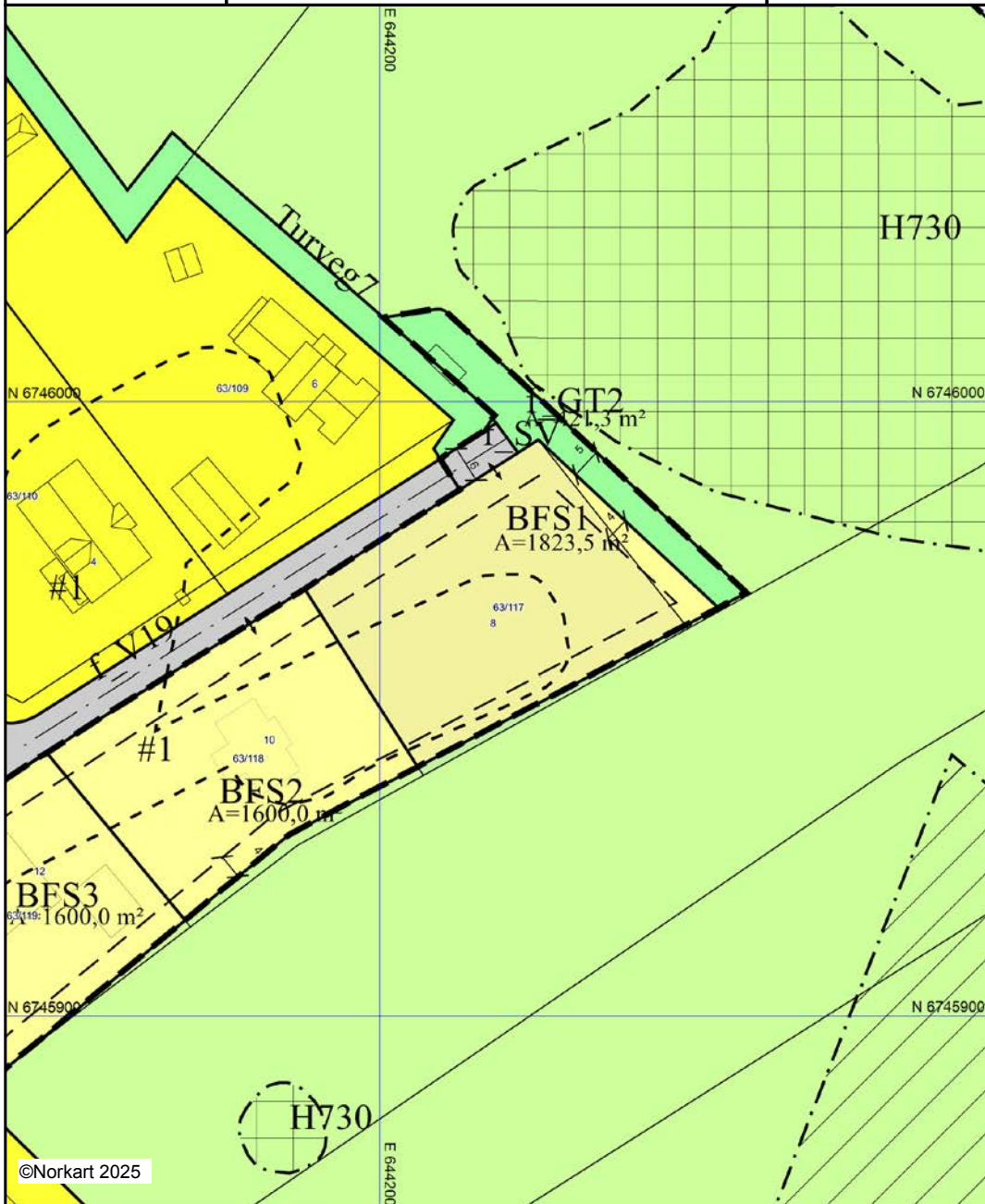
Elverum kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 63/117  
Adresse: Kjell Borgens veg 8  
Utskriftsdato: 12.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32












Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Skiløype
	Veg
	Turveg
	Landbruksformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde



## ELVERUM KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### Områderegulering for Heradsbygd, Arealplan-ID 2014004

Detaljregulering: 10.06.2016, sist rev. 27.05.2019

Bestemmelser: 10.06.2016, sist rev. 27.05.2019

1. gangs behandling: Vedtak i formannskapet: 24.06.2016

2. gangs behandling: Vedtak i formannskapet: 12.06.2019

Vedtak i kommunestyret: 19.06.2019

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til kap. III og IV i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets veileder, H-2300 og Norsk standard, NS 3940.

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg  
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse  
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse  
Idrettsanlegg  
Skiløypetrasè  
Lekeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
Veg (felles veg)  
Kjøreveg (offentlig)  
Fortau (offentlig)  
Gang-/sykkelveg (offentlig)  
Annen veggrunn- teknisk infrastruktur (offentlig)  
Annen veggrunn- grøntareal (offentlig)  
Trasé for jernbane
3. Grønnstruktur  
Grønnstruktur  
Turveg  
Blå/grønnstruktur
4. Landbruksformål  
Landbruksformål
5. Hensynssoner  
Faresone; flomfare (H320 )  
Faresone; høyspenningsanlegg (H370 )

Krav vedrørende infrastruktur (H410)  
Bevaring naturmiljø (H560)  
Bevaring kulturmiljø (H570)  
Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

### a) Plankrav

- Ved søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal det foreligge fasadetegninger som skal vise høyder, etasjetall, takform, utforming, byggemateriale og farger.
- I forbindelse med byggesøknader kan kommunen kreve at det lages ett eller eventuelt flere typisk(e) terrengsnitt gjennom tomten som viser plassering av bygg og terrengbehandling.
- I forbindelse med søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan. Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og vise følgende: plassering av ny og omkringliggende bebyggelse, adkomst, parkering, garasje og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal frisikt og byggegrenser angis.
- I forbindelse med byggesøknad for B1 og B2 skal det foreligge og godkjennes en tomteinnordningsplan for det respektive feltet. Denne skal vise antall nye tomter, parsellinndelingen, adkomster, internt vegsystem, utearealer og evt. lekeplass. Innenfor B1 og B2 tillates inntil 4 tomter.

### b) Kulturminner

For bestemmelsesområdene nr. #1 t.o.m. #22 gjelder følgende: Automatisk fredete kulturminner id 115905, 137249-1, 137259, 137270, 137278, 137282, 137285, 137287, 137292, 137297, 137306, 137314, 137331, 157632, 157633, 180241, 180242, 180243, 180244 -1 og -2, 180245, 180246 og 180247 kan fjernes uten vilkår om arkeologiske utgravinger.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v/kulturverneeksjonen, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

### c) Universell utforming

Ved utbygging og utforming av anlegg (adkomst bygg/lekeplass, utforming av gang- og sykkelveg) skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. de til enhver gjeldende teknisk forskrifter.

### d) Om utførelse av ubebygde områder

Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet.

#### e) Støy

For ny støyfølsom bebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og maks. 55 dBA på utendørs arealer. Bebyggelsen skal oppføres i tråd med støyretningslinjene i T-1442/2016 eller til de enhver tid gjeldende retningslinjer.

#### f) Parkering

Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

Ene- og tomannsbolig: minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Det skal avsettes tilstrekkelig med areal for garasje med mulighet for én parkeringsplass per boenhet. Mulighet for garasje, dersom det ikke bygges samtidig med boligene, skal illustreres på situasjonsplanen, jmf. § 1 a).

Sekundærleilighet: minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

Rekkehus og kjedehus: minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Det skal avsettes tilstrekkelig med areal for garasje med mulighet for én parkeringsplass per boenhet. Mulighet for garasje, dersom det ikke bygges samtidig med boligene, skal illustreres på situasjonsplanen, jmf. § 1 a).

#### g) Adkomster

- Der hvor boliger har felles/privat adkomstveg tillates ikke nye etablerte adkomster mot offentlig veg. Der hvor adkomst ikke framkommer på plankartet gjelder som følger:
  - Tomt 1: adkomst til tomt 1 skal løses via gbnr. 55/36.
  - Tomt 2 og 3: det tillates kun én adkomst, som skal være felles for begge tomtene.
  - Gbnr. 40/74: adkomst tillates via gbnr. 40/79.
  - B1: adkomst tillates via Kvennbekkvegen og tilgrensende turveg. Adkomst fra Kvithammarvegen og Nøtåsvegen tillates ikke.
  - For eksisterende boligbebyggelse tillates dagens adkomst videreført.
- Adkomster skal opparbeides i tråd med kommunal vegnorm.

#### h) Byggegrenser

Der hvor byggegrenser ikke framkommer på plankartet gjelder følgende normer;

- Fylkesveg; 15 meter fra midtlinje veg. Dersom det føres opp støyskjerm kan byggegrensen reduseres til 5 meter fra formålsgrænse mot tilstøtende vegarealer.
- Kommunale og private/felles veger; 5 meter fra tilstøtende vegarealer/ytterkant grøft.
- Skiløype, grønnstruktur, turdrag og lekeplasser; 4 meter.
- Jernbane: 30 meter fra nærmeste spors midtlinje.

#### i) Overvann

Håndtering av overvann skal skje på egen grunn. Påslipp til bekkeløp tillates ikke.

## § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 2.1 Krav ved byggetillatelse/rammetillatelse

a) Før det kan gis byggetillatelse/rammetillatelse skal følgende planer foreligge og godkjennes:

- Situasjonsplan og fasadetegninger, jf. § 1.a for de respektive feltene/tomtene.
- Tomteinndelingsplan for B1 og B2.
- Plan for håndtering av vann- og avløp:
  - Enkeltvise planer for delfelt B1 og B2.
  - Enkeltvise planer for tomter 1 – 26
  - Tomter 27 – 59: Planen skal dekke området i sin helhet.
- Plan for håndtering av overvann som følger:

- Boligbebyggelse, tomt 1 – tomt 59: planen skal vise håndteringen av overvann for den enkelte tomten.
  - B1 og B2: planen skal vise håndtering av overvann for de respektive feltene.
  - Der hvor byggeprosjekter forutsetter tiltak på offentlig vegger skal byggeplan for veg foreligge.
  - Der hvor tiltak berører riks- eller fylkesveger skal byggeplanene godkjennes av vedkommende vegmyndighet.
- b)** Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse for nye boenheter, både på eksisterende og framtidige boligtomter i Teaterbyen, tilhørende o\_V16, f\_V15-19, o\_V20, f\_V21 og p\_V22 skal planovergang, PLO km 184.886 (ved krysset Stasjonsvegen x Lykkjegutua) og km 184.655 (ved krysset Stasjonsvegen x Høverdalsgutua) være stengt. Samtidig skal flettverksgjerde på min. 1,8 meters høyde være ferdig oppsatt i tilstrekkelig lengde nordover og sørover, etter avtale med Bane NOR.
- c)** Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse for nye boenheter, både på eksisterende og framtidige boligtomter i området Tassåsen skal kulvert (o\_T) være opparbeidet, iht. § 5.2 b). Samtidig skal flettverksgjerde på min. 1,8 meters høyde være ferdig oppsatt i tilstrekkelig lengde nordover og sørover, etter avtale med Bane NOR.
- d)** Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse for den 11. nye boenheten innenfor Kvithamarberget, både på eksisterende og framtidige boligtomter, skal kulvert (o\_T) være opparbeidet, iht. §5.2 b). Samtidig skal flettverksgjerde på min. 1,8 meters høyde være ferdig oppsatt i tilstrekkelig lengde nordover og sørover, etter avtale med Bane NOR.
- e)** Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse for nye boliger ved Garveløkkevegen, både på eksisterende og framtidige tomter, skal PLO km 183.797 (gbnr. 235/8) være stengt. Samtidig skal flettverksgjerde på min. 1,8 meters høyde være ferdig oppsatt i tilstrekkelig lengde nordover og sørover, etter avtale med Bane NOR.

## **§ 2.2 Midlertidig brukstillatelse**

- a)** Før ny boligbebyggelse eller nye boenheter kan tas i bruk på gnr./bnr. 63/100, 63/94, 63/62 og 54/8 må det oppføres gjerde mot jernbanen langs med eiendomsgrensen for den respektive tomta. Gjerde skal være i flettverk og på minimum høyde 1,8 meter og være oppsatt i tilstrekkelig lengde nordover og sørover, etter avtale med Bane NOR.
- b)** Før PLO km 184.120 kan stenges skal ny adkomstveg (p\_V23) for gnr./bnr. 63/53, være ferdig opparbeidet. Samtidig som jernbanekryssingen saneres skal gjerdning i tilstrekkelig lengde nordover og sørover være etablert i flettverk med min. høyde 1,8 meter, etter avtale med Bane NOR.
- c)** Før o\_G/S5 kan tas i bruk skal gjerde langs med jernbanen i gang- og sykkelvegens utstrekning og fram til gbnr. 63/100 være etablert i flettverk med min. høyde 1,8 meter, etter avtale med Bane NOR.
- d)** Før o\_T (gangkulvert) kan tas i bruk skal belysning langs Nøtåsvegen i strekningen fra kulvert (o\_T) til rv.2 være etablert, eller sikret gjennomført.

- e) Før ny bebyggelse innenfor BK1 og BK2 kan tas i bruk skal f\_Lek1 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse skjer i vinterhalvåret skal lekeplassen være ferdig opparbeidet innen påfølgende 15. juni.
- f) Før ny bebyggelse på tomtene 27-59 eller innenfor B1 kan tas i bruk skal én av lekeklassene, f\_LEK1 – f\_LEK4 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse skjer i vinterhalvåret skal lekeplassen(e) være ferdig opparbeidet innen påfølgende 15. juni. For hver 8. nye bolig skal ytterligere én av lekeklassene opparbeides.
- g) Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger på tomtene 27-59 skal f\_Turveg gjennom Kvithammarberget være etablert i tråd med plankartet. Tilrettelegging skal skje gjennom fjerning av vegetasjon og enkel terrengbehandling.

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**

#### **§ 3.1 Boligbebyggelse – eksisterende og framtidige boligtomter**

Eksisterende boligtomter er angitt på plankartet.

Fremtidige boligtomter er angitt som delfelt B1, B2, BK1, BK2 og tomter 1 – 59.

- a) Bebyggelse innenfor tomter 1 – 59, B1 og B2 skal være i form av ene- eller tomannsbolig. Det tillates én sekundærleilighet per enebolig. Sekundærleiligheter i tomannsboliger tillates ikke.
- b) Fradeling på eksisterende boligtomter til nye boliger tillates ikke.
- c) Bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal være i form av konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller sammenkjedede eneboliger med inntil 10 boenheter. Sekundærleilighet tillates ikke.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses landskap, eksisterende bebygde og ubebygde omgivelser, jf. den europeiske landskapskonvensjon.
- e) Maksimal mønehøyde for bolig er 8 meter og 5,5 meter for annen bebyggelse målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimal gesimshøyde for boliger er 6 meter og 3,5 meter for annen bebyggelse til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad for ene- og tomannsboliger på tomt 1 – 26 og B2 er  $BYA = 200\text{m}^2$  per tomt. Det kan tillates ytterligere  $BYA = 50\text{m}^2$  ved oppføring av garasje/carport. Parkering på barmark beregnes separat for bolig/garasje og kommer i tillegg til  $BYA = 250\text{m}^2$ .
- g) Maksimal utnyttelsesgrad på tomt 27 – 59, B1, BKS1 og BKS2 er  $\% BYA = 35\%$ .
- h) Innenfor B1 og B2 tillates det inntil 4 tomter. Innenfor B2 skal det avsettes og opparbeides en lekeplass på min.  $150\text{m}^2$  dersom det bygges mer enn 4 boenheter. Innhold og utforming skal følge § 3.7 a).

#### **§3.5 Idrettsanlegg**

Innenfor området er det eksisterende idrettsanlegg med skilek og lysløype etc. Eksisterende anlegg kan opprettholdes og videreutvikles.

#### **§3.6 Skiløypetrasé**

Innenfor området er det eksisterende skiløypetraséer /lysløyper som kan opprettholdes og videreutvikles. Regulert område er retningsgivende og det tillates enkle justeringer av traséen.

### § 3.7 Lekeplass (f\_Lek1 – f\_LEK6)

- a) f\_Lek6 er felles for alle beboerne innenfor Tassåsen. Terrenget og vegetasjon skal søkes ivaretatt, men det tillates enkel terrengbearbeidelse for oppføring av lekeapparater, opparbeidelse av balløkke o.l..
- b) f\_Lek1 – f\_Lek5 er felles for tomtene 26-59, B1, BK1 og BK2. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig, inneholde sittegrupper og være tilrettelagt for lek, aktivitet og opphold. Terreng og vegetasjon skal søkes ivaretatt.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

### § 4.1 Veg (felles/ privat veg: f\_V5 – f\_V8, f\_V10 - f\_V15, f\_V17 – f\_V19, f\_V21, p\_V22, p\_V23, f\_V24 – f\_V26, p\_V27 og p\_V28)

- a) Innenfor areal regulert som felles/private vegger skal det være kjøreveg med tilhørende sidearealer/grøfter. Det tillates mindre justeringer av de felles/private vegene i forhold til hva som er vist i plankartet.
- b) Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok – veg- og gatenormaler N100, eller de til enhver tid gjeldende normaler.
- c) Felles/private vegger skal være åpne for alminnelig ferdsel.
- d) Vegene er felles for:
  - f\_V5: gnr./bnr. 40/41 og 40/65.
  - f\_V6: felles for tomtene 27 – 59, BK1 og BK2. Adkomst til gnr./bnr. 40/49 og 40/28 skal sikres via f\_V6, iht. plankartet.
  - f\_V7: felles for alle eiendommer med adkomst fra eller via Kvennbekkevegen.
  - f\_V8: tomt 1 og gnr./bnr. 40/1, 55/36, 55/45, 43/12 og 55/42.
  - f\_V10: gnr./bnr. 55/45 og 55/42.
  - f\_V11: felles for alle eiendommer med adkomst fra eller via disse.
  - f\_V12: felles for alle eiendommer med adkomst fra eller via disse.
  - f\_V13: felles for alle eiendommer med adkomst fra eller via disse.
  - f\_V14: gnr./bnr. 58/17, 48/113, 48/92 og 57/1.
  - f\_V15: gnr./bnr. 68/12 og 68/11.
  - f\_V17: gnr./bnr.: 63/92, 63/64 og 63/86.
  - f\_V18: felles for alle eiendommer med adkomst fra eller via disse.
  - f\_V19: tomt 22 – 25 og gnr./bnr.63/113, 63/111, 63/110 og 63/109.
  - f\_V21: gnr./bnr. 42/30, 62/33 og 62/119.
  - p\_V22: gnr.bnr. 84/86, 42/22 og 53/16
  - p\_V23: gnr./bnr. 63/53, 63/1 og 63/34.
  - f\_V24: gnr./bnr. 63/76, 63/90, 63/57 og 45/14.
  - f\_V25: gnr./bnr. 63/62, 46/10 og 63/94.
  - f\_V26: gnr./bnr. 46/10, 46/35, 46/42, 52/59, 52/130 og 46/39.
  - p\_V27: gnr./bnr. 45/12 og 63/84.
  - p\_V28: gnr./bnr. 36/125.
- e) For samtlige felles/private vegger skal det sikres tilgjengelighet for landbruksmaskiner og tilgang til skogsområder.

#### **§ 4.2 Offentlig kjøreveg/veg (o\_KV1 – o\_KV4, o\_V9, o\_V16, o\_V20)**

- a) Nøtåsvegen (o\_KV1), Kvithammarvegen (o\_KV2), Stasjonsvegen (o\_KV3), Garverløkkevegen (o\_KV4), Tassåsvegen (o\_V9), Lykkjegutua (o\_V16) og Høverdalsgutua (o\_V20) er offentlige vegger og skal opprettholdes som de er, evt. opparbeides som vist på planen og i tråd med kommunal vegnorm.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås eller beplantes.
- c) Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok – veg- og gatenormaler N100, eller til de enhver tid gjeldende normaler.

#### **§ 4.3 Gang-/sykkelveg (o\_G/S)**

- a) Gang- og sykkelveger som er offentlige skal opprettholdes som de er, evt. opparbeides som vist på planen iht. kommunal standard/vegnorm.
- b) Felles gang- og sykkelveg, f\_G/S-2, skal opprettholdes og være åpen for alminnelig ferdsel.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås eller beplantes.
- d) Gnr./bnr. 39/58 har tillatt kjøreadkomst via o\_G/S-1 og o\_F1.

#### **§ 4.4 Fortau (o\_F1 – 3)**

- a) Fortau er offentlige og skal opparbeides som vist i planen. Ved o\_F3 til o\_G/S-1 skal det ved opparbeidelse av fortau etableres et opphøyd gangfelt.

#### **§ 4.5 Trase for jernbane**

Innenfor området er eksisterende jernbane med sidearealer. Det er regulert byggegrense langs jernbanen med avstand på 30m fra spormidtdet. Det tillates ikke oppført bebyggelse mellom jernbanesporet og regulert byggegrense. Tillatelse til oppføring av sikkerhetsgjerding eller andre tiltak i byggeforbudssonen, forutsetter tillatelse fra Bane NOR.

### **§ 5.0 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

#### **§ 5.1 Grønnstruktur (G)**

- a) Innenfor grønnstruktur skal vegetasjonen og terreng søkes ivaretatt.

#### **§ 5.2 Turveg (Turveg)**

- a) Nødvendig rydding av turveger i henhold til formålet er tillatt. Der hvor turdraget krysser vegger skal det sikres oversiktlige krysninger. Innenfor området tillates det anlagt stier og skiløyper. Turvegene skal være tilgjengelige for alminnelig ferdsel.
- b) o\_T er offentlig turveg med tilhørende gangkulvert. Turvegen og kulverten skal opparbeides i tråd med plankartet og skisse utarbeidet av Multiconsult, datert 22.01.2019.

#### **§ 5.3 Blå/grønnstruktur**

- a) Formålet dekker overvannskanal/vassdrag med tilhørende kantvegetasjon. Stedegen vegetasjonen innenfor området skal søkes ivaretatt og i tråd med § 7.1 c) og d).

## **§ 6 LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5)**

- a) Innenfor områdene skal skogbrukslova og jordlova fortsatt gjelde.
- b) Eksisterende sti- og skiløypenett kan opprettholdes. Justeringer av løype- og turnett tillates.
- c) Nye bygninger skal tilpasses gårdens bygningsmiljø og uttrykk med tanke på materialbruk, fargebruk etc. Landskapstilpasning skal også vektlegges.

## **§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **§ 7.1 Faresone- flomsone langs vassdrag (H320 )**

- a) Faresonen dekker område med potensiell flomfare. Bekkeløp/vassdrag skal være åpne og lukking av bekk/vassdrag tillates ikke.
- b) Eksisterende bebyggelse innenfor sonen kan opprettholdes, men gjenoppføring av bygg tillates ikke. Det tillates heller ikke oppført ny bebyggelse innenfor faresonen.
- c) Jf. vannressursloven § 11 skal det opprettholdes en begrenset naturlig kantsone mot vassdrag som følger:
  - minimum 2 meter mot landbruksarealer der det søkes produksjonstilskudd. Ved nydyrking skal det settes igjen en sone på 6 meter.
  - minimum 10 meter mot skogsområder. Avvirkning kan skje ved plukkhogst, men store, stabile trær skal settes igjen samt at sjiktning og treslagsvariasjonen skal opprettholdes.
  - Minimum 5 meter mot/på boligeiendommer. Innenfor kantsonen er ikke tillatt å anlegge hageareal e.l.
- d) Skjøtsel av kantsona tillates såfremt man tar vare på de biologiske verdiene som er der. Uttak av eldre trær og rotvelter tillates fjernet ved alle kantsoner.
- e) Kantsoner skal være åpne for alminnelig ferdsel.

### **§ 7.2 Faresone- høyspentanlegg (H370)**

Faresonen omfatter områder i tilknytning til høyspentlinjer eller transformatorer, med sikkerhetssoner. Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold.

### **§ 7.3 Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur (H410 )**

Område er regulert til infrastruktursone for vann-, avløps- og overvannsledning. Innenfor området tillates ikke ny bebyggelse. Det tillates grøntområdet, vegformål og parkering innenfor sonen.

### **§ 7.4 Hensynssone- bevaring av naturmiljø (H560 \_1-3)**

- a) Områdene innenfor hensynssonene er verdifulle sandfuruskokgsarealer, hvor det er registrert sandfuruskokgsopper.
- b) Innenfor områder klassifisert som A-verdier skal bevares som naturskog hvor gammelskog og rotsjikt skal være intakt.
- c) Innenfor området klassifisert som B-verdi tillates en skånsom lukket hogst eller frøstillingshogst. Ved hogst skal hogstavfall fjernes eller brennes for å unngå humusoppbygging.
- d) Innenfor hensynssonene for naturmiljø tillates en viss skjøtsel/kulturpåvirkning for å opprettholde stier og småveier.
- e) Det vises for øvrig til skogbrukslova.

### **§ 7.5 Hensynssone- bevaring av kulturmiljø (H570)**

- a) Hensynssone for bevaring av nyere tids kulturminner; bebyggelse på gårdstunene Oppsal nordre og søndre. Våningshus og andre SEFRAK-registrerte bygg tillates ikke revet. De eksisterende bygningene skal beholde sitt uttrykk og preg. Kulturmiljøenes utrykk med gårdsbebyggelse skal ivaretas. Nybygg i området skal underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til

denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Planer som vedlegges i forbindelse med byggesøknader, jf. § 1a skal oversendes til Hedmark fylkeskommune for uttalelse før vedtak i saken kan fattes.

- b) Hensynssone for bevaring av automatisk fredede kulturminner. Innenfor hensynssonene tillates ikke terrengbearbeidelse eller tiltak i grunnen, med mindre søknad om frigivelse innvilges av kulturminnemyndigheten.

Elverum kommunestyre

---

Ordfører



## ELVERUM KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### Mindre endring av områderegulering for Heradsbygd, Arealplan-ID 2014004-01

Plankart datert: 15.09.2020

Bestemmelser datert: 15.09.2020

Delegert vedtak:

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til kap. III og IV i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets veileder, H-2300 og Norsk standard, NS 3940.

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg  
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
Felles veg
3. Grønnstruktur  
Turveg
4. Bestemmelsesområde  
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#### § 1 FELLESBESTEMMELSER

##### a) Plankrav

- Ved søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal det foreligge fasadetegninger som skal vise høyder, etasjetall, takform, utforming, byggemateriale og farger.
- I forbindelse med byggesøknader kan kommunen kreve at det lages ett eller eventuelt flere typisk(e) terrengsnitt gjennom tomten som viser plassering av bygg og terrengbehandling.
- I forbindelse med søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan. Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og vise følgende: plassering av ny og omkringliggende bebyggelse, adkomst, parkering, garasje og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal frisikt og byggegrenser angis.

##### b) Kulturminner

- For bestemmelsesområdene nr. #1 gjelder følgende: Automatisk fredete kulturminner, id 115905, kan fjernes uten vilkår om arkeologiske utgravinger.

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

**c) Universell utforming**

Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

**d) Om utførelse av ubebygde områder**

Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet.

**e) Støy**

For ny støyfølsom bebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og maks. 55 dBA på utendørs arealer. Bebyggelsen skal oppføres i tråd med støyretningslinjene i T-1442/2016 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

**f) Parkering**

Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

Ene- og tomannsbolig: minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Det skal avsettes tilstrekkelig med areal for garasje med mulighet for én parkeringsplass per boenhet. Mulighet for garasje, dersom det ikke bygges samtidig med boligene, skal illustreres på situasjonsplanen, jf. § 1 a).  
Sekundærleilighet: minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

**g) Adkomst**

- Adkomst skal opparbeides i tråd med kommunal vegnorm. Adkomst via turveger tillates ikke.
- Adkomst er vist med adkomstpil i plankartet og kan sidevegs forskyves noe.

**h) Byggegrenser**

Der hvor byggegrenser ikke framkommer på plankartet gjelder følgende normer;

- Kommunale og private/felles veier; 5 meter fra tilstøtende vegarealer/ytterkant grøft.
- Frittstående garasjer/carport/uthus o.l. inntil 50 m<sup>2</sup> kan tillates oppført nærmere turveg og landbruksformål enn hva byggegrensene viser. Minste avstand skal være minimum 1 meter.

**i) Overvann**

Håndtering av overvann skal skje på egen grunn.

**§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§ 2.1 Krav ved byggetillatelse/rammetillatelse**

Før det kan gis byggetillatelse/rammetillatelse skal følgende planer foreligge og godkjennes:

- Situasjonsplan og fasadetegninger, jf. § 1 a) for de respektive tomtene.
- Plan for håndtering av vann- og avløp.

**§ 2.2 Krav ved søknad om igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse skal f\_GT2 være ferdig opparbeidet.

### **§ 2.3 Krav ved søknad om ferdigattest**

Før det gis ferdigattest skal det være etablert et fysisk skille i grensen mellom turveg og tilgrensende boligtomt (hekk el. gjerde)

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**

#### **§ 3.1 Boligbebyggelse –framtidige boligtomter (BFS1-3)**

- a) Bebyggelsen skal være i form av ene- eller tomannsbolig. Det tillates én sekundærleilighet per enebolig. Sekundærleiligheter i tomannsboliger tillates ikke.
- b) Fradeling på eksisterende boligtomter til nye boliger tillates ikke.
- c) Ny bebyggelse skal tilpasses landskap, eksisterende bebygde og ubebygde omgivelser, jf. den europeiske landskapskonvensjon.
- d) Maksimal mønehøyde for bolig er 8 meter og 5,5 meter for annen bebyggelse målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimal gesimshøyde for boliger er 6 meter og 3,5 meter for annen bebyggelse til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- e) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA= 25 %.

### **§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

#### **§ 4.1 Veg (f\_SV)**

- a) Innenfor arealet regulert som felles/privat veg skal det være kjøreveg med tilhørende sideareal/grøft. Det tillates mindre justeringer av vegen i forhold til hva som er vist i plankartet
- b) Felles/privat veg skal være åpen for alminnelig ferdsel.

### **§ 5.0 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

#### **§ 5.1 Turveg (f\_GT1-2))**

- a) Nødvendig rydding av turveger i henhold til formålet er tillatt. Der hvor turdraget krysser veger skal det sikres oversiktlige krysninger. Innenfor området tillates det anlagt stier og skiløyper.
- b) Turvegene skal være tilgjengelig for alminnelig ferdsel.
- c) Det skal anlegges et fysisk skille (gjerde eller hekk) mellom turveg og boligtomt BFS1 og BFS3.

Elverum kommunestyre

---

Ordfører



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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:** Kjell Borgens veg 8  
2415 HERADSBYGD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Åste Christine Gjermunds

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 941 78 482  
**E-post:** aste.gjermunds@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 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