

An aerial photograph of a winter resort in Rana, Norway. The landscape is covered in snow and dotted with numerous small, dark wooden cabins. A dense forest of evergreen trees surrounds the resort area. In the background, rolling hills and mountains are visible under a clear blue sky. A red location pin with a white letter 'a' is placed in the center of the image to indicate the specific property location.

aktiv.

Orreleiken 7, 2450 RENA

**Stor og solrik hyttetomt på 2
247m² med fin utsikt. Attraktiv
beliggenhet høyt på hyttefeltet og
rett ved alpinbakken!**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Selger: Petter Seierstad
Nina Michaelsen Seierstad

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

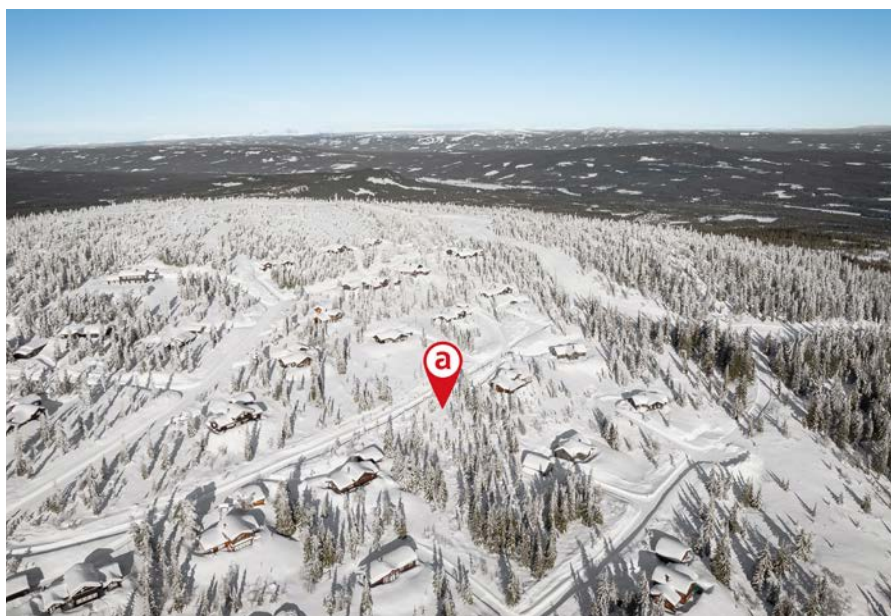
Tomtstr.: 2247.1 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 127
Oppdragsnr.: 1211230034

Bygge drømmehytta?

En stor og solrik hyttetomt på ca. 2 247m² med fin utsikt. Tomten ligger i populære Birkenåsen og har en attraktiv beliggenhet høyt på hyttfeltet og rett ved alpinbakken! Her er det familievennlig, og et eldorado av fine natur- fjell- og jaktområder.

På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin bade plass. Ca. 10 km til Rena sentrum hvor man finner alle fasiliteter, som butikk, post, kino, Vinmonopol, restauranter osv.

Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske. 18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	57

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2247.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 247,1m². Stor naturtomt med gode solforhold og fin utsikt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Birkenåsen ligger ved starten av Birken og er et eldorado for den aktive familien! Birkenåsen ble etablert i 1990 og det er nå bygget over 200 høystandardhytter i området. De fleste hytter og tomter har ski inn/ut direkte til familieanlegget med alpinbakke, barnebakke, terrengpark og kafeteria. Videre så kan man spenne på seg langrennskiene og gå direkte ut i Birkentraséen. Det er lettkupert og fin løype direkte til Skramstadsætra, samtidig som man har ulike sløyfer for både barn og voksne rundt Birkenåsen.

Sommerstid så er det mulighet for terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket, vandring langs Birkebeinerstien, Pilgrimsleden eller et vell av andre stier og skogsbilveier. Det er også tilrettelagt med gapahuker og ulike hvileplasser.

Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske - i tillegg finnes også en rekke innsjøer, tjern og bekker hvor man kan prøve fiskelykken.

På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin badeplass - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen. Skulle man ønske

ennå mer adrenalin så kan man prøve fallskermhopping.

Sentrum av Rena finner man 10 minutter sør for Birkenåsen og kan by på Kiwi, Rema 1000, Vinmonopol, Intersport, Europris og mange andre butikker- samt spisesteder som Milano Pizza, Rena Kjellerkrok, En smak av Asia.

I tillegg til alle aktivitetene er reiseveien helt fantastisk. I 2020 åpnet ca. 25 km med ny motorvei. Nå er det 4-felts motorvei på over 70% av distansen fra Oslo med en reisetid på om lag 2 timer.

ALPINT - Ski inn/ut direkte fra hytteområdet

Perfekt familieanlegg med barnebakke, terrengpark og kafeteria

Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter er et snøsikkert alternativ til bakkene i - og omkring Oslo. Rena ligger en kort kjøretur fra Oslo, og her kan hele familien kose seg i bakkene uten å bruke tiden på å stå i lange heiskøer. Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter byr på utfordringer for alle aldre med egen bamsebakke for de minste, og fire nedfarter for de som er noe mer øvet. Det er også en terrengpark med egne rails og hopp. Det er mulighet for kveldskjøring i deler av anlegget noen dager i uka.

Kafeteriaen følger åpningstidene til alpinsenteret og har fin utsikt til bakkene. Her er det muligheter for å varme seg mellom turene og kjøpe mat og drikke. Terrassen er et perfekt sted å nyte kaffekoppen på fine solskinnsdager.

Skiutstyr kan leies for både barn og voksne.

Bamseheisen har en lengde på 211 meter og har en kapasitet på 800 personer pr. time.

Fjellheisen har en lengde på 1222 meter og har en kapasitet på 1200 personer pr. time.

LANGRENN - Spenn på deg skiene og gå rett ut i Birkentraséen

Supre langrennsløyper

Birkenåsen er kjent for å være snøsikkert, og å ha et godt løypenett. Dette gjør Birkenåsen til et eldorado for langrenssentusiaster. Spenn på deg skiene og test formen over fjellet til Sjusjøen. Om du vil, kan du gå på ski hele veien til Lillehammer.

Fra hyttene i Birkenåsen kan du gå rett ut i milevis med skispor. Herfra går det løyper ut i Birkentraséen mot Skramstadsætra og til Engulvsfjellet. Her er det mulig å starte på bunnen eller på toppen av alpinanlegget. Langrennsløypene kjøres opp med stor alpin prepareringsmaskin og sporsetter.

TERRENGSYKLING - Terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket

Stort nett av skogsveier og stier

Birkenåsen er et eldorado for sykkelentusiaster med et stort nett av grusveier, skogsbilveier og stier rett utenfor hyttedøra. Her kan du sette deg på sykkel rett ved hytteveggen, og sykle så langt du vil. Er du i toppform, kan du sykle ned til Birkentraséen og hele veien over fjellet til Lillehammer.

Åmot kommune har mange muligheter for gode sykkelopplevelser. Kommunesenteret, Rena, har i løpet av de siste årene blitt satt på sykkelkartet for alvor. Ikke minst på grunn av at det er startstedet for Norges største terrengritt - Birkebeinerrittet. Om du er aktiv syklist, eller bare ønsker en lettere ettermiddagstur, finnes et bredt utvalg alternativer for deg som vil ut på sykkel.

GOLF - Et av landets fremste golfanlegg ved foten av Birkenåsen
Sorknes golfklubb ligger 3 km nord for Rena i Åmot kommune. Banen på Sorknes golfklubb er vakkert anlagt på en flat furumo og sandgrunn, noe som sikrer en optimal beliggenhet. Sorknes har fått mange rosende ord for sin kvalitet, og har blitt kåret til et av landets beste golfanlegg i anerkjente Michelin Golf Guide (15 av 20 poeng).

På Sorknes kan du spille golf alene og høre skogens ro, eller du kan delta på noen av de hyggelige, sosiale og velkjente arrangementene i klubben. Banen har vært vertskap for Birkebeiner Open, European Challenge Tour (99) og NM. Klubbhuset inneholder proshop, garderober, møtelokale og golfkafé. Fra terrassen på klubbhuset kan du følge med på hull 18.

I tilknytning til golfbanen finner dere en drivingrange og en 6-hulls korthullsbane. Korthullsbanen passer golfere i alle aldre og kan alle benyttes uten kostnader.

JAKT - En kort spasertur til 18.000 daa jaktterreng
På jakt, får du muligheten til å kombinere fine naturopplevelser med spenning og konsentrasjon. Hyttene i Birkenåsen ligger i umiddelbar nærhet til jaktområder. Hyttene ligger kun en kort spasertur til jaktterrenget på Engulvsfjellet. Dette er et eldorado for småviltjakt.

Om du mangler jegerprøven, kan du ta den via Åmot Jakt og fiskeforening. De tilbyr kurs flere ganger i året.

FISKE - Ypperlige fiskemuligheter i Renaelva og Glomma
To av Norges beste fiskeelver en kort kjøretur fra Birkenåsen
Renaelva er regnet som en av de mest attraktive fiskeelvene i Norge. Den topografiske utformingen, med lange stilleflytende partier og et svært rikt insekstliv, gir det perfekte grunnlag for tørrfluefiske etter stor fisk. Det er tatt ørret på 8 kilo i Renaelva! Selv om det ikke er daglig kost, er det liten tvil om at man kan sette nye personlige sportsfiskerekorder i denne elva.

Glommas karakter i Åmot er variert. Nord for Rena sentrum er elva preget av raskere strømpartier, avløst av dypere og roligere strekninger. Områdene sør for Rena sentrum er bredere, dypere og mer stilleflytende enn de øvre partier. Ved Åmøtet, hvor Renaelva og Glomma møtes, tilbakesføres vannet fra overføringen til Glomma.

Rena Fiskecamp tilbyr ulike kurs innen fluefiske, drifting og guiding for fiskere, og overnatting i hyggelige omgivelser ved Renaelva på Deset i Østerdalen, 20 minutters kjøring nord for Rena.

TUROMRÅDER - Pilegrimsleden og Birkebeinerstien

Opplev flott natur og kulturlandskap

Gå på tur i rolige og fredlige områder langs Pilegrimsleden med variert og flott natur samt et rikt dyreliv.

Legg opp din egen rute for en dagstur. Ved lengre turer kan man overnatte i skogsbuer og -koier eller campingplasser. Det er også muligheter for å overnatte på hotell eller tradisjonsrike overnattings- og serveringssteder med historisk innslag.

Vest-leden starter ved Nesvangen på Rena i Åmot kommune og kommer innom Stor-Elvdal og Rendalen kommune før den passerer retreatsenteret Lia Gård og møter pilegrimsleden fra øst ved Pilegrimssteinen fra middelalderen på Åkre i Rendalen.

Birkebeinerstien mellom Rena og Lillehammer er drøyt 75 km lang, og er et samarbeidsprosjekt mellom DNT-foreningene Rena og Omegn, Hamar og Hedemarken og DNT Lillehammer.

Mellom Rena og Ljøsheim er stien merket med blått, mens det er rødmerking fra Ljøsheim til Lillehammer. Stien går hovedsakelig i skogsterreng, men passerer flere åpne områder og høydedrag med god utsikt.

FALLSKJERMHOPP - Ta et fallskjermkurs

Fallskjermkurs på rikssenteret for fallskjermidrett

Mange tar fallskjermkurs for å overvinne sin egen frykt, mens andre ser på hopping som en idrett med fysisk utvikling. Motivasjonene er forskjellige, men gleden ved å mestre et nytt element og bryte grenser, er gjennomgående for de fleste fallskjermhoppere. I tillegg lærer du å kjenne sider ved deg selv du kanskje ikke visste om. Med himmelen som arena er fallskjermhopp en idrett som er tilgjengelig for alle med normal helse, og hvor alle stiller med tilnærmet like forutsetninger uavhengig av alder og kjønn.

På Østre Åra flyplass holdes det kurs hver uke gjennom hele sommeren. AFF-kurs er den raskeste veien for deg som ønsker å bli selvstendig fallskjermhopper.

KINO- OG KULTURFORESTILLINGER - Dårlig vær? Se kinoprogrammet

Ta turen til sentrum for å få med deg en kino- eller kulturforestilling Åmot kulturhus er lokalisert på torget midt i Rena sentrum. Et naturlig valg for avkobling og inspirasjon.

Ta turen til sentrum for å få med deg en kino- eller kulturforestilling. Eller hva med et besøk på biblioteket etterfulgt av en kaffekopp på den koselige Kafe Sandbeck?

BOWLING - Ta en runde bowling, shuffleboard, biljard eller dart
Nye Rena Bowling tilbyr fire bowlingbaner, cosmic bowling samt mulighet for shuffleboard, biljard og dart.

BADING - Flotte bademuligheter hele året
Badeplass med stupetårn i Rena sentrum
På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena sentrum en lun og fin badeplass med stupetårn ved Prestsjøen - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

SHOPPING OG SPISESTEDER - Godt utvalg av mye
I Rena sentrum finner du det meste til hverdag og fest.
Sentrumet er oversiktlig, og det er korte avstander. Du vil fort merke, at det du trenger får du tak i. Det er verdt å trekke fram at du kan gjøre dagligvarehandelen i fire matforretninger, du kan handle til hus og hjem i tre byggevareforretninger, og til egen trening har du tre treningssentre å velge mellom.

Shopping
Fra mange hold hører du, at du trenger ikke dra ut av Rena for å handle.
Hverdagshandelen er godt ivaretatt. Mat, klær, sko, sport, gaver og interiør, jernvare, optiker, frisør, vinmonopol. I det hele tatt!

Et lite sentrum som Rena, gjør at alt ligger i korte avstander til hverandre. Tollef Kildes gate er hovedgaten gjennom sentrum, og butikker og spisesteder ligger på begge sider. Høgskolen og kulturhuset ligger også i sentrum. Alt kan nås til fots.

Spis ute
Gode spisesteder finner du også. Kafé Sandbeck i kulturhuset selger kaffe, kaker og annen «biteti». Er det pizza, burger og kebab som frister, kan du legge veien til Royal Pizza & Kebab, Milano Pizza Rena eller Jettz Burger Rena. Sushi og asiatiske retter er også på plass, og Andaman Thai & Sushi er en god adresse.

Det finnes mer og mer er på gang. Du finner garantert noe som frister.

Kilde: birkenåsen.no

Hvitevarer

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Fastgebyr vann: Kr. 2 018,75,-
- * Forbruk vann: Kr. 40,- per kubikk.
- * Fastgebyr kloakk: Kr. 1 275,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 30,- per kubikk.
- * Renovasjon: Kr. 1 896,-
- * Feiing av fritidsboliger: Kr. 995,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. For abonnenter uten vannmåler beregnes forbruksavgift for vann/avløp etter stipulert forbruk basert på beregnet bruksareal * omregningsfaktor på 1,2. Feiing av fritidsbolig gjelder per pipeløp og utføres etter henvendelse fra eier, gebyr betales i sin helhet etter utført feiing. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av en boenhet på tomten.

Eiendomsskatten vil utgjøre en promillesats 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.

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal formuesverdi av fritidseiendom (ikke sekundærboliger) fastsettes til maksimalt 30% av markedsverdi, eventuelt til 30% av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Formuesverdien på fritidseiendommer som ligger vesentlig over takstnivået for sammenlignbare eiendommer ellers i kommunen, skal settes ned når skattyter krever det.

Velforening

Det betales kr. 3 500,- til Birkenåsen velforening. Beløpet går primært til snøbrøyting inn til hytte, støtte til kjøring av skispor, Rena alpinsenter og til Sorknes golf, samt

sosiale arrangementer og avstemning til drift av vei, vann og avløp.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 127 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra felles privat vei.

Det er offentlig vann og avløp i området. Eier må selv anlegge/bekoste private stikkledninger til tilkoblingspunkt, samt stå for alle kostnader tilknyttet tilkobling og arbeid,

For 2023 gjelder følgende tilknytningsavgifter (inkl. mva.):

* Vann per boenhet: Kr. 22 500,-

* Avløp per boenhet: 22 500,-

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av områderegulering for "Birkenaåsen" fra 2025.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelder. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ikke registrert noen kulturminner på eiendommen, men området ligger i hensynsone for bevaring av naturmiljø.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ubebygde fritidstomter i området som det må forventes at vil bli bebygget etterhvert.

I følge reguleringsplan for Digeråsen hytteområde tillates fritidsboligene oppført med en samlet bebygd areal (BYA) på inntil 220 m² (parkeringsplasser ikke medregnet), fordelt på maks 3 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken. Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10%. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomte skal ikke regnes med i bruksareal. For dette feltet skal det opparbeides min. 2 parkeringsplasser a 18 kvm pr. tomt. For nærmere opplysninger, se vedlagte reguleringsplan for Birkenåsen.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle

bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

21 250 (Dokumentavgift)

15 900 (Boligkjøperforsikring HELP - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss (valgfritt))

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 0,- per stykk), markedspakke (kr 9.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 5.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

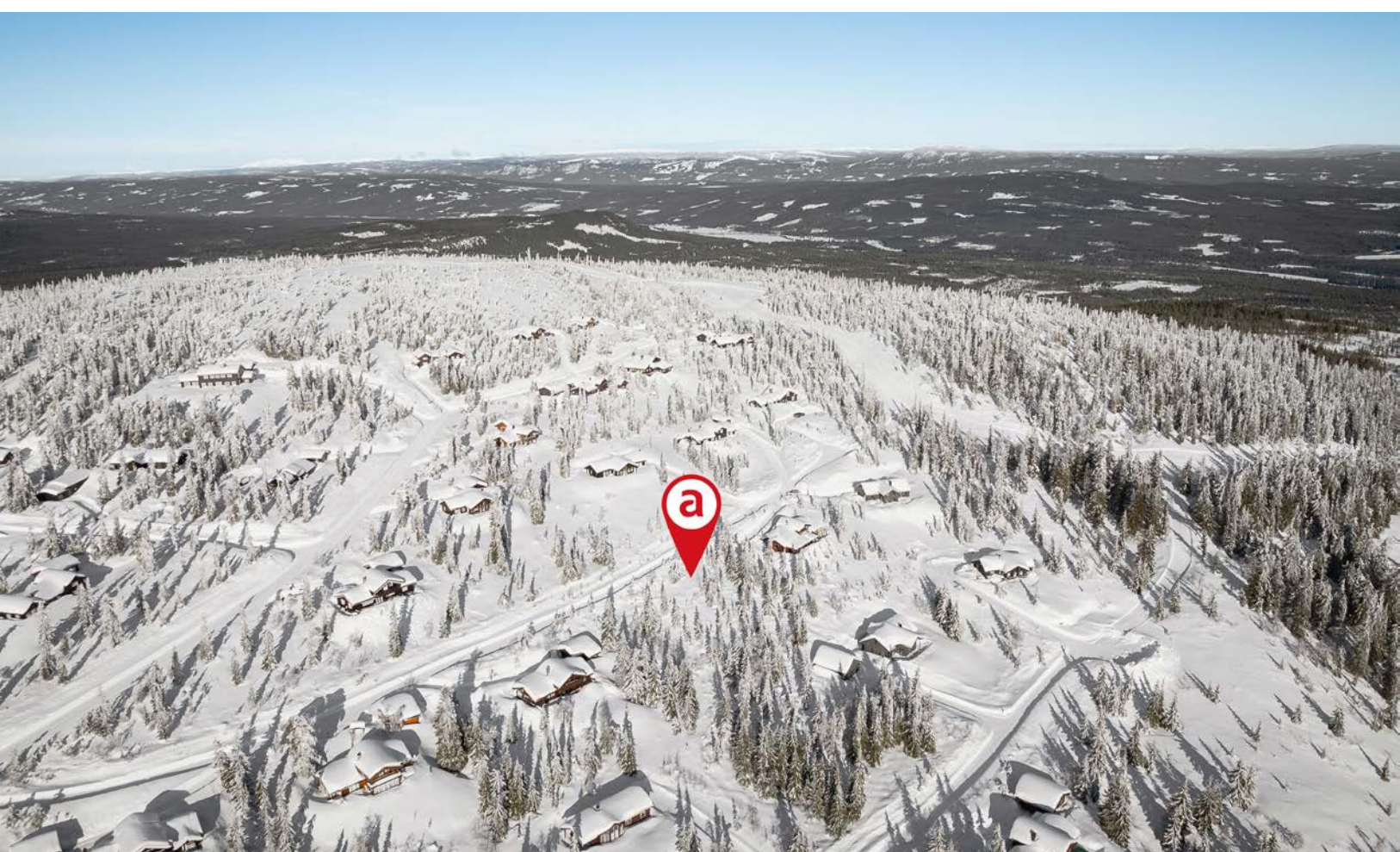
Oppdragstaker

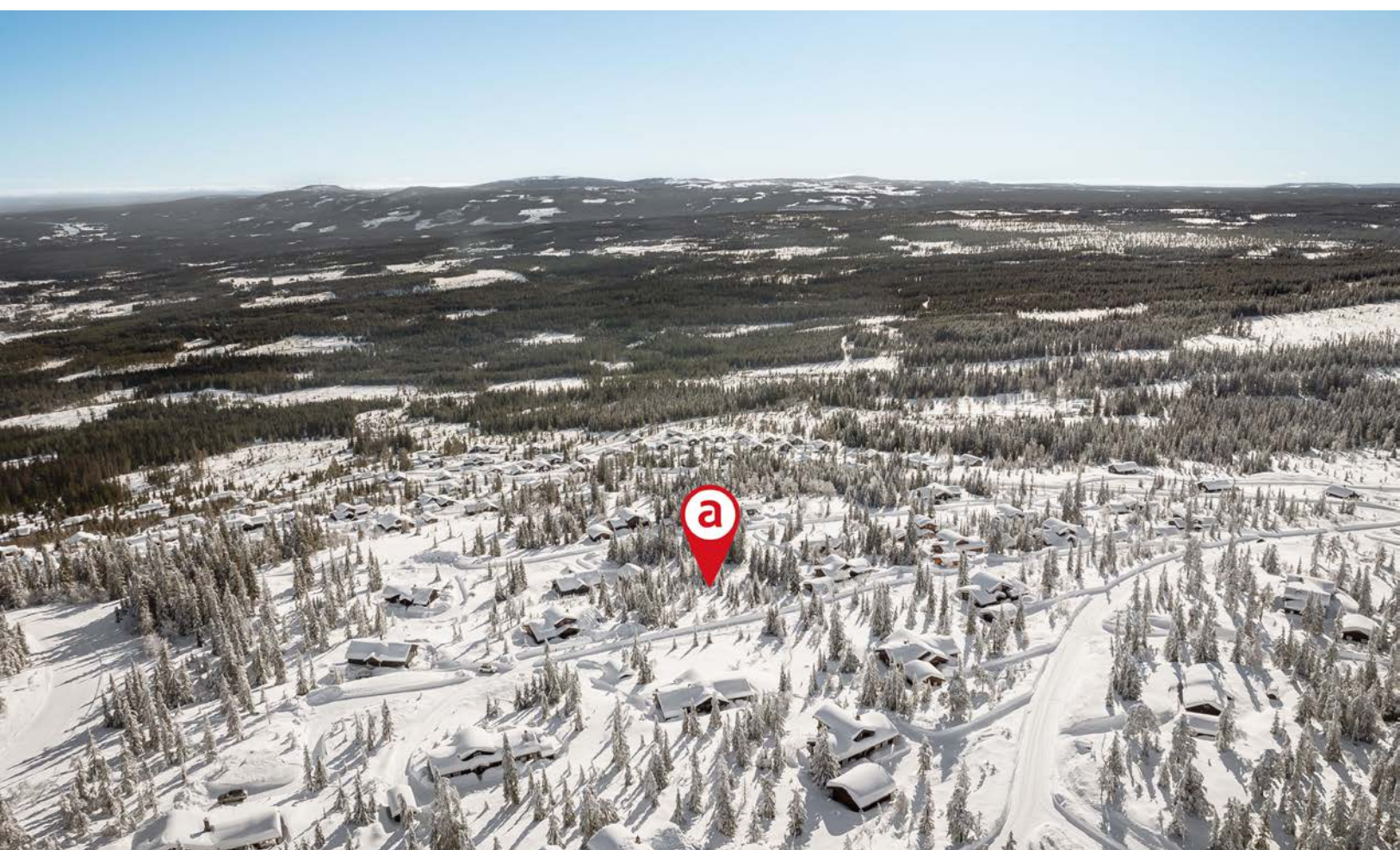
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

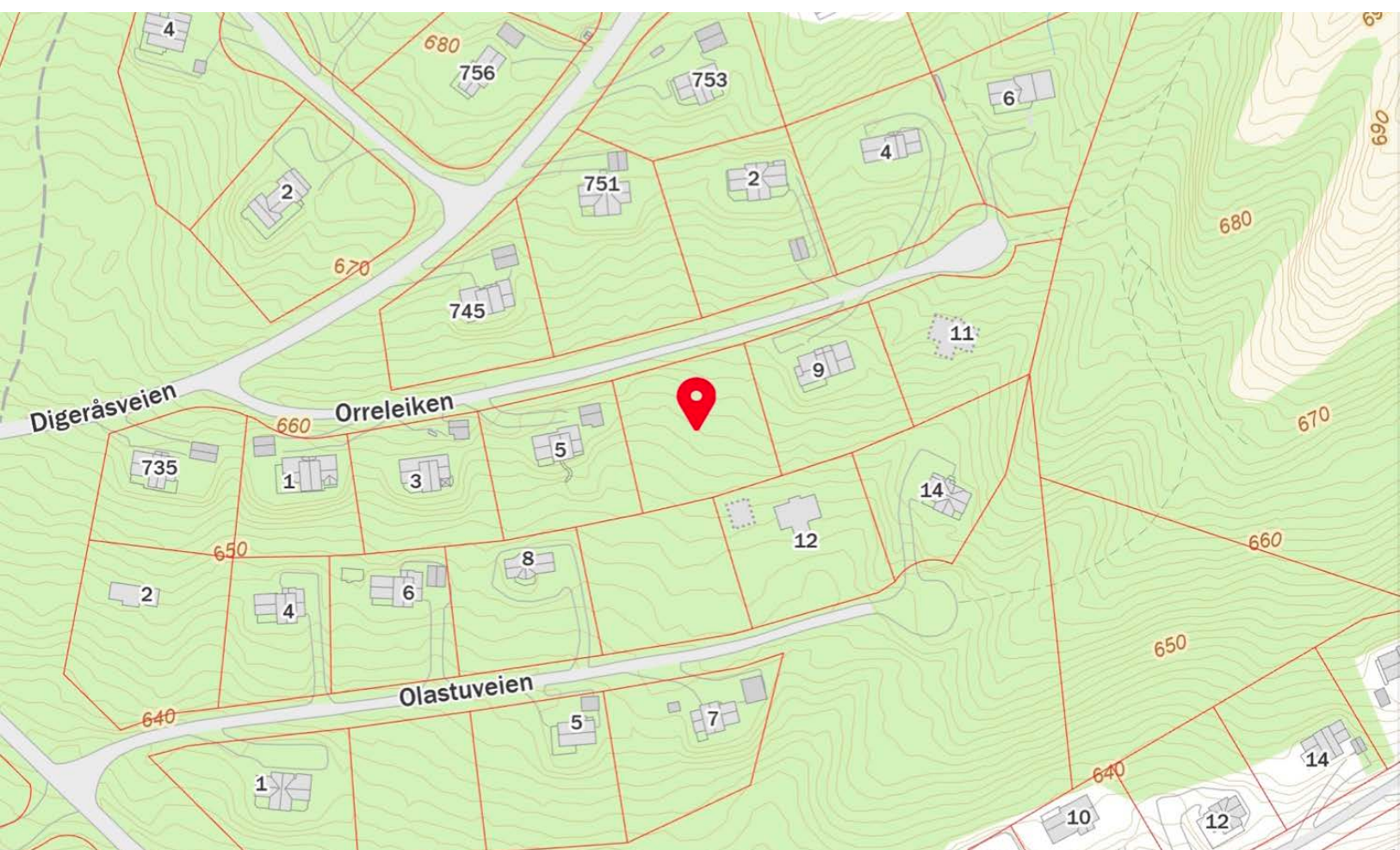
22.10.2025

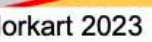
























Velkommen til Birkenåsen!

Birkenåsen ligger ved starten av Birken og er et eldorado for den aktive familien!

Birkenåsen ble etablert i 1990 og det er nå bygget over 200 høystandardhytter i området. De fleste hytter og tomter har ski inn/ut direkte til familieanlegget med alpinbakke, barnebakke, terrengpark og kafeteria. Videre så kan man spenne på seg langrennskiene og gå direkte ut i Birkenstræen. Det er lettkupert og fin løype direkte til Skramstadsætra, samtidig som man har ulike sløyfer for både barn og voksne rundt Birkenåsen.

Sommerstid så er det mulighet for terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket, vandring langs Birkebeinerstien, Pilgrimsleden eller et vell av andre stier og skogsbilveier. Det er også tilrettelagt med gapahuker og ulike hvileplasser.

Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske - i tillegg finnes også en rekke innsjøer, tjern og bekker hvor

man kan prøve fiskelykken. På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin bade plass - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren. 18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen. Skulle man ønske ennå mer adrenalin så kan man prøve fallskermhopping.

Sentrum av Rena finner man 10 minutter sør for Birkenåsen og kan by på Kiwi, Rema 1000, Vinmonopol, Intersport, Europris og mange andre butikker - samt spisesteder som Milano Pizza, Rena Kjellerkrok, En smak av Asia. I tillegg til alle aktivitetene er reiseveien helt fantastisk. I 2020 åpnet ca. 25 km med ny motorvei. Nå er det 4-felts motorvei på over 70% av distansen fra Oslo med en reisetid på om lag 2 timer.

ALPINT

Ski inn/ut direkte fra hytteområdet
Perfekt familieanlegg med barnebakke, terrengpark og

kafeteria. Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter er et snøsikkert alternativ til bakkene i - og omkring Oslo. Rena ligger en kort kjøretur fra Oslo, og her kan hele familien kose seg i bakkene uten å bruke tiden på å stå i lange heiskøer. Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter byr på utfordringer for alle aldre med egen bamsebakke for de minste, og fire nedfarter for de som er noe mer øvet. Det er også en terrengpark med egne rails og hopp. Det er mulighet for kveldskjøring i deler av anlegget noen dager i uka.

Kafeteriaen følger åpningstidene til alpinksenteret og har fin utsikt til bakkene. Her er det muligheter for å varme seg mellom turene og kjøpe mat og drikke. Terrassen er et perfekt sted å nyte kaffekoppen på fine solskinsdager.

Skiutstyr kan leies for både barn og voksne.

Bamseheisen har en lengde på 211 meter og har en kapasitet på 800 personer pr. time.
Fjellheisen har en lengde på 1222 meter og har en kapasitet på 1200 personer pr. time.



LANGRENN

Spenn på deg skiene og gå rett ut i Birkentraséen

Supre langrennsløyper

Birkenåsen er kjent for å være snøsikkert, og å ha et godt løypenett. Dette gjør Birkenåsen til et eldorado for langrennsentusiaster. Spenn på deg skiene og test formen over fjellet til Sjusjøen. Om du vil, kan du gå på ski hele veien til Lillehammer.

Fra hyttene i Birkenåsen kan du gå rett ut i milevis med skispor. Herfra går det løyper ut i Birkentraséen mot Skramstadsætra og til Engulvsfjellet. Her er det mulig å starte på bunnen eller på toppen av alpinanlegget. Langrennsløypene kjøres opp med stor alpin prepareringsmaskin og sporsetter.

TERRENGSYKLING

Terrensykling i hjertet av Birkebeinerriket

Stort nett av skogsveier og stier Birkenåsen er et eldorado for sykkelentusiaster med et stort nett av grusveier, skogsbilveier og stier rett utenfor hyttedøra. Her kan du sette deg på sykkel rett ved hytteveggen, og sykle så langt du vil. Er du i toppform, kan du sykle ned til Birkentraséen og hele veien

over fjellet til Lillehammer.

Åmot kommune har mange muligheter for gode sykkelopplevelser. Kommunesenteret, Rena, har i løpet av de siste årene blitt satt på sykkelkartet for alvor. Ikke minst på grunn av at det er startstedet for Norges største terrengritt - Birkebeinerrittet. Om du er aktiv syklist, eller bare ønsker en lettere ettermiddagstur, finnes et bredt utvalg alternativer for deg som vil ut på sykkel.

GOLF

Et av landets fremste golfanlegg ved foten av Birkenåsen

Sorknes golfklubb ligger 3 km nord for Rena i Åmot kommune. Banen på Sorknes golfklubb er vakkert anlagt på en flat furumo og sandgrunn, noe som sikrer en optimal beliggenhet. Sorknes har fått mange rosende ord for sin kvalitet, og har blitt kåret til et av landets beste golfanlegg i anerkjente Michelin Golf Guide (15 av 20 poeng).

På Sorknes kan du spille golf alene og høre skogens ro, eller du kan delta på noen av de hyggelige, sosiale og velkjente arrangementene i klubben. Banen har vært vertskap for Birkebeiner Open, European Challenge Tour (99

og NM. Klubbhuset inneholder proshop, garderobe, møtelokale og golfkafé. Fra terrassen på klubbhuset kan du følge med på hull 18.

I tilknytning til golfbanen finner dere en drivingrange og en 6-hulls korthullsbane. Korthullsbanen passer golfere i alle aldre og kan alle benyttes uten kostnader.

JAKT

En kort spasertur til 18.000 daa jaktterreng

På jakt, får du muligheten til å kombinere fine naturopplevelser med spenning og konsentrasjon. Hyttene i Birkenåsen ligger i umiddelbar nærhet til jaktområder. Hyttene ligger kun en kort spasertur til jaktterreng på Engulvsfjellet. Dette er et eldorado for småviltjakt.

Om du mangler jegerprøven, kan du ta den via Åmot Jakt og fiskeforening. De tilbyr kurs flere ganger i året.

FISKE

Ypperlige fiskemuligheter i Renaelva og Glomma

To av Norges beste fiskeelver en kort kjøretur fra Birkenåsen Renaelva er regnet som en av de



mest attraktive fiskeelvene i Norge. Den topografiske utformingen, med lange stilleflytende partier og et svært rikt insekstliv, gir det perfekte grunnlag for tørrfluefiske etter stor fisk. Det er tatt ørret på 8 kilo i Renaelva! Selv om det ikke er daglig kost, er det liten tvil om at man kan sette nye personlige sportsfiskerekorder i denne elva.

Glommas karakter i Åmot er variert. Nord for Rena sentrum er elva preget av raskere strømpartier, avløst av dypere og roligere strekninger. Områdene sør for Rena sentrum er bredere, dypere og mer stilleflytende enn de øvre partier. Ved Åmøtet, hvor Renaelva og Glomma møtes, tilbakesføres vannet fra overføringen til Glomma.

Rena Fiskecamp tilbyr ulike kurs innen fluefiske, drifting og guiding for fiskere, og overnatting i hyggelige omgivelser ved Renaelva på Deset i Østerdalen, 20 minutters kjøring nord for Rena.

TUROMRÅDER

Pilegrimsleden og Birkebeinerstien

Opplev flott natur og kulturlandskap
Gå på tur i rolige og fredlige områder langs Pilegrimsleden med variert og flott natur samt et rikt dyreliv.

Legg opp din egen rute for en dagstur. Ved lengre turer kan man overnatte i skogsbuer og -koier eller campingplasser. Det er også muligheter for å overnatte på hotell eller tradisjonsrike overnattings- og serveringssteder med historisk innslag.

Vest-leden starter ved Nesvangen på Rena i Åmot kommune og kommer innom Stor-Elvdal og Rendalen kommune før den passerer retreatsenteret Lia Gård og møter pilegrimsleden fra øst ved Pilegrimssteinen fra middelalderen på Åkre i Rendalen.

Birkebeinerstien mellom Rena og Lillehammer er drøyt 75 km lang, og er et samarbeidsprosjekt mellom DNT-foreningene Rena og Omegn, Hamar og Hedemarken og DNT Lillehammer.

Mellom Rena og Ljøseheim er stien merket med blått, mens det er rødmerking fra Ljøseheim til Lillehammer. Stien går hovedsakelig i skogsterreng, men passerer flere åpne områder og høydedrag med god utsikt.

FALLSKJERMHOPP

Ta et fallskjermkurs

Fallskjermkurs på rikssenteret for fallskjermidrett

Mange tar fallskjermkurs for å overvinne sin egen frykt, mens andre ser på hopping som en idrett med fysisk utvikling. Motivasjonene er forskjellige, men gleden ved å mestre et nytt element og bryte grenser, er gjennomgående for de fleste fallskjermhoppere. I tillegg lærer du å kjenne sider ved deg selv du kanskje ikke visste om. Med himmelen som arena er fallskjermhopp en idrett som er tilgjengelig for alle med normal helse, og hvor alle stiller med tilnærmet like forutsetninger uavhengig av alder og kjønn.

På Østre Åra flyplass holdes det kurs hver uke gjennom hele sommeren. AFF-kurs er den raskeste veien for deg som ønsker å bli selvstendig fallskjermhopper.

KINO- OG KULTUR-FORESTILLINGER

Dårlig vær? Se kinoprogrammet

Åmot kulturhus er lokalisert på torget midt i Rena sentrum. Et naturlig valg for avkobling og inspirasjon.

Ta turen til sentrum for å få med deg en kino- eller kulturforestilling. Eller hva med et besøk på biblioteket etterfulgt av en kaffekopp på den koselige Kafe Sandbeck?



BOWLING

Ta en runde bowling, shuffleboard, biljard eller dart

Nye Rena Bowling tilbyr fire bowlingbaner, cosmic bowling samt mulighet for shuffleboard, biljard og dart.

BADING

Flotte bademuligheter hele året

Badeplass med stupetårn i Rena sentrum

På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena sentrum en lun og fin badeplass med stupetårn ved Prestsjøen - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

SHOPPING OG SPISESTEDER

Godt utvalg av mye

I Rena sentrum finner du det meste til hverdag og fest.

Sentrumet er oversiktlig, og det er korte avstander. Du vil fort merke, at det du trenger får du tak i. Det er verdt å trekke fram at du kan gjøre dagligvarehandelen i fire matforretninger, du kan handle til hus og hjem i tre byggevareforretninger, og til egen

trening har du tre treningssentre å velge mellom.

Shopping

Fra mange hold hører du, at du trenger ikke dra ut av Rena for å handle. Hverdagshandelen er godt ivaretatt. Mat, klær, sko, sport, gaver og interiør, jernvare, optiker, frisør, vinmonopol. I det hele tatt!

Et lite sentrum som Rena, gjør at alt ligger i korte avstander til hverandre. Tollef Kildes gate er hovedgaten gjennom sentrum, og butikker og spisesteder ligger på begge sider. Høgskolen og kulturhuset ligger også i sentrum. Alt kan nås til fots.

Spis ute

Gode spisesteder finner du også. Kafé Sandbeck i kulturhuset selger kaffe, kaker og annen «biteti». Er det pizza, burger og kebab som frister, kan du legge veien til Royal Pizza & Kebab, Milano Pizza Rena eller Jettz Burger Rena. Sushi og asiatiske retter er også på plass, og Andaman Thai & Sushi er en god adresse.

Det finnes mer og mer er på gang. Du finner garantert noe som frister.

Kilde: birkenåsen.no

Det gjøres oppmerksom på at bildene kun er ment som illustrasjon og er ikke bilder fra Birkenåsen

Vedlegg

Nabolagsprofil

Orreleiken 7

Høyde over havet

660 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 44 min	🚗
🚆 Rena stasjon	19 min	🚗
Linje R60	11.9 km	
🚆 Lapplandsveien	15 min	🚗
Linje 853	9.8 km	
🚆 Prestegården	16 min	🚗
Linje 853	11 km	

Avstand til byer

Elverum	45 min	🚗
Hamar	1 t 4 min	🚗
Oslo	2 t 17 min	🚗

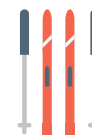
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Rena	17 min	🚗
🚗 Høgskolen i Hedmark, Rena	19 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 268 m



Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Sorknes Golfklubb	12 min	🚗
Rena Bowling	19 min	🚗

Sport

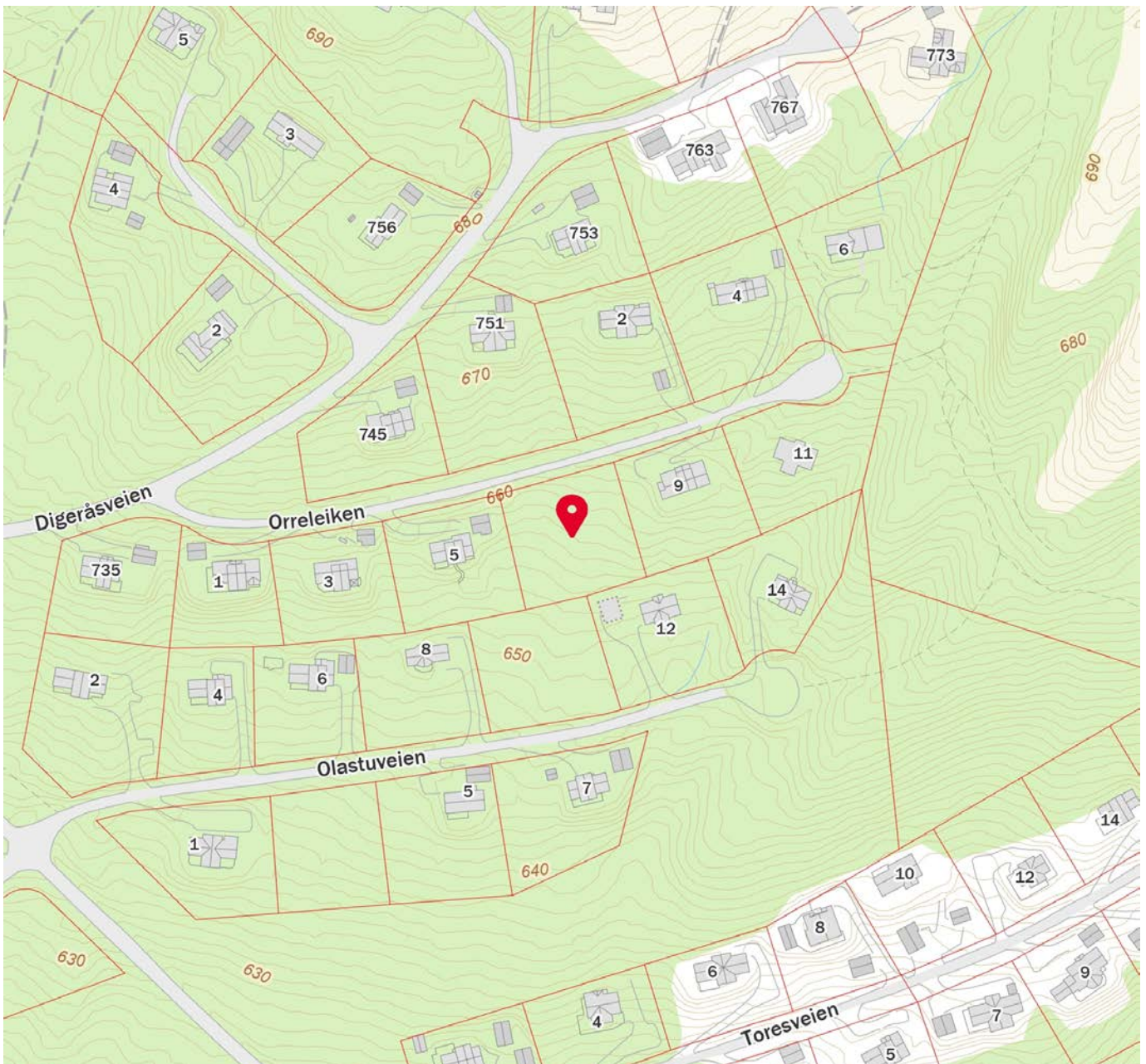
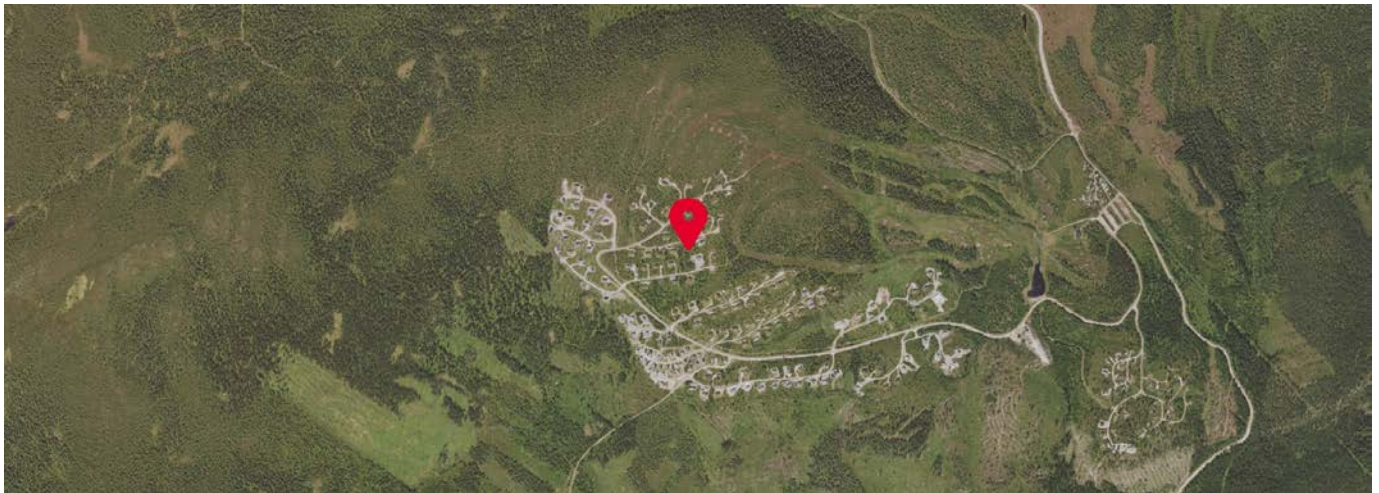
⚽ Rena barne- og ungdomsskole	17 min	🚗
Aktivitetshall, turnhall	11.1 km	
⚽ Åmot ungdomsskole	18 min	🚗
Ballspill, fotball	11.2 km	
🏊 Rena fysikalske institutt	19 min	🚗
🏊 Avancia Xpress Rena	18 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Rena	17 min	🚗
Spar Rena	18 min	🚗

Varer/Tjenester

📺 Wahlsenteret	18 min	🚗
🏠 Boots apotek Rena	18 min	🚗



Områdeplan Birkenåsen

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 042920190200

Områderegulering

Datert dato: 10.08.2020 Sist revidert dato: 07.10.2025

Vedtatt av kommunestyret 17.09.2025 Sak PS 2025/43

ArkivsakID: 2019/822 og 2020/153

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for en forsvarlig videre utbygging av fritidsboliger, servicebebyggelse og aktivitetsområder i Birkenåsen.

- Trygge og gode bo- og aktivetsmiljøer.
- Minst mulig avtrykk på natur og miljø.
- God tilrettelegging for naturopplevelser og aktiviteter hele året.
- Rom for tilpasning til utviklingsbehov og -muligheter, spesielt innen miljø og bærekraft.

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

1.1.1 Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg 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. gjeldende Teknisk forskrift.

1.1.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.1.3 Utendørs gatebelysning

- a) Belysning må løses på en måte som skjermer lyskilde slik at en unngår lysforurensning til bebyggelse-/landskapet rundt.
- b) Utelys i gater og gårdsrom skal fortrinnsvis plasseres på bygningsvegg og lyskilde skal være skjermet.

1.1.4 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- a) Terrenginngrep slik som byggegrop, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes med stedegent plantemateriale alternativt ta vare på torv i forbindelse med vegbygging og grunnarbeid på tomter til bruk ved senere landskapspleie. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.

1.1.5 Vann og avløp

- a) Alle byggeområder skal kobles til kommunalt vann og avløp jf. pbl. § 30-6.

1.1.6 Overvannshåndtering

- a) Krav til fordøyning av overvann (25-års regn) pr. delfelt skal løses ihht denne tabellen:

Område	Areal av felt (m ²)	Avrenning i urørt tilstand (l/s)	Avrenning ved full utbygging (l/s)	Fordrøyningsbehov (m ³)
Eksisterende hytteområder	650000	579	1621	3794
FBF6	7800	18	39	20
FBF10	29500	41	90	99
FBF11	75800	70	154	389
FBF12-FBF13	94200	100	219	353
FBF14	49800	77	170	156
FBF15	50200	49	107	195
FBK1	29100	41	114	153
KBA1	71800	100	280	375
KBA2	11500	22	60	53

- b) Overvannsløsning skal beskrives i en detaljert overvannsplan jf. krav til detaljreguleringsplan (§2.1) og situasjonsplan (§3.1). Overvannsplan skal redegjøre for hvordan overvann er ivarettatt og eventuelle konsekvenser for nedenforliggende områder. Overvannsplanen skal svare på hvordan man kan lede overvann fra nye utbyggingsområder gjennom eksisterende bebyggelse på en trygg måte. Flomveier skal vises i overvannsplan. Overvannsplan og valgt overvannsløsning skal godkjennes av kommunen i forbindelse med detaljregulering av de enkelte delfelt.

- c) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for overflatevann, drenevann og takvann ved detaljutføring og prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 0-utslipp for opp til 20 års-regn til felles overvannsanlegg fra byggeområder. Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin (klimapåslag) på +40%.
- d) Dam for snøproduksjon skal tilrettelegges som fordrøyningsmagasin ved flom (§4.3.2). Dam utformes på en slik måte at den ivaretar sikkerhet for barn, samt at overvann føres trygt og erosjonssikkert ut av området gjennom kulvert og videre ut i eksisterende vannveier.
- e) Ved bygging av skiløype sør for bebyggelsen i FBF5, FBF6 og FBF10 skal det etableres fordrøyningsanlegg for overvann der hvor løypa krysser vannførende søkk og bekker.
- f) Overvann fra kjørevearealene kan avvannes til grøfter langs veibanene. Grøftene skal utformes med terskler som bidrar til ytterligere fordrøying.
- g) Overvann skal håndteres innenfor det konkrete parkeringsareal (P), og skal utformes med regnbed og/eller overvannsdam.

1.2 Verneverdier og naturmangfold (PBL §12-7 nr. 6)

- a) Ved istandsetting etter terrenginngrep eller opparbeiding av utomhusarealer/ aktivitetsanlegg tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens fremmedartsliste (www.artsdatabanken.no).

1.3 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

- b) For FBF1-9 og UTL gjelder: Det skal opparbeides min. 2 parkeringsplasser á 18m² pr. tomt.
- c) For FBF10-15, FBK1 og KBA1-2 gjelder: For enkelthytter og leilighetsbebyggelse skal det beregnes 1,0 p-plass pr. boenhet ≤ 75m² (BRA) og 2 p-plasser pr. boenhet >75m² (BRA). For nærings- og tjenesteyting skal det beregnes 1 plass pr. 50 m² BRA. Hver p-plass beregnes med størrelse 18m².
- d) Oppstilling av campingvogner er ikke tillatt (kun i byggeperiode).

1.4 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.

1.5 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

1.5.1 Støy, støv og luftkvalitet

- a) Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle fritidsboliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- b) Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- c) Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- d) Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

- e) Støy og støv fra anleggs- og aktivitetsområder mm skal holdes innenfor kravene gitt i relevant regelverk og veiledere (som T-1442, forskrift om miljørettet helsevern, forurensningsforskrifter, helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse IS-0327 og annet relevant regelverk).
- f) Tyngre anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- g) Bestemmelsene gjelder ikke varelevering, brøyte- eller løypekjøring.

1.5.2 Forurensning

- a) Senterområde (KBA1) og nye områder for fritidsbebyggelse skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem iht. gjeldende normer.
- b) Det tillates ikke tiltak som forårsaker forurensning eller tilslamming av Kvannbekken og Kvannbekken naturreservat som ligger nedstrøms planområdet.

1.6 Samfunnssikkerhet (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til alle fritidsboliger, service-/ næringsbebyggelse.
- b) Nye byggeområder skal forsynes med brannhydranter, med unntak av de områder der brannvann tillates fraktet. Brannhydranter forutsettes plassert slik at de ikke står i veien for vedlikehold og samtidig så nært veg at de enkelt kan gjøres tilgjengelig ved store snømengder.

1.7 Energi (Pbl §12-7 nr. 8)

- a) Det skal vurderes bruk av bergvarme, bioenergi eller andre miljøriktige energikilder for den tyngre bebyggelsen i sentrumsområdet (byggeområde kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA1).

1.8 Miljøhensyn ved gjennomføring av planen (PBL §12-7 nr. 12)

- a) I forbindelse med rammesøknad for bebyggelse i sentrumsområdet (byggeområde kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA1) skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet. For de samme områdene skal det også redegjøres for bruk av tre som byggemateriale og valg av løsninger (materialer, transport, drift) som teller positivt i klimaregnskapet. Miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere enn alternative vanlig benyttede løsninger.

1.9 Krav om utomhusplan/ landskapsplan (PBL §12-7 nr. 11)

- a) For byggeområder fritidsbebyggelse konsentrert (FBK) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) skal det sammen med søknad etter PBL § 20-1, legges fram en utomhusplan (landskapsplan) i målestokk 1: 200/1:500. Utomhusplanen skal vise følgende:
 - o Eksisterende situasjon med eventuelle tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisisiklinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse (m/angivelse av møneretning og antall etasjer), evt. eksisterende bebyggelse på tomta, ledninger for vann og kloakk, nordpil.
 - o Planlagt bebyggelse med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan.

- Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomta innenfor maksimalt angitt BYA.
- Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Ytre mål på husene, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
- Kotehøyder på bebyggelsens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta/feltet. Terrengfall vist med terrengkoter (eksisterende og nye) og høydetall.
- Behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bebares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på interne veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
- Eventuelle levegger skal framgå av planen.
- På utomhus-/landskapsplan (evt. egen plan) skal det angis områder for permanent lagring av snø samt hvilke veger/gater som til enhver tid skal være ryddet og framkommelige for utrykningskjøretøy.
- Overvannshåndtering jf pkt 1.1.6.

1.10 Strøm og kabler

- a) Elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp. Dersom nye anlegg for telekommunikasjon må oppføres i området skal dette løses gjennom en dispensasjons-søknad. Nye trafokiosker i planområdet skal vises på situasjons/tomtedelingsplan og plasseres inntil veggrunn.

1.11 Skilting

- a) Skilt- og reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter.
- b) Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.12 Gjerder/ flaggstenger/ frittstående portaler/ levegger

- a) Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke på den enkelte hyttetomt.
- b) For eiendommer med frittliggende fritidsboliger tillates inngjerding av maksimalt 700 m2 per eiendom, men ikke mer enn 1/3 av tomtens areal. For leilighetskomplekser tillates rekkverk rundt terrasse/ platting på terreng og inngjerding av felles opparbeidede uteoppholds-/ lekeplasser.

1.13 Sti og løypeplan. Krav om avbøtende tiltak jf. KU villrein

Det skal utarbeides en sti- og løypeplan som binder de to utbyggingsområdene Skramstadsetra og Birkenåsen sammen. Sti- og løypeplanen skal ta hensyn til villreinen og dens arealbruk gjennom å styre ferdselen fra hytteområdene til områder som gir minst mulig skade for villreinen. Stikkord for innhold:

- Etablering attraktive nærturer (til fots, med ski og sykkel) for hyttefolk og fastboende inkl. stoppe-/rastesteder med ulike aktiviteter (gapahuker, trygge bålplasser, rasteplassmøbler, enkle tilbud lek/mosjon). Mest tilrettelegging i og i nærheten av byggeområdene og vekk fra villreinens viktigste områder (unngå økt ferdsel mot fjellområdene i vest).

- Øremerkede parkeringsplasser for brukere av sti-/løypenett.
- Informasjon om villreinen som sier noe om når og hvor den er til ulike tider og hvor det anbefales å ferdes. Informasjonstavler på strategiske steder som ved øremerkede plasser (ved starten av stier/ skiløyper). Innarbeide rutiner/ ansvar for oppdatert digital informasjon om villreinen på hensiktsmessige plattformer.
- Helårs vegforbindelse etter eksisterende skogbilvegnett mellom Birkenåsen og Skramstadsetra inkl. nødvendig oppgradering.

Krav mht godkjenning og når planen skal være godkjent og realisert, se Rekkefølgebestemmelser § 6.1.1 d).

1.14 Utbyggingsramme mht. antall enheter

Maksimalt antall nye enheter (hytter/ leiligheter) er 650 nye enheter jf. konklusjoner i KU villrein. Fordeling av enheter på det enkelte nye byggeområde er dels gitt i planbestemmelsene og forutsettes dels avklart på detaljregulerings nivå (FBF15, FBK1 og KBA2).

Nye og omregulerte byggeområder inkl. maks. rammer antall fritidsboliger:

TYPE OMRÅDE	AREAL DAA	ANTALL ENHETER	SENGER
Fritidsbolig frittliggende (FBF10-15)	266	320	1920
Fritidsbolig konsentrert (FBK1)	29,1	75	450
Kombinert Fritidsbebyggelse frittliggende/ konsentrert/ Fritids- og turistformål (KBA1-2)	83	255	1530
	475	650	
Revidert ramme etter mekling		650	

2 KRAV OM DETALJREGULERING

2.1 Krav om detaljregulering (felt FBF11-15, FBK1, KBA1-2)

- For hver av feltene FBF11-15, FBK1 og KBA1-2 kreves godkjent detaljregulering av hele feltet før en kan få behandlet den enkelte byggesak. Avgrensning av detaljplaner skal også kunne inkludere inntil-liggende arealformål i den grad dette har betydning for helheten og endelig avgrensning avklares i samråd med planmyndigheten i Åmot kommune. For KBA2 skal det i forbindelse med detaljreguleringen utarbeides illustrasjonsplan (inkl. illustrasjon av høyder og landskapsvirkning) som skal godkjennes av planutvalg.
(Se også §1.9 mht krav om utomhusplan/landskapsplan)
- Krav til innhold og plandokumenter:
 - Skal vise byggetomter for planlagt bebyggelse med vegadkomst (evt. møteplasser og midlertidig riggplass) og parkeringsløsning.
 - Skal vise viktig grønnstruktur som evt. lekeplass, stier, skiløyper og adkomst til omkringliggende sti-/løypenett.
 - Arealbruk (byggetomter, veger, grønnstruktur mv.) skal vises som reguleringsformål på plankart og overleveres kommunen på sosi-format ihht Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.
 - Påse at framkommelighet for utrykningskjøretøy er løst.

- Ivaretagelse av store verdifulle trær og evt. våtmark (som ikke bør bebygges) gjennom innmåling og tilstrekkelig hensyntaking mht avstand bebyggelse og andre terrenginngrep.
- c) Egen teknisk plan for vann, avløp, EI (evt. trafo) og bredbånd skal utarbeides, og planlegges for å hensynta eksisterende vegetasjon. Plassering av uttak for brannvann (brannhydranter).
- d) Egen plan for overvannshåndtering innenfor/ ut av planområdet (jf §1.1.6) inkl. dimensjonering og plassering av nødvendig fordrøyning, f.eks. vha. fordrøyningsmagasiner pr. område. Plan for håndtering av overvann skal dekke hele det aktuelle planområdet, samt berørte byggeområder nedstrøms.
- e) Ved felles detaljreguleringsplan for FBF15, FBK1 og KBA2 vil det være anledning til å justere antallet internt mellom feltene, men slik at antallet totalt ikke overstiger 265 enheter. Dette må i tilfelle skje innenfor gitte utnyttelsesgrad for FBF15, FBK1 og KBA2.

3 KRAV OM SITUASJONSPLAN

3.1 Situasjonsplan

- a) I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (eksisterende, omsøkt og framtidig) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal det angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmur og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Eksisterende og nytt terreng skal vises på alle fasader. Kotehøyde på gulv i 1.etg skal angis. Håndtering av overvann på tomta skal vises på situasjonsplanen. Alle tiltak skal koordinatfestes.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF 1-15)

4.1.1.1 *Bebyggelsen generelt*

- a) Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng. I skrånende terreng skal byggets lengderetning følge langs terrengkotene. Byggene skal være organisert i grupper eller tun i forhold til terrenget. Terreng brattere enn 1:4 skal normalt ikke bebygges. Ved utbygging i terreng brattere enn 1:4, må det benyttes huskropper tilpasset bratt terreng.
- b) Større terrengangrep og planeringsarbeid tillates ikke. Maksimal skjæring: 2m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Maksimal fylling 1,5 m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Terrenginngrep skal synliggjøres i byggesøknad med terrenglinjer (eksisterende og nytt

terreng) på fasade. Terrenglinjer skal vises så langt fra husveggen som det fysisk er planlagt inngrep på tomte.

- c) Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-reflekterende (unntak solpaneler) overflate. Torvtak tillates.
- d) Hovedfasader skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med stein.
- e) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- f) Det tillates solpaneler (mørke/ reflekterende) på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- g) Eventuell sidebygning skal plasseres slik at det blir en tunvirkning. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygningen og underordne seg hytta i høyde.
- h) Verandaer skal tilpasses hyttas størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terreng. Maksimal størrelse på terrasse er 35 % av hyttas BRA begrenset oppad til maks 40 m².
- i) Gesims - og mønehøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- j) Maksimal høyde synlig grunnmur = 0,5 m
- k) Maksimal høyde fra terreng til overkant gulv terrasse med rekkverk = 0,6 m

4.1.1.2 FBF 1-7

- a) Fritidsboligene tillates oppført med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 220 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene innredes med kjøkken.
- b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10 %. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomte skal ikke regnes med i bruksareal.
- c) Bebyggelsen skal være i 1 etasje evt. med sokkel-løsning der forholdene ligger tilrette for dette. Alternativt tillates 1/3 av hytta i 2 etasjer der hvor en har relativt flat tomt (ikke brattere enn 1:6 målt over en avstand av det doble av husbredden).
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje.
- e) Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m for bygningskropp i 1 etg. + u.etg eller hvor del av hytte er i 2 etasjer.
- f) Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m for bygg i 1 etg. eller 6,5 m for bygg med underetg./ 2 etg.
- g) Sidebygning: Maks. størrelse: 50 m² BRA, maks. mønehøyde: 4,5m, maks gesimshøyde: 3,0m

4.1.1.3 FBF 8

- a) Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 29 frittliggende fritidsboliger.
- b) Bebyggelsen tillates oppført med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 90 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 17% pr. tomt. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomte skal ikke regnes med i bebygd areal.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m.
- e) Mønehøyde skal ikke overstige 6.0m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks. mønehøyde: 4,5m, maks gesimshøyde: 3,0m

4.1.1.4 FBF 9 (Digeråsen 1)

- a) Fritidsboligene tillates oppført med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene innredes med kjøkken.
- b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10 % pr. tomt. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i bruksareal.
- c) Bebyggelsen skal være i 1 etasje evt. med sokkel-løsning der forholdene ligger tilrette for dette. Alternativt tillates 1/3 av hytta i 2 etasjer der hvor en har relativt flat tomt (ikke brattere enn 1:6 målt over en avstand av det doble av husbredden).
- d) Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 5,0m for bygg i 1 etasje eller 6.0 m for bygg med underetasje/ 2 etasjer.
- e) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje.
- f) Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m for bygningskropp i 1 etg. + u.etg eller hvor del av hytte er i 2 etasjer.
- g) Sidebygning: Maks. størrelse: 50 m² BRA, maks. mønehøyde: 4,5m, maks gesimshøyde: 3,0m

4.1.1.5 FBF10

- a) Innenfor område FBF10 tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 45 tomter.
- b) Bebyggelsen tillates med maks bruksareal (BRA) på inntil 100 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25%.
- d) FBF10: Tak skal utføres som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.6 FBF11

- a) Innenfor område FBF11 tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 60 enheter.
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 75 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/ flatt tak skal ikke overstige 6,5 m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.7 FBF12 OG FBF13

- a) Innenfor disse områdene tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 100 enheter.
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 120 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.8 FBF14

- a) Innenfor dette området tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 50 enheter.
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 120 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.9 FBF15

- a) Innenfor dette området tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 65 enheter (se også §2.1.e)).
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 150 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 50 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.2 Utleiehytter (UTL1)

- a) Innenfor dette området tillates oppført hytter/ leiligheter for utleie
- b) Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) = 5 %
- c) Frittliggende ikke overbygde parkeringsplasser skal ikke regnes med i bruksareal.

- d) Det tillates bygg i 2 etasjer med maks mønehøyde 7m og maks gesimshøyde 5,5m (bygg i 2 etasjer).
- e) Tak skal være utført som saltak med takvinkel 17 – 30 grader.
- f) Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale og beises eller males med naturfarger i rødt, brunt, grått eller sort. Vinduer, vindusinnramming og vindskier kan være i andre farger.

4.1.3 Fritidsbebyggelse konsentrert (FBK1)

- a) I område FBK1 tillates etablert selveier fritidsboliger i form av flerleilighetsbygg, rekkehus, kjedehus og 4-6 mannsbolig med naturlig tilhørende service (eksempel smørebod, lager for utleiedrift, aktivitetsrom, felles trimrom ol.). Ramme for antall enheter er 75 stk. (se også §2.1e). Sidebygninger skal underordne seg hovedbygning mht. volum og vises på situasjons-/tomtedelingsplan.
- b) Det er tillatt med kommersiell utleie.
- c) Bebyggelsen skal ha fasader i tre evt. i kombinasjon med naturstein.
- d) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- e) Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- f) Tillatt bebyggd areal pr. tomt (%-BYA) = 30 % inkl. parkering (kun overbygde plasser).
- g) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 18-35 grader. Saltak/pulttak skal ha møne/gesims i byggets lengderetning. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- h) Maks mønehøyde ved saltak og maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 9m. Maks gesimshøyde ved flatt tak skal ikke overstige 8 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

4.1.4 Lager (LA1-2)

LA1

- a) Innenfor område LA1 tillates lager/ garasjeanlegg/fasiliteter for ansatte. Det tillates deponering av rene overskuddsmasser og mellomlagring av byggematerialer, div masser og utstyr.
- b) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- c) Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- d) Maksimalt tillatt %-BYA = 40%.

LA2

- e) Innenfor område LA2 tillates deponering av rene overskuddsmasser og mellomlagring av byggematerialer, div. masser og utstyr. Området skal istandsettes som skogsområde etter endt utbygging i Birkenåsen.

4.1.5 Skianlegg (ISA1-3)

- a) Innenfor dette arealet tillates nedfarter, skiheis, skibånd, grillstue/gapahuk og installasjoner som naturlig hører hjemme i et alpinanlegg inkl. vegetasjonsrydding og planering.
- b) Det tillates div. aktivitetsanlegg som ikke er i konflikt med skianlegg som sykkelstier, uteamfi, lek- og trenings-fasiliteter. Tilrettelegging for lek på deler av området, se bestemmelsesområde #3, § 5.7.2
- c) Kjøring med tråkkemaskin, scooter, ATV og traktor for vedlikehold tillates.

4.1.6 Skiløypetrasé (SKI1-10)

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype/ tur-/sykkelveg inkl. vegetasjonsrydding og planering. Løypene skal være åpne for allmenn ferdsel.
- b) Kjøring med tråkkemaskin og scooter for preparering av løyper tillates samt ATV og traktor for sommervedlikehold.
- c) Skiløype som krysser kjørevei i plan skal skiltes med fareskilt både for bil og skiløper. Snøkanter skal tas ned for å bedre sikt og skiløype skal flates ut inn mot krysningspunkt for at skiløper skal klare å stoppe før kryssing av vei.

4.1.7 Energianlegg (EA)

- a) Innenfor dette området tillates trafo.

4.1.8 Vannforsyningsanlegg (VF1-4)

- a) Innenfor dette arealet tillates installasjoner knyttet vannforsyningen inkl. installasjoner over bakken i form av bygg (VF2 og VF3 = pumpestasjon, VF1 og VF4 = høydebasseng).
- b) Høydebasseng på VF4 skal legges inn i terrenget (min 1/3 av høyden/volumet) og gis en fargebruk som passer inn i naturlandskapet.

4.1.9 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Innenfor dette arealet tillates etablert anlegg for felles renovasjon for hele Birkenåsen. Endelig utforming og innhold skal avklares i samråd med lokalt renovasjonsfirma (SØIR).

4.1.10 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, skianlegg (ASB)

- a) Innenfor dette området tillates ski-/kjelketrekk/skibånd inkl. servicebebyggelse og nødvendig terrengbearbeiding.

4.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse konsentrert/ fritids- og turistformål (KBA1-2)

- a) I områdene KBA tillates fritidsbebyggelse, frittliggende og konsentrert i kombinasjon med div. service og aktiviteter. Det tillates kommersiell utleie.
- b) Bebyggelsen skal ha fasader i tre, mur/naturstein og glass evt. i kombinasjon.
- c) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.

- d) Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- e) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 18-35 grader. Saltak/pulttak skal ha møne/gesims i byggets lengderetning. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- f) Maks mønehøyde ved saltak og maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 9m. Maks gesimshøyde ved flatt tak skal ikke overstige 8 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

KBA 1

- g) Innenfor dette området tillates servering inkl. fasiliteter for kurs og konferanse, handel, velkomstsenter, informasjon/ utstilling, kontorer, innendørs aktivitetsanlegg og fritidsleiligheter frittliggende og konsentrert (maks 130 enheter). Det tillates leilighetsbygg med inntil 8 leiligheter. Evt. sidebygninger skal underordne seg hovedbygning og vises på situasjonsplan. Det skal tilrettelegges for lek på deler av området, se bestemmelsesområde #3, § 5.7.2
- h) Tillatt %-BYA (areal hele feltet) = 50 % inkl. parkering.

KBA 2

- i) Innenfor dette området tillates servering inkl. fasiliteter for kurs og konferanse og fritidsbebyggelse frittliggende konsentrert og blokk (maks 125 enheter, se også §2.1e), uten utleieplikt, men hvor utleie tillates. Evt. sidebygninger skal underordne seg hovedbygning og vises på situasjons-/tomtedelingsplan. Maks antall enheter fritidsbolig se også §2.1 e).
- j) Tillatt %-BYA (areal hele feltet) = 50 % inkl. parkering.
- k) Forutsatt god arkitektonisk løsning kan det tillates tårnbygg med gesimshøyde inntil 20m. Dette forutsettes endelig avklart i detaljreguleringen med konkrete illustrasjoner av hvordan dette vil kunne oppleves i landskapet (nær-/fjernvirkning).

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg offentlig (o_KV)

- a) Her tillates offentlig/kommunal kjøreveg.
- b) Følgende vegstandard skal legges til grunn:
 - o Digeråsvegvegen, vegbredde 6,5 m (inkl. 2x0,25m skulder)

4.2.2 Kjøreveg privat (KV)

- a) Her tillates privat kjøreveg.
- b) Følgende vegstandard skal legges til grunn:
 - o Regulerte samleveg stor, vegbredde 6,5 m (inkl. 2x0,25m skulder)
 - o Regulert samleveg liten, vegbredde 4,5m (inkl. 2x0,25m skulder)

- Interne veger på byggefelt, vegbredde 3,5 m (inkl. 2x0,25m skulder og nødvendige utvidelser for møteplasser)
- Vegers oppbygging og krav til tverrprofil ihht skogsbilveg klasse 3.
- Veger skal generelt ikke være brattere enn 1:12, men kan tillates ned til 1:8 på kortere rettstrekning.

(Se også § 1.1.4 og § 1.2)

4.2.3 Parkering (P)

- a) Det skal opparbeides private/felles parkeringsplasser som vist på reguleringsplankartet.
 - P1 og P2 skal være dagparkering for gjester og kunder til skianlegg og div servicetilbud i senterområdet.
 - Innenfor P3 skal det opparbeides parkering for turbrukere.

4.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (FRI)

- a) I friområde skal eksisterende vegetasjon, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold rundt fritidsbebyggelsen.
- b) Det tillates tiltak som fremmer allmennhetens muligheter for utøvelse av friluftsliv (stier, sitte/hvileplasser/ etc). Tilrettelegging for lek på deler av området, se punkt 5 i bestemmelsene for bestemmelsesområde #3, § 5.7.2.
- c) Det tillates plassert trafo og ledningsanlegg.

4.3.2 Blå-grønn infrastruktur – fordrøyningsbasseng

- a) Dam for snøproduksjonsanlegg er et viktig parkelement i sentrumsområdet og skal forvaltes som del av friområdet. Deler av strandsonen tillates tilrettelagt for fiske og bading.
- b) Det tillates tatt ut vann til snøproduksjon og evt. brannvann ved behov.
- c) Farlig isforhold pga tapping vinterstid må varsles /skiltes og det må vurderes evt. behov for etablering av midlertidig sikkerhetsgjerde.
- d) Dam for snøproduksjonsanlegg skal tilrettelegges som fordrøyningsmagasin ved flom. Dam utformes på en slik måte at den ivaretar sikkerhet for barn, samt at overvann føres trygt og erosjonssikkert ut av området gjennom kulvert og videre ut i eksisterende vannveier.
- e) Av hensyn til nedenforliggende Kvannbekken naturreservat gjelder følgende mht tapping og fylling av fordrøyningsbasseng:
 - Ved fylling av dam må det påses at en fortsatt har en minstevannsføring i bekken nedstrøms. Tørrlegging av bekken tillates ikke.
 - Tapping av dam skal bl.a. ta hensyn til hvordan naturlige flommer vil påvirke vegetasjonen i naturreservatet. Ved fylling av dam etter vinteren skal en påse at

del av typisk vårflokk pga snøsmelting får gå uhindret videre. Når dammen er fylt til ønsket sommernivå skal en sørge for at mindre regnflokker gjennom sommeren kan passere uhindret.

- Bruk av dammen som fordrøyningsmagasin inntreier først ved ekstreme nedbørsmengder.
- Endelig manøvreringsreglement inkl. ansvarsforhold skal utarbeides i forbindelse med detaljregulering av området KBA 1.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7, og 11-8)

5.1 Frisikt, (H140)

- a) Frisiktsone (H140). Arealer innenfor sikringssone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Ras- og skredfare (H310)

- a) Det skal ikke legges til rette for aktiviteter innenfor dette området (type tilrettelegging for friluftsliv) uten at det er dokumentert at det ikke er reell rasfare.

5.3 Flomfare, (H320_1)

- a) Alle tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf. krav i teknisk forskrift.
- b) Del av byggeområder som blir berørt av faresone tillates ikke bebygget før det foreligger en detaljert utredning av flomsikring og evt. nødvendige flomsikringstiltak er utført.

5.4 Fare høyspentanlegg, (H370)

- a) Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

5.5 Krav vedrørende infrastruktur, (H410)

- a) Innenfor hensynssonen tillates fremført ledningsnett for VA.
- b) Det tillates bygget terrengparkering, lek og lignende over eksisterende OV-ledning. Arealer innenfor hensynssonen tillates ikke bebygd utover dette.

5.6 Bevaring naturområde, (H560)

- a) Innenfor dette området tillates det ikke tiltak som er i strid med verneformålet gammel barskog. Det tillates etter søknad noe tilrettelegging for friluftsliv type skiløype og rasteplasser.

5.7 BESTEMMELSESMRÅDER (#1, #2, #3)

5.7.1 #1 og #2 Planfri kryssing veg/skiløype

- a) Innenfor dette området skal det bygges planfri kryssing mellom kjøreveg og skiløype.
- b) Åpning må dimensjoneres for tråkkemaskin.

5.7.2 #3 Lek

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet lekeplass for barn i ulike aldersgrupper inkl. småhytter for lek, akebakke, skilek, lekeapparater, hinderløype, stativer for lek/klatring, ballbinge osv. som ikke kommer i konflikt med nedfarter vinterstid eller øvrig overordnet arealbruk.
- b) Området kan ha avgrensing/gjerde der det er nødvendig for å ivareta sikkerhet, skjerming mot naboer og for å unngå konflikt med beitedyr.

5.7.3 #4 Vilkår for bruk av areal

- a) Innenfor dette området skal det løses ski-løype fra avstigning skitrekke til løype for ski-inn-/ut-løsning til hytteområder mot sør samt nødvendige ski-korridorer inne i byggeområdet.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

6.1.1 Generelt

- a) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kapasitet på avløpsumpepestasjon på Hovdmoen/Sorknes golf er utredet og nødvendig oppgradering er sikret.
- b) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kapasitet på kommunalt renseanlegg er utredet og nødvendig oppgradering/utvidelse er sikret.
- c) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kritisk grense for kapasitet på vannledningsnett er definert og nødvendige tiltak er sikret. Det skal defineres hvilke felter som kan bygges ut uten oppgradering av eksisterende ledningsnett.
- d) Sti- og løypeplan jf. §1.13 skal være utarbeidet og vedtatt før videre detaljregulering kan vedtas. Sti- og løypeplanen skal inneholde nærmere rekkefølgekrav om utbygging av tiltakene som planen åpner for.

6.1.2 Ved rammesøknad/igangsettingstillatelse

- a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for FBF11-FBF14 må forsyningsledning til Nordberget og videre til høydebasseng være ferdig opparbeidet.
- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for feltene KBA1, KBA2, FBK1 og FBF11-14 skal dam tilrettelegges som fordrøyningsmagasin (1) ved flom.

- c) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis i det enkelte byggefelt skal det foreligge VA-plan inkl. plan for håndtering av overvann for hele det aktuelle delfeltet samt berørte områder nedstrøms jf. § 1.1.6 b). Nødvendige infiltrasjons, fordrøynings- og flomtiltak som fremkommer av overvannsplanen som ligger nedstrøms nye utbyggingsområder, skal være gjennomført før rammetillatelse/ igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte byggefelt. Det kan ikke gis rammetillatelse/ igangsettingstillatelse uten at det foreligger dokumentasjon/bekreftelse på at det er tilstrekkelig vannforsyning og kapasitet for avløp for aktuelt byggetrinn.
- d) Før rammesøknad/ igangsettingstillatelse kan gis skal det beskrives hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.
- e) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis i det enkelte byggefelt (hvor det kreves detaljregulering) skal kapasitet på eksisterende kulverter/vassdragskryssinger nedstrøms beregnes, og alle kulverter/vassdragskryssinger som ikke har tilstrekkelig kapasitet, skiftes ut. Alle eksisterende og nye vassdragskryssinger skal dimensjoneres for 200-årsflom + 40 % klimapåslag.

6.1.3 Ved igangsettingstillatelse

- a) Gjerde/merking for beskyttelse av verdifull vegetasjon i byggeperioden (som angitt på situasjonsplan) skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse.

6.1.4 Ved brukstillatelse

- a) Utbyggingen skal foregå etappevis og nødvendig adkomst, parkering og infrastruktur må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse. Adkomst/infrastruktur omfatter foruten tiltak innenfor planområdet, også nødvendige trafikksikkerhetstiltak, samt VA (med nødvendig kapasitet på vannforsyning) og overvann med mer.
- b) Før brukstillatelse for nye bruksenheter i byggeområdene FBF10-15, FBK1, KBA1-2 kan gis, må nytt høydebasseng VF4 være ferdig bygd.
- c) Før brukstillatelse kan gis for FBF12, FBF13 og FBF14 må planfri kryssing kjøreveg/skiløype SKI3 samt adkomstveg KV4 og KV6 være etablert.
- d) Før brukstillatelse kan gis for KBA1 må planfri kryssing av Digeråsvegen ved dammen (1), bestemmelsesområde #2, være etablert.
- e) Før brukstillatelse kan gis for FBF11 må adkomstveg KV4 være etablert.
- f) Før brukstillatelse kan gis for FBF15 og FBK1 må adkomstveg KV3 og skiløype SKI10 være etablert.
- g) Før brukstillatelse kan gis for FBF10 må adkomstveg KV2 og skiløype SKI2 sør for Digeråsvegen være etablert.

6.1.5 Ved ferdigattest for områder med frittliggende fritidsboliger

- a) Felles lekeplasser og skiløyper skal bygges ut i takt med utbygging/ ferdigstilling av de nærmeste byggefeltene rundt.

7 VEDLEGG

7.1 OPPLYSNINGER OG DEFINISJONER

PBL = Plan- og bygningsloven

BRA = Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5.

BYA = Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

%-BYA = Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

7.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Samferdsel, kulturminner og plan v/ kulturminneavdelingen, Innlandet fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

7.3 FORSKRIFT OM FREMMEDE ORGANISMER

I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskriften har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»

7.4 RETTSVIRKNING

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11.

7.5 RETNINGSLINJER GJERDEBESTEMMELSER

7.5.1 Bakgrunn

Hovedhensikten med ikke å tillate inngjerding i tomtegrensen er at hytteområdet skal framstå som et område hvor mennesker og dyr skal kunne ferdes relativt fritt mellom bebyggelsen. Dette er en type

hytteområde som ligger midt inne i et større naturområde og en ønsker ikke at området skal framstå som en større barriere enn nødvendig. En ønsker også at området skal skille seg fra et typisk villaområde.

Bestemmelser for inngjerding er gitt i reguleringsbestemmelsene § 1.12.

7.5.2 Gode løsninger

Praktiske råd

- Sauen tiltrekkes av grasareal og muligheter for le (sol / regn). Mao bør en prioritere mest mulig naturtomt og sørge for at inngjerding hindrer tilgang til viktige menneskelige oppholdsarealer (inngangsparti og solrike områder inntil bygg og terrasser).

Estetikk

- Utform inngjerding som en kombinasjon gjerde / levegg rundt inngangsparti og solrike/ lune uteplasser/terrasse (-er).
- Bruk bebyggelsen som del av inngjerding. Planlegg gjerne ny bebyggelse med tanke på inngjerdingsløsning.
- Benytt gjerde som harmonerer med arkitekturen mht form og fargebruk.
- Bruk inngjerding til å lage en hyggelig grind/adkomst mot hovedinngangen.
- Avhengig av plassering og personlig smak kan gjerdet bevisst gjøres tett eller åpent (transparent).
- Velg gjerne en gjerdelsøsning som egner seg for terrengtilpasning (skrå tomter).
- For tomter med store skjæringer / fyllinger må en gjøre et valg om gjerdet skal stå oppe på platå eller i foten på skråning. Permanent gjerde midt i skråning er vanligvis ikke noen god løsning.
- Gammeldags skigard kan være et godt alternativ i Birkenåsen da de aller fleste hyttene har en arkitektur med sterke røtter i tradisjonsbebyggelsen.

23.11.2020

P.A.R.

Rev 05.05.2023

P.A.R.

Rev. 04.07.2024

JME

Rev. 24.01.25

JME



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Orreleiken 7
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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