



aktiv.

Romslige tomter uten
bygggeklausul

Torstuvegen 103 og
105 - 2150 Årnes





Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 98 25 93 03

Email rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26

2150 Årnes



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 690 000 + omk. pr tomt

Omkostninger: 57 892,- pr tomt

Totalt inkl. 1 747 892 pr tomt

omkostninger:

Selger: Jon Anders Rønaas

Eiendomstype: Boligtomter

Eierform: Selveier

Tomteareal: Bnr 137:1291 kvm
Bnr 138: 1295 kvm

Gnr./bnr.: 157/137 og 138

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1291 kvm og 1295
kvm

Oppdragsnr.: 95210112

Østamoen

Flott tomt til salgs!

Romslig tomt uten byggeklausul med flott utsikt utover bygda. Her kan du selv finne det huset du vil bygge deg og da realisere din boligdrøm i naturskjønne omgivelser, kun 5 minutter fra Årnes sentrum med bil.

Hilsen

Rolf Wegar Gundersen

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Offentlige forhold	4
Prisantydning inkl. omkostninger	4
Øvrige kjøpsforhold	4
Vedlegg til prospekt.	11
Nabolagsprofil	43
Løsøre og tilbehør	46
Boligkjøperforsikring	48
Forbrukerinformasjon om budgiving	51
Budskjema	52

Torstuvegen 105

BELIGGENHET

Tomten ligger i et barnevennlig og landlig boområde på Østamoen ca. 6 km øst for Årnes sentrum i Nes kommune. Fra tomten har man en flott utsikt utover bygda. Torstuvegen er en lite trafikkert vei, med kort vei til turområder.

Nærområdet har rike turmuligheter i variert terreng, og det er sykkelavstand til Sagstusjøen, Veslesjøen, Aulihøgda og Dragsjøen. Dragsjøhytta er et populært turmål både sommer og vinter, med barnevennlig sti langs vannet og nyere lysløype til Fjuk og Fjellfoten. I tillegg er det idylliske parker og turområder langs Glomma.

Nes kommune har et godt idrettstilbud med flotte anlegg ved skolene, blant annet en ny svømmehall som ble åpnet høsten 2017. 12 minutters kjøring unna ligger et aktivt og profesjonelt hestemiljø ved Nes rideklubb. Klubben arrangerer alt fra knøttekurs og rideleir, til stevner og juleshow. I Årnes sentrum finner du blant annet Nes Kulturhus, med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

1291 m²

Nyttig info

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Offentlige/kommunale avgifter

Ingen gebyrer registrert på eiendommen, ettersom den er ubebygd.

Faste løpende kostnader

Ubebygd, må beregne eiendomsskatt og kommunale avgifter etter tomten blir bebygd.

Konsesjon

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

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 157 Bnr. 137 og 138 i Nes kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Delareal regulert til spredt boligbebyggelse og delareal regulert til LNRF, etter kommuneplan 20192030.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 690 000,- (Prisantydning) pr tomt.

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
42 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 690 000,-))

57 892,- (Omkostninger totalt)

1 747 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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

finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

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

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

Dersom bud aksepteres i 2021, gjelder følgende:

Eiendommen selges eiendommen "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Videre oppfordres det til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig.

Eiendommen kan ha mangel i følgende tilfeller:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-8. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide.
- 3) Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9.

Dersom bud aksepteres i 2022, gjelder følgende:

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 og dette 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.

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, 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fastpris kr 25.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr.9.000,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med 2.000,- pr time, oppad til kr 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 21.09.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Rådhusgata 26, 2150 Årnes
Organisasjonsnummer: 981129792

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 98 25 93 03
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no









Nes kommune (Viken)

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 08.12.2021

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

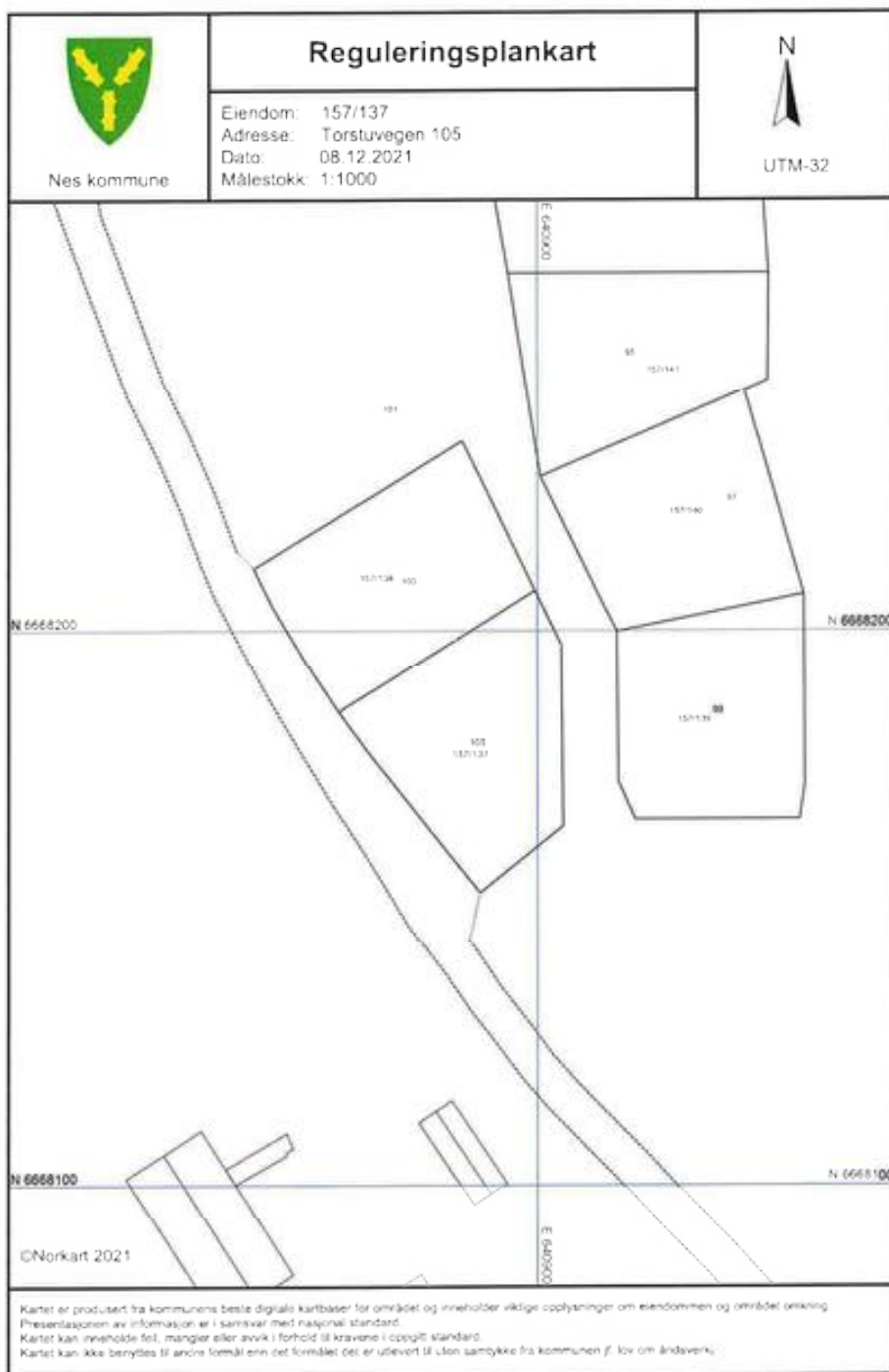
Kilde: Nes kommune (Viken)

Kommunenr.	3034	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torstuvegen 105, 2150 ÅRNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	0236KPLAN-2013		
Navn	Kommuneplan-2019-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2019		
Bestemmelser	http://web.hoteb.gjensjor/Gis/inePlanariv/3034/0236KPLAN-2013/Ookumenter/Planbasenmelser%2C%20vedtak%203.9.19%20med%20konfigurer%20av%20vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	959 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	332 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	



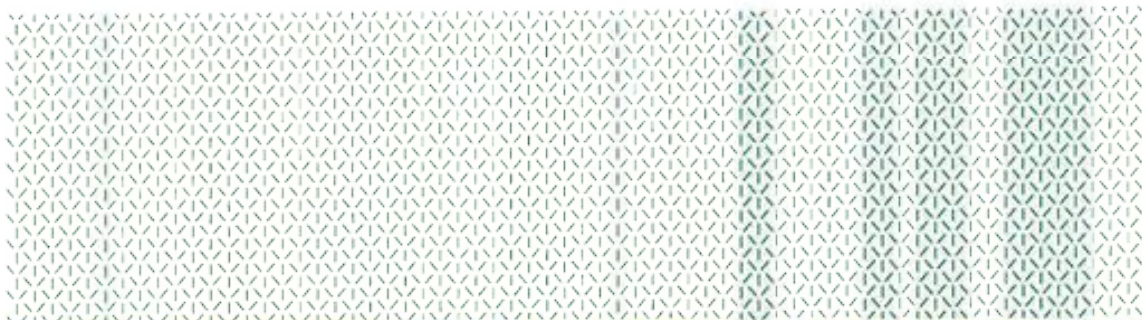
Tegnforklaring



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**
 Tjenesteyting - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
 LNFR-areal - nåværende
 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**
 Farezone - Ras- og skredfare
 Angitthensynsone - Bevaring naturmål
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)**
 Farezone grense
 Angitthensynsgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 Planområde
 Grense for arealformål
 Samleveg - nåværende

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030



Datert: 18.07.19

Vedtatt av kommunestyret 03.09.19, sak nr. 89/19

Innhold

Kapittel 1. Generelle bestemmelser	3
§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven	3
§ 1.2 Krav om reguleringsplan	3
§ 1.3 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.4 Rekkefølgekrav	4
§ 1.5 Teknisk infrastruktur	4
§ 1.6 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal	5
§ 1.7 Estetikk	6
§ 1.8 Universell utforming	7
§ 1.9 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø	7
§ 1.10 Byggeforbud langs vassdrag	8
§ 1.11 Flom og skred	8
§ 1.12 Avkjørsler	9
§ 1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane	9
§ 1.14 Mottak for ikke forurensede masser	10
§ 1.15 Skilt og reklame	10
§ 1.16 Parkering	11
§ 1.17 Støy og luftforurensning	12
Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)	12
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse	12
§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse	13
§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål	13
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse	13
§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse	14
§ 2.6 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)	14
§ 2.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1, K2 og B8)	14
Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8)	14
§ 3.1 Kultur- og naturmiljø	14
§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa	17
§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet	17
§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta	17
§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven	17
§ 3.6 Kvikkleire	18
§ 3.7 Hensynssone for høyspent	18

VEDLEGG

- Temakart for flom
- Temakart for marin grense og kvikkleireforekomst
- Temakart for avkjørsler
- Temakart for høyspent
- Temakart for hensynssone kulturmiljø

Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser og tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst.

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller som reguleringsprosess. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

Kapittel 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

(pbl § 1-5)

Kommunedelplan for Årnes gjelder foran kommuneplanen.

Kommuneplanen gjelder for øvrig foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner hvor det ikke er samsvar med arealformål. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

(pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)

Kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet eller interesseforhold.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, d, k og l, før området inngår i reguleringsplan.

Unntak fra plankrav (pbl. §11-10 nr.1):

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i byggeområder uten godkjent reguleringsplan, kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan.

Krav om reguleringsplan kan frafalles i byggeområder for bolig ved fortetting med inntil tre boenheter, når det er i samsvar med kommuneplanenes bestemmelser og retningslinjer. Dette ved utbygging i samsvar med områdets karakter, og forutsatt eksisterende infrastruktur. Så fremt ikke utbygging kan ses som del av større utbygging.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

(pbl § 11-9 nr. 2)

Ved fremtidige reguleringsplaner skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

§ 1.4 Rekkefølgekrav

(pbl § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur, nødvendige sikringstiltak mot skred, skolekapasitet og gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole er etablert.

Reguleringsprosessen for B16, Neskollen kan startes opp når det er gitt igangsettingstillatelser for 50 % av boenhetene innenfor boligområde B4, Neskollen.

§ 1.5 Teknisk infrastruktur

(pbl § 11-9 nr. 3)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til enhver tid gjeldende VA- og vegnorm.

Nærhet til eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp. Opparbeidelse eller oppgradering av teknisk infrastruktur utenfor reguleringsområdet kan kreves bekostet av tiltakshaver.

Overvann:

Alle reguleringsplaner skal inneholde en plan for overvannshåndtering, inkludert flomveier i henhold til kommunenes hovedplan for vann, avløp og vannmiljø. Håndtering av overvann skal løses lokalt, så nær kilden som mulig.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinns strategien. Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer:

- 1) Infiltrere små regn
- 2) Forsinke og fordrøye middels regn
- 3) Sikre trygge flomveier for ekstreme regn

Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentakintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjentakintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimal skade ved flomveier. Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient.

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 benyttes.

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

§ 1.6 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal

(pbl § 11-9 nr. 5)

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning og ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB . Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst $4m^2$ pr. boenhet, tilpasset de minste barna. Nærlekeplass skal etableres maksimum 50 meter fra boligens inngangsparti og gis en skjermet plassering.

For boligbebyggelse over 25 boenheter skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Kvartalslekeplass skal etableres maksimum 200 meter fra boligen. Hver av disse kvartalslekeplassene skal dekke maksimum 150 boliger.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn $4,5 m^2$, eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider L_{den} 55dB
- arealer satt av til lekeplass.

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

Retningslinjer:

Private uteoppholdsarealer

- Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på
 - min. 200 m² for frittliggende eneboliger
 - min. 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (2-4 boenheter).
 - min. 50 m² pr. boenhet for leilighet i flermannsbolig (over 4 boenheter).
 - min 30 m² for bileilighet i enebolig.
- Arealet skal avsettes på tomte boligen ligger på. Parkeringsareal, areal brattere enn 1:3 og støytsatte områder skal ikke regnes inn som uteoppholdsareal.
- Minimums areal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. For bileilighet skal minimum uteoppholdsarealet være eksklusivt for bileiligheten.

§ 1.7 Estetikk

(pbl § 11-9 nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Dersom stående bygninger eldre enn 1850 eller fredete kulturminner og kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

§ 1.8 Universell utforming

(pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

§ 1.9 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø

(pbl § 11-9 nr. 6)

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

I områder som er viktige for biologisk mangfold skal tiltak i størst mulig grad unngås. Ved tiltak i områder som er viktige for biologisk mangfold skal det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for vurdering av tiltaket.

Det skal legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Gjennom regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangforbindelser til overordnet grønnstruktur og friluftsområder opprettholdes og sikres.

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet.

I eksponerte landskap skal fjernvirkning av bebyggelse dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Retningslinjer:

- Fortrinnsvis skal stedstypisk vegetasjon benyttes i grønnstruktur.
- Svartelistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.
- Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter.
- Løst alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet samt flomsikring og forhindrer erosjon.

- Folkehelsen skal ivaretas i arealplaner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres. Folkehelsen skal fremmes i arealplaner gjennom:
 - tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, service funksjoner, utmark og grønt områder.
 - tilrettelegging for gode hverdagslandskap
 - tilrettelegging for fysisk aktivitet
 - kriminalitets reduserende tiltak
 - trafiksikre veger
 - gode møteplasser for alle
- Ved plan- og byggesaksbehandling som berører SEFRAK-bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne. Alle tiltak på bygninger fra før 1850 skal meldes kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminneloven § 25.
- I alle bygge- og delesøknader i uregulerte områder skal saken sendes til Akershus fylkeskommune som kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 1.10 Byggeforbud langs vassdrag

(pbl § 11-9 nr. 5)

I området inntil 100 meter fra strandlinjen langs hovedvassdragene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, j, k og l. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

Retningslinjer:

- Som hovedvassdrag defineres Glomma, Vorma, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa.
- Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

§ 1.11 Flom og skred

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §20-1 langs Vorma og Glomma må ikke etableres innenfor angitt flomvannstand for 200 års flom som vist i tilhørende flomsonekart for området. For øvrige vassdrag skal NVEs kart for aktsomhetsområder legges til grunn.

Avstandskravene som fremgår av § 1.10 gjelder også for flom.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak under marin grense skal krav i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer følges.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§ 1.12 Avkjørsler

(pbl § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler).

- **Meget streng holdning:** Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- **Streng holdning:** Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- **Mindre streng holdning:** Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
- **Lite streng holdning:** Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

For kommunale veger gjelder til enhver tid gjeldende teknisk norm for utforming av avkjørsler.

§ 1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane

(pbl § 11.9 nr. 5)

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.

Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 m.

Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs vei skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang- eller sykkelveg.

Langs Kongsvingerbanen gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

§ 1.14 Mottak for ikke forurensede masser

(pbl § 11-9 nr. 6)

Ved etablering av mottak for ikke forurensende masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet, hydrotekniske forhold, transport og biologisk mangfold. Rene masser defineres som jord, stein, sand, grus og leire, som ikke er forurenset. Betong, asfalt, jern, glass og andre byggematerialer defineres ikke som rene masser.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemtak. Ved større tiltak under marin grense skal det foreligge geoteknisk undersøkelse med vurdering av stabilitet i tiltaksområdet og områdestabilitet.

Det skal foreligge en driftsplan og landskapsplan, i tillegg eventuell reguleringsplan for alle mottak som er større enn 20 000 m³ eller et fyllingsområde større enn 2000 m². Driftsplanen skal som et minimum vise deponirekkefølge, deponeringsmengder, driftsvei til deponiområde, område for eventuell mellomlagring. Landskapsplanen skal som minimum vise terrengformer-/profiler og beplantning før, underveis og etter endt deponering av området.

Massemtak som ligger i LNF-områder skal tilbakeføres til LNF-formål etter avsluttet deponering.

Ved etablering av mottak for ikke forurensede masser og ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det etableres et toppdekke med matjord (20 cm) over steinfri tørrskorpeleire (70 cm).

Ved etablering av massemtak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

Retningslinjer

- Det skal tilstrebes etablering av få og store massedeponier.

§ 1.15 Skilt og reklame

(pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til Pbl § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine

omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

§ 1.16 Parkering

(pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minimum 5 % av plassene være reservert bevegelseshemmede.

Hvor det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende maksnormer til grunn:

Kategori	Max antall parkeringsplasser for bil	Beregningsgrunnlag
Forretning / kjøpesentre/kontor	1	pr 100 m ² gulvareal
Eneboliger	2	pr boenhet
3-5 roms leiligheter	2	Pr boenhet
1-2 roms leiligheter	1,5	Pr boenhet

Det skal avsettes minimum en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser bør anlegges i garasje. For boliger med utleieenhet skal det i tillegg avsettes en parkeringsplass pr. utleieenhet.

Det skal avsettes minimum to sykkelparkeringer per boenhet og per 100 m² gulvareal for forretninger/kjøpesentre/kontor.

§ 1.17 Støy og luftforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstiller anbefalte krav gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, tabell 3 eller den til enhver tid gjeldende utgave. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreduserende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3, eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

(pbl § 11-10)

Utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %, om ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

- Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.
- Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.
- Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.



§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

(pbl § 11-10 nr.2)

I byggeområder for næring er minste tillatte bebygd areal 50 % (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i et byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) 66 % og maksimal byggehøyde er 12 m. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og fasadene skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø.

§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(pbl § 11-11 nr. 2)

I LNF-områder er bygging, fradeling og bortfesting av spredt bolig-, fritids og ervervsbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag ikke tillatt.

På eksisterende bolig- og næringseiendommer innenfor LNF-områdene kan det tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasje.

Ny bolig må oppføres innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

Bruksendringer til bolig tillates ikke.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landsbruksmyndighetene vurderer behovet for kårbolig å være til stede. Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming. Ny kårbolig skal også tilpasse hva gjelder materialbruk og utforming i forhold til eksisterende tun.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF) med spredt boligbebyggelse kan det fradeles/bebygges inntil 10 eneboligtomter totalt i kommunen pr år med følgende vilkår:

- Det skal ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark.
- Avkjørsel skal være i henhold til rammeplan for avkjørsler.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- Vannforsyning må være sikret på forsvarlig måte.
- Skal ligge i umiddelbar nærhet til eksisterende boligbebyggelse.
- Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter

Retningslinjer:

- Utbygger er selv ansvarlig for kostnader forbundet med opparbeidelse og/eller tilkobling til vann – og avløpsanlegg.

§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

Ved nybygg eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse skal bebygd areal ikke overstige 100 kvm. I tillegg skal bebygd areal for tilhørende uthus og lignende ikke overstige totalt 20 kvm per fritidseiendom.

§ 2.6 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)

(pbl § 11-10)

Område A2 er avsatt til næringsvirksomhet basert på kretsløpsbasert avfallssystemer og fornybar energi. Avbøtende tiltak for å sikre hensynet til omkringliggende eiendommer skal synliggjøres i reguleringsplan for området.

Dersom område A2 ikke realiseres skal området tilbakeføres til LNF-område.

§ 2.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1, K2 og B8)

(pbl § 11-10)

Områdene K1 og K2 skal benyttes til offentlig skole, offentlig barnehage og idrettsanlegg.

Det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan for områdene B8, K1 og K2.

Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl § 11- 8 c)

For hensynssonene

- Ile grenda (H570_1)
- Fenstad kirke (H570_2)
- Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)
- Strøm og Horgen (H570_4)
- Sjøli garda (H570_6)
- Sagen mølle (H570_7)



- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*

gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes. Dette slik at de opprettholder sitt opprinnelige uttrykk og positive påvirkning for intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.



- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes* (H570_10) gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Ravinedaler mellom Gamle Hvam og Glomma* (H560_1) gjelder følgende retningslinjer:

- Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. I hensynssonen skal det ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter tillates. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, planting og såing av trær.
- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillates kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.
- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskafe eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.



§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmennyttige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuell rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl § 11-8 a)

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonene Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3).

§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta

(pbl § 11-8 c)

I området til Lerdalssletta (H710_1) kan det ikke tillates bruksendringer fra fritidsbolig til bolig før det foreligger en helhetlig reguleringsplan for området.

§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl § 11-8 c)

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat
Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat
Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat
Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat
Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhushmåsan naturreservat
Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde
Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:
Sone H720_8 Vorma fuglefredningsområde

I alle disse områdene er det Fylkesmannen i Oslo og Akershus som er forvaltningsorgan.

§ 3.6 Kvikkleire

(pbl § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

§ 3.7 Hensynssone for høyspent

(pbl § 11-8 a)

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent.

Hensynssone for anlegg etablert ihht. anleggskonsesjon (H370):

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

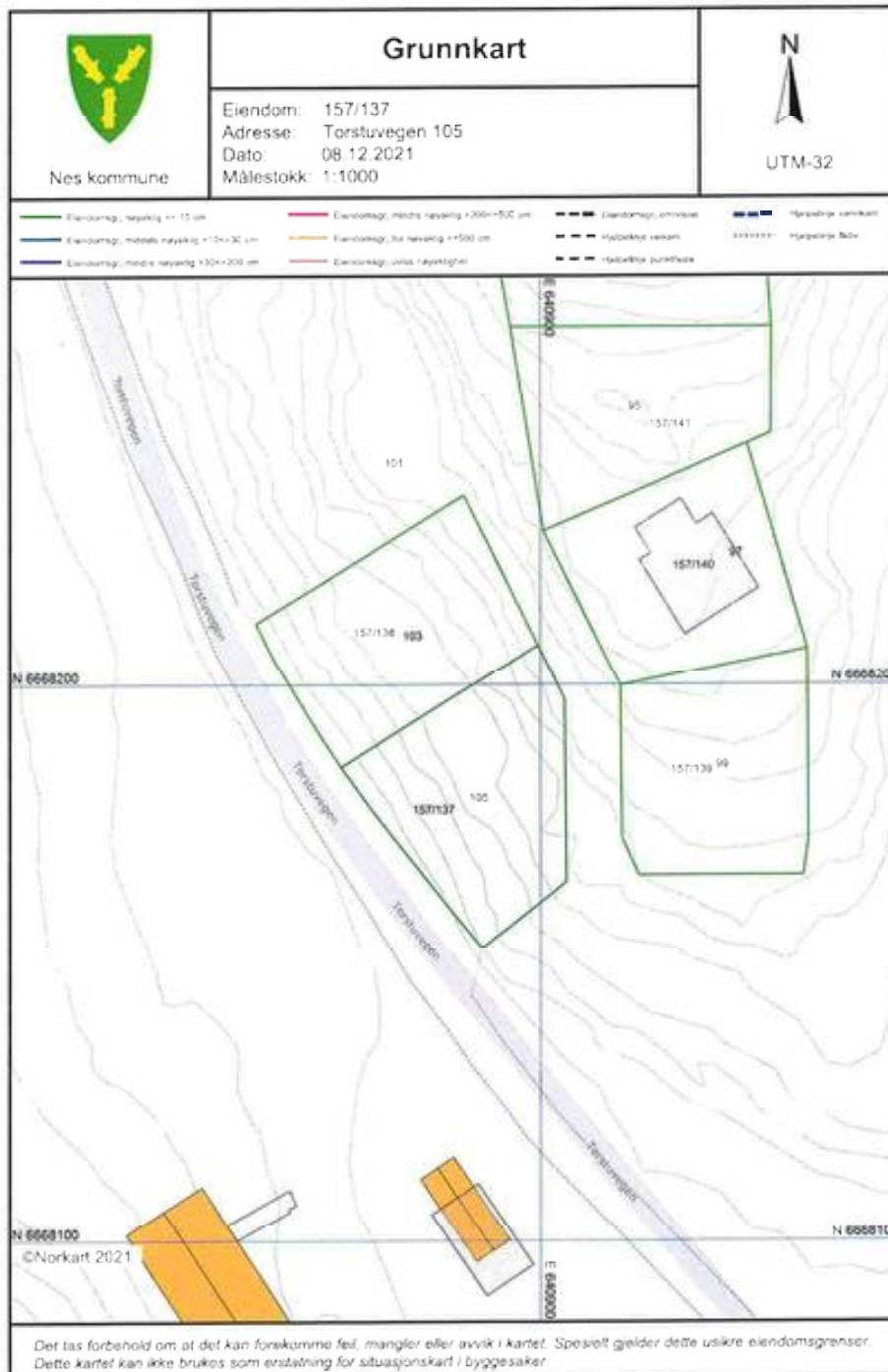
Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotelsla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

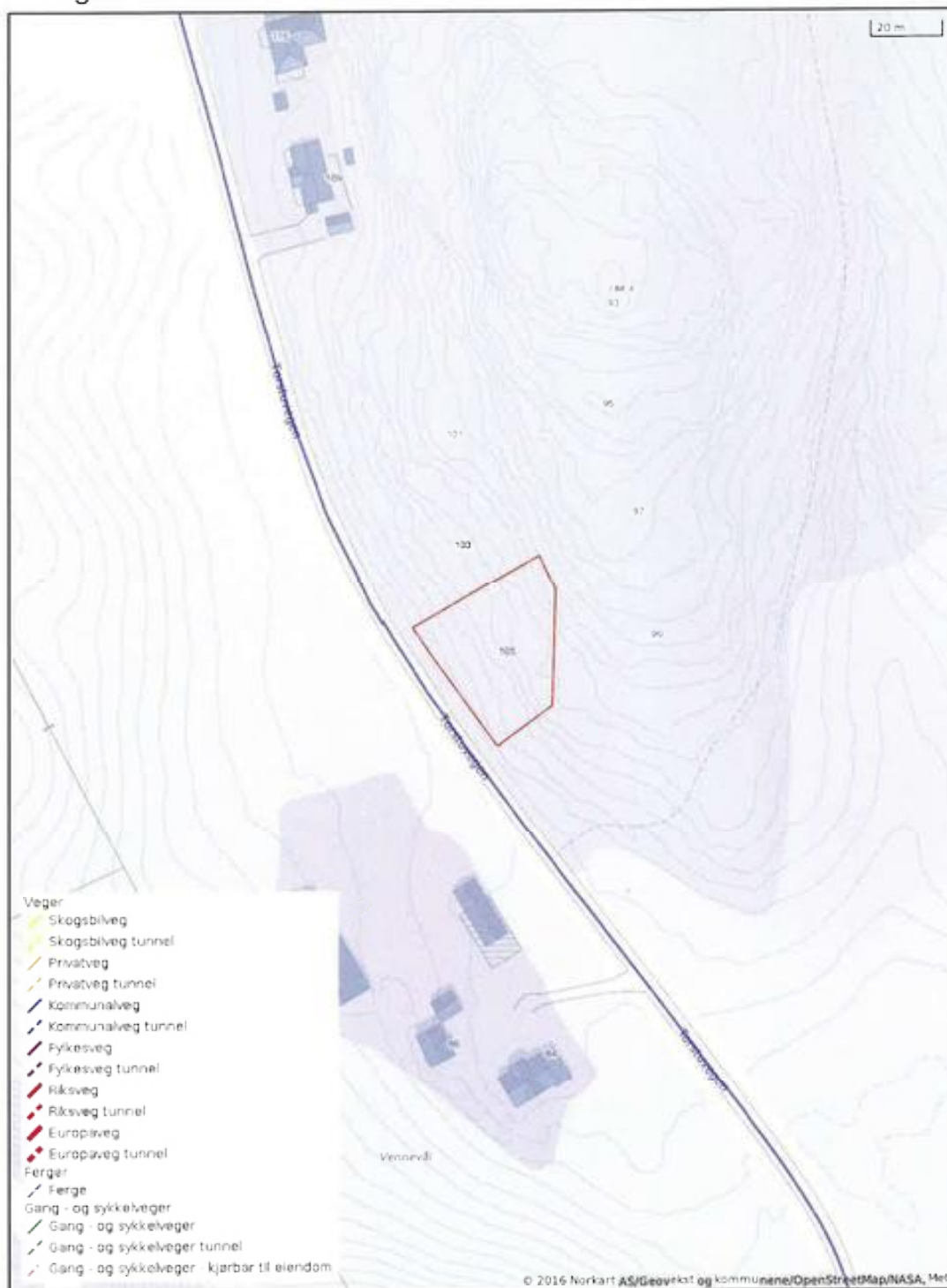
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.





Vegstatuskart for eiendom 3034 - 157/137//



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1291,7
Etablert dato	16.07.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.07.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1

Arealmerknader

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunntorrensning ☐ Avtale/Vedtak om grenserv
- ☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☒ Ikke fullført oppmålingsform. Frist fullføring: 31.05.2022
- ☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelleringskrav Frist retting: 31.05.2022

Forretninger

Bruksstille	Forr.dato	Kom.saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.forr.dato	Annen.ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	05.07.2021	21/3548	Tinglyst	157/7 (-1291,7), 157/137 (1291,7)
Oppmålingsform.	13.07.2021		20.07.2021	Mnmangler
Fradeling av grunneiendom	05.07.2021	21/3548	Tinglyst	157/7 (-1294,1), 157/138 (1294,1)
Oppmålingsform.	13.07.2021		20.07.2021	Mnmangler, 157/137

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomssteig	6668174.94	640580.95		Ja	1291,7	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
RØNNAAS JON ANDERS	Hjemmelshaver (H)	Lundberg, LUNDBERGVEGEN 89	Bosatt i Norge (B)
F090585*****	1/1	2150 ÅRNES	

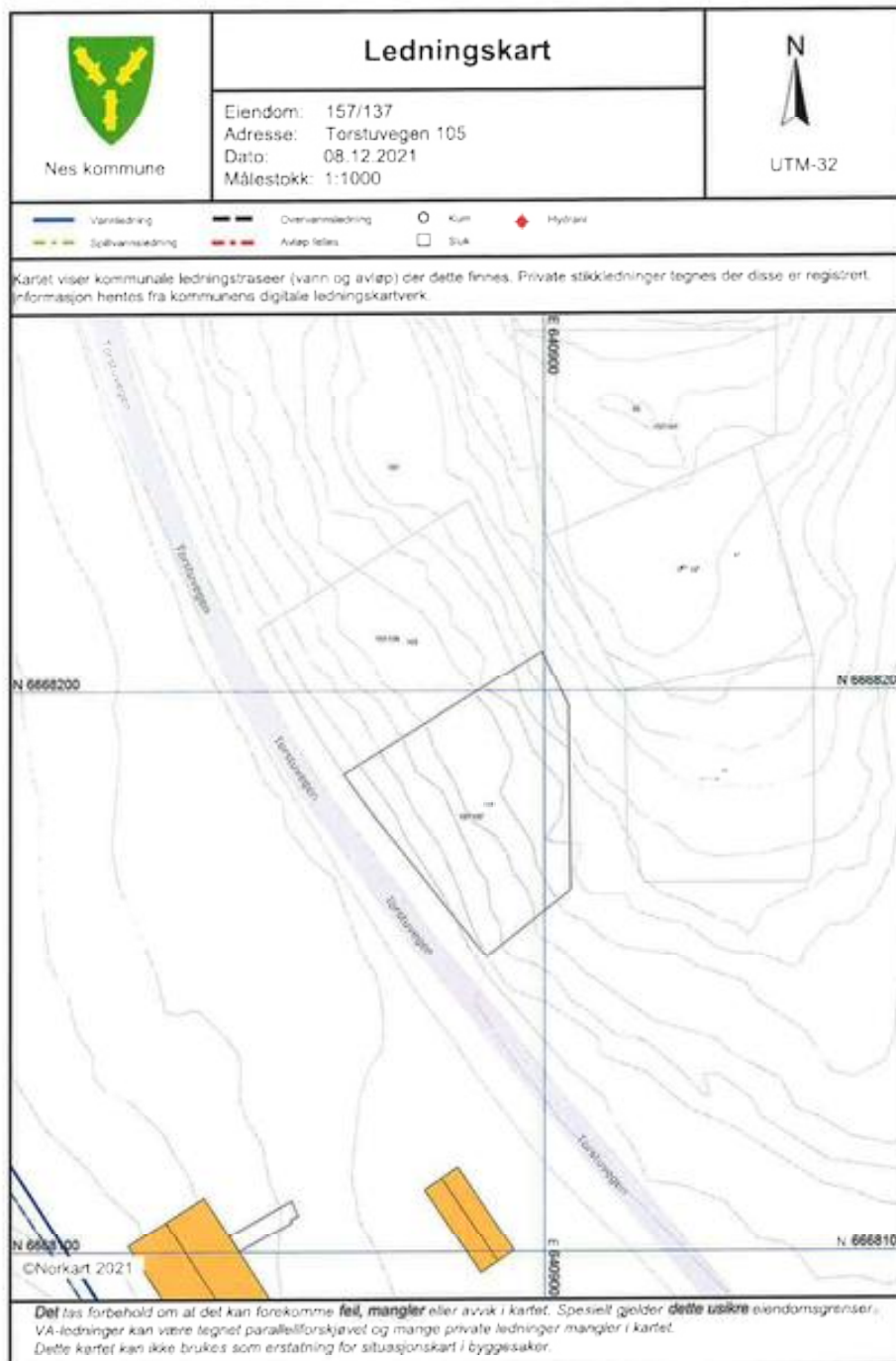
Adresse

Vegadresse: Torstuvegen 105

Poststed	2150 ÅRNES
Grunnkrets	413 Vernevoll
Valgkrets	6 ØSTGÅRD

Adressetilleggsnavn:

Kirkesogn	02070801 Årnes
Tettsted	



Torstuvegen 105

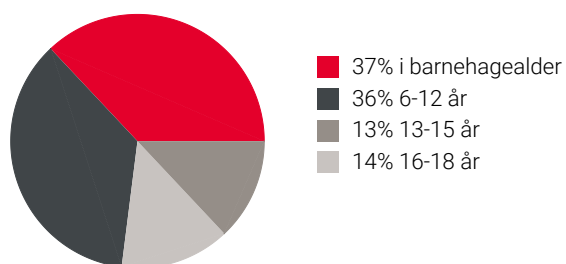
Offentlig transport

Østgård skole Linje 452	13 min	1 km
Årnes stasjon Linje L14, L14x	7 min	5.6 km
Oslo Gardermoen	35 min	

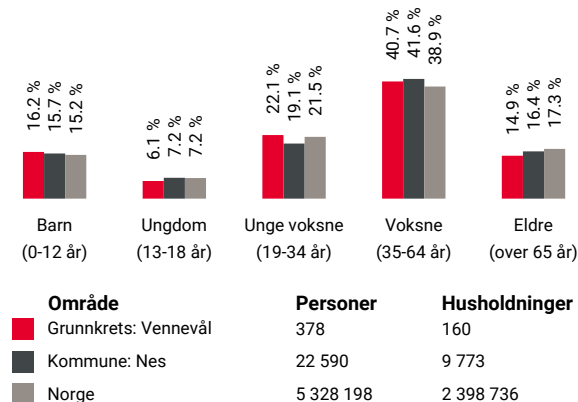
Skoler

Østgård skole (1-7 kl.) 118 elever, 7 klasser	14 min	1.1 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 540 elever, 20 klasser	8 min	5 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	6 min	4.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	14 min	11.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Årnes barnehage (0-6 år) 120 barn, 8 avdelinger	5 min	4.5 km
Espira Kløverenga barnehage (0-6 år) 5 avdelinger	7 min	5.8 km
Læringsverkstedet Husmo barnehage (0-6 år) 55 barn, 4 avdelinger	7 min	5.8 km

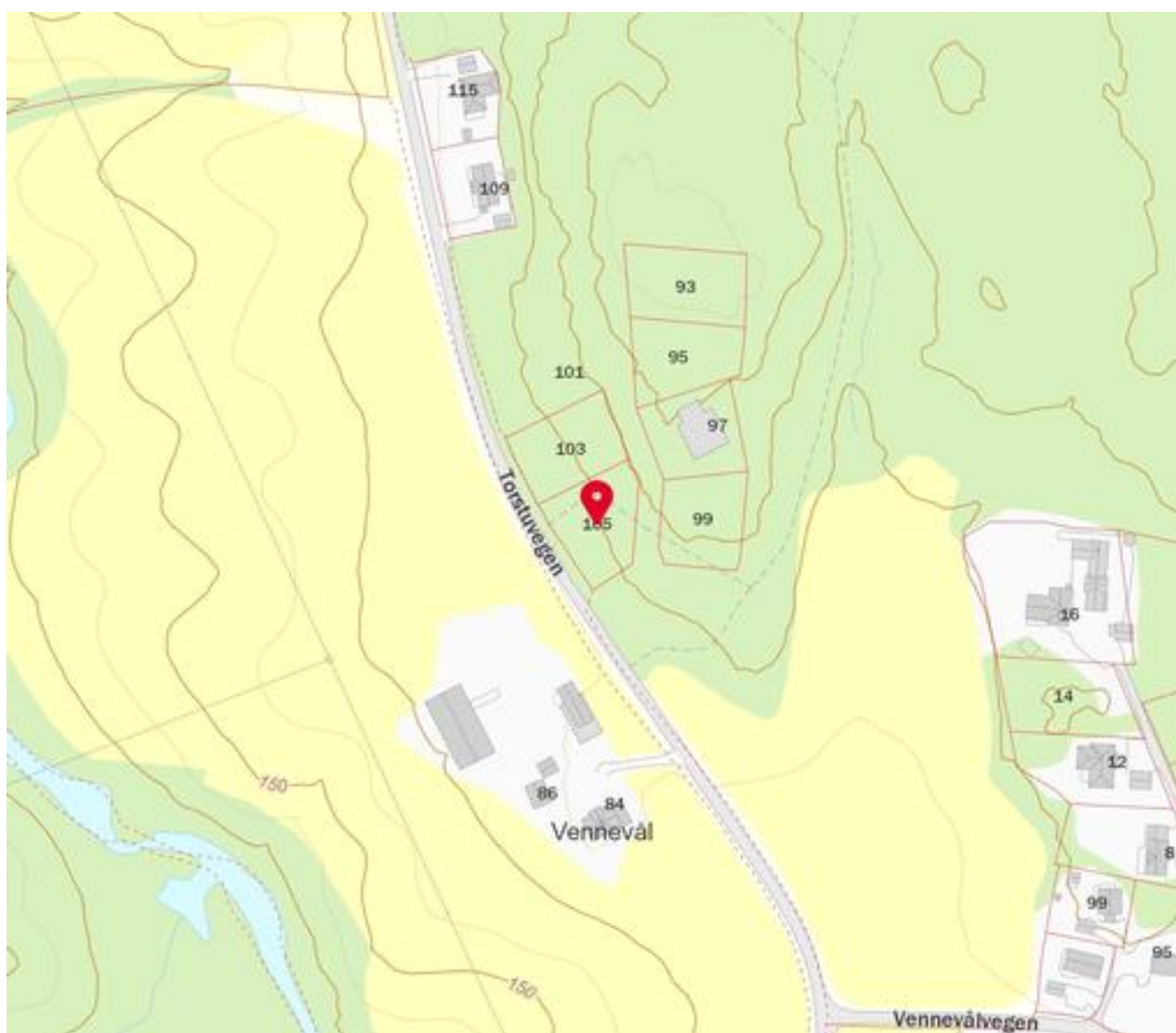
Dagligvare

Bunnpris Årnes Post i butikk	6 min	5.1 km
Coop Mega Årnes PostNord	6 min	5.1 km

Sport

Østgård skole - balløkke Ballspill	13 min	1.1 km
Årnes skole - ballbinge Ballspill	6 min	4.5 km
Atletico Neshallen	6 min	
Spensst Årnes	6 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:

Kr 11 500

PLUSSEKOSTER kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- 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

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

PLUSSEKOSTER kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKOSTER.

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



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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

Det stilles i dag ingen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skal inneholde og hvordan den skal se ut. Dette betyr at tilstandsrapportene som leveres ved salg varierer i innhold og kvalitet. I ny forskrift stilles en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent. Opplysningene i tilstandsrapporten skal



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Torstuvegen 105, 2150 Årnes
Gnr. 157, bnr. 137 i Nes kommune

Oppdragsnummer:

95210112

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS

Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 63 91 26 92

E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført 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: 21.09.2022

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)

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

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

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre