



aktiv.

Honvegen 18, 2413 ELVERUM

**En stor og solrik boligtomt på ca.
930,9m² med 35% utnyttingsgrad.
Nyere boligområde med kort vei til
det meste. Ingen byggeklausul!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 54 170,-
Total ink omk.: Kr 1 904 170,-
Selger: Alfarheim Eiendom AS

Salgsobjekt: Boligtomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 930.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1429
1/25-andel av gnr. 31,
bnr. 1446

Oppdragsnr.: 1211250048

Bygge hus?

Velkommen til Smedstadtoppen og Honvegen 18!

En stor og solrik boligtomt på ca. 930,9m² med 35% utnyttingsgrad. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger. Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nye bygg

Eiendommen ligger på Smedstadtoppen som er et nyere boligområde på Ydalir. Her får du en fin, tilbaketrukket og rolig beliggenhet, samtidig som du har enkel tilgang til det meste av hva du trenger i hverdagen. Nær eiendommen finner du Ydalir barneskole og barnehage, samt et område avsatt til idrettsanlegg. I området ligger også to store dagligvarebutikker i tillegg til et stort utvalg av flere store butikkjeder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Reguleringskart	19
Reguleringsbestemmelser	21
Kommuneplankart	28
Nabolagsprofil	30
Budskjema	35

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 930,9m².

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

Eiendommen ligger på Smedstadtoppen som er et nyere boligområde på Ydalir. Her får du en fin, tilbaketrukket og rolig beliggenhet, samtidig som du har enkel tilgang til det meste av hva du trenger i hverdagen. Området er godt tilrettelagt for beboerne med lekeplasser og flere friarealer. Bydelen er stadig under utvikling og det er iverksatt helt nye boligområder like ved. Nær eiendommen finner du Ydalir barneskole og barnehage, samt et område avsatt til idrettsanlegg. I området ligger også to store dagligvarebutikker i tillegg til et stort utvalg av butikker innenfor elektriske artikler, byggevare, Europris etc.

Fra eiendommen er det kun ca. 3 km til sentrumskjernen i Elverum med byfasiliteter og servicetilbud. I sentrumsområdene ligger også ungdomsskolen og videregående skole. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg rundt til både sentrum, øvrige bydeler, Sagtjernet med badeplass og til flott turområder langs Glomma.

Eiendommens nærhet til bymarka, hvor du vil finne utallige muligheter for turer og rekreasjon gjør at du enkelt kan nyte Svartholtet sine turstier som strekker seg i et stort løypenett og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Den mest populære turen i vintersesongen går til Svenkerudvollen, hvor det er salg og servering av bla. kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen hvor det ligger en flott lysløype, med mye aktivitet for barn og unge. Her arrangeres også Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populær for både små og store i familien.

Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action så er det kun en kort kjøretur til Starmoen fritidspark hvor du finner 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross, bilcross, go-kart m.m. Bybussen stopper i Balders veg hvor det er 3 ulike linjer som tar deg til de øvrige bydelene, samt til skysstasjonen på Vestad og Terningen Arena med

høgskole og idrettsanlegg.

Diverse

Det er ikke tatt prøver av grunnforhold, og kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen.

Det henvises til kommunens hjemmesider for til enhver tids gjeldende kommunale satser/avgifter. (www.elverum.kommune.no)

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uvisst). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Velforening

Eiendommen har 1/25-del av gnr. 31, bnr. 1446 i Elverum kommune som består av fellesarealer for boligfeltet.

Smedstadtoppen 1 Huseierforening har organisasjonsnummer 928 201 570, og er stiftet av eierne innenfor boligarealene på delområde på Smedstadtoppen 1. Alle eiere innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Smedstadtoppen 1 Huseierforening. Forretningsførselen er utført av OBOS.

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 1 Fellesareal

med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Smedstadtoppen 1 Huseierforening har pliktig medlemskap i Smedstadtoppen Driftsforening.

Huseierforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Smedstadtoppen 1 Fellesareal. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert sameie tilknyttet huseierforeningen en kontingent fordelt på grunnlag av antall enheter som er medlemmer i Smedstadtoppen 1 Huseierforening.

Felleskostnadene er p.t. på kr. 584,- per måned for denne eiendommen. Felleskostnader inkluderer kontingent til driftsforeningen, snørydding, forretningsførsel og konsulentonorar.

Driftsinntekter var til sammen kr. 196 224,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 134 272,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 62 163,-.

Disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr. 60 564,-.

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 31, bruksnummer 1429 i Elverum kommune.

1/25-andel av gårdsnummer 31, bruksnummer 1446 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Andel i realsameie:

* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 18.06.2020, dagboknummer 2616312. Denne matrikkelenheten har 1/25-andel i gnr. 31, bnr. 1446 i Elverum kommune.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001.

Rettighetshaver: ELVERUMS INNBYGGERE på nybyggerplasser. Bl.a. bestemmelser om skogrett. Inn tatt i Kongeskjøte.

* Elektrisk kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.

Rettighetshaver: ELVERUM KOMMUNE.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 07.07.1977, dagboknummer 4419. vedr. ødelagt skog ved skogbrann 30.6.1976. Inneholder div. bestemmelser.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6097. Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Elektrisk kraftlinjer, tinglyst den 20.10.1986, dagboknummer 6803. Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Skjønn, tinglyst den 07.03.1989, dagboknummer 1318. eksproprian GLB. Østerdalsskjønnet.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 24.10.2001, dagboknummer 5899. Om engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp. Takst 1992. Engangsutbet. kr 2.282,-. Eksproprian HEDMARK ENERGI AS.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Kostnader til drift/vedlikehold og snøbrøyting er inkludert i felleskostnadene til Smedstadtoppen 1 Huseierforening.

Det er offentlig vann- og avløpsnett i området. Kjøper må selv ordne og bekoste legging av private stikkledninger fra den offentlige VA-ledningen, samt betale tilknytningsavgifter iht. kommunens gjeldende satser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Smedstadtoppen" fra 2020. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (feltnavn BFS8).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (B14).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger et område som er under utvikling og det må forventes bygging i området.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13

Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og

tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 35 %.

Maks. mønehøyde skal være 9 m for bolig og 5 m for annen frittliggende bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen frittliggende bebyggelse. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 9 m for bolig og 4,5 m for annen frittliggende bebyggelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut 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 med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

6 570 (Eierskiftegebyr OBOS)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

54 170 (Omkostninger totalt)

70 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 904 170 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 920 070 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 922 870 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 37.500,-. I tillegg kommer markedspakke (kr 17.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 9.000,-). 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

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

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

Salgsoppgavedato

20.05.2025



Velkommen til Smedstadtoppen og Honvegen 18!



En stor og solrik boligtomt på ca. 930,9m² uten byggeklausul!



Eiendommen ligger på Smedstadtoppen som er et nyere boligområde på Ydalir. Her får du en fin, tilbaketrukket og rolig beliggenhet, samtidig som du har enkel tilgang til det meste av hva du trenger i hverdagen.



Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger.



Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nye bygg, jf. gjeldende veileder for bruk av tre i Elverum.



Eiertomt på ca. 930,9m². Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 35 %.



Nær eiendommen finner du Ydalir barneskole og barnehage, samt et område avsatt til idrettsanlegg. I området ligger også to store dagligvarebutikker i tillegg til et stort utvalg av flere store butikkjeder



Fra eiendommen er det kun ca. 3 km til sentrumskjernen i Elverum med byfasiliteter og servicetilbud. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg rundt til både sentrum, øvrige bydeler og til Sagtjernet med badeplass.

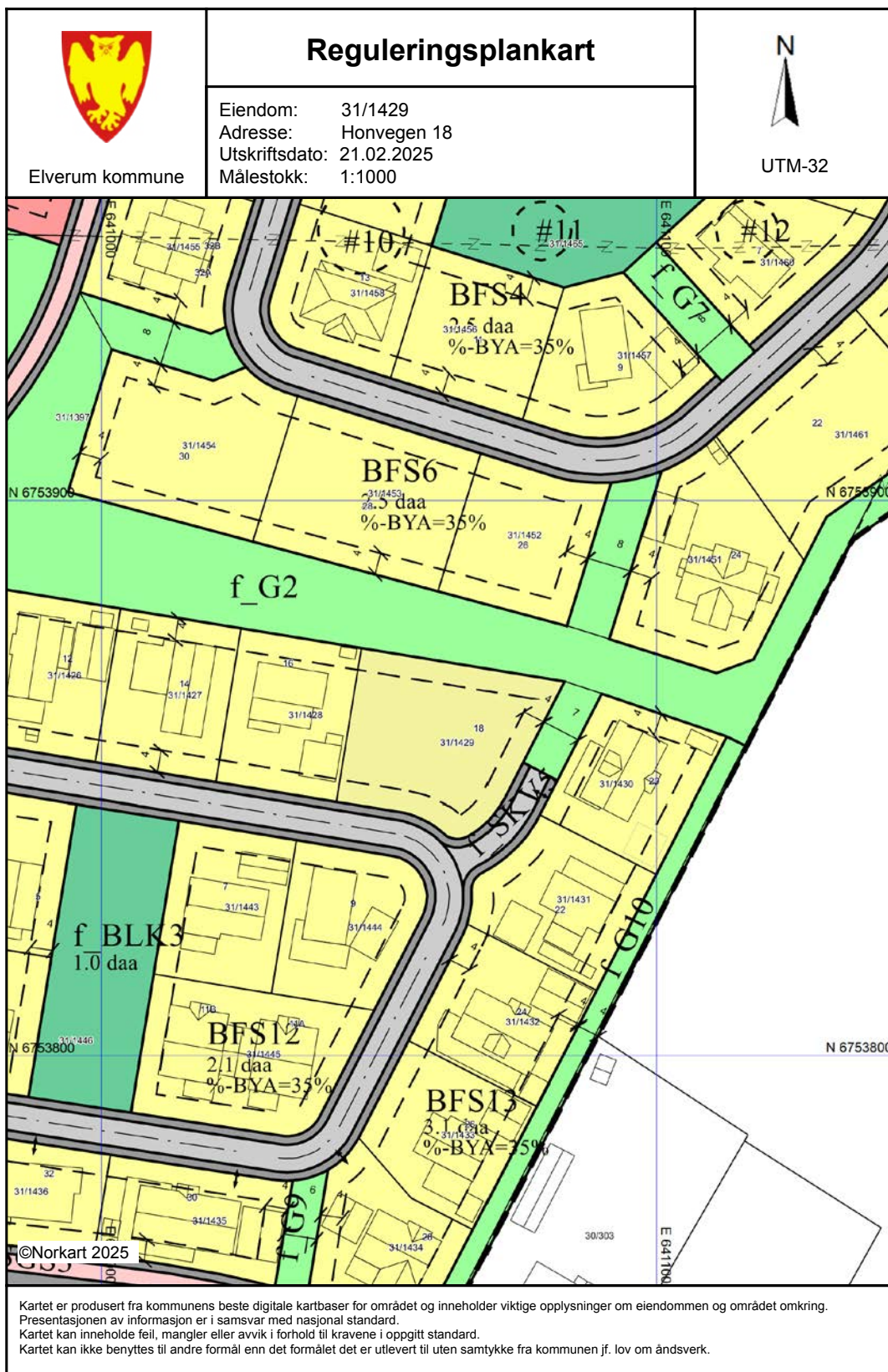


Attraktiv boligtomt uten byggeklausul.





Vedlegg



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Forsamlingslokale
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



REGULERINGSBESTEMMELSER

Mindre endring av reguleringsplan for Smedstadtoppen, arealplan-ID 2016012-01

Detaljregulering:	20.03.18, rev.28.08.18
Bestemmelser:	16.10.2020
Delegert vedtak:	19.11.2020

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Byggegrenser

- a) Bebyggelse skal oppføres innenfor regulert byggegrenser. Følgende unntak kan tillates:
- Sjøppelskur på inntil 4 m² tillates utenfor byggegrensa mot felles/private veger (f_SKV2-f_SKV5) med minste avstand til ytterkant grøft på 1 meter. Sjøppelskur skal ikke være til hinder for sikt eller vegvedlikehold.
 - Frittstående garasjer/carport/uthus o.l. inntil 50 m² kan tillates oppført nærmere grønnstruktur (f_G1 – f_G10) enn hva byggegrensene viser. Minste avstand mot grønnstruktur skal være minimum 1 meter.

Kulturminner

- b) 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 fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, j.fr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

c) Byggesøknad

For BKS1-BKS4 skal søknad om tillatelse skal inneholde situasjonsplan, detaljert utomhusplan og fasadetegninger. Fasadetegninger skal vise høyder, utforming og byggemateriale. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse med kotehøyde, nye bygg i forhold til omgivelsene, adkomst, interne veger, sykkel- og gangveger, siktlinjer, parkeringsløsninger, løsning for renovasjon, terrengsnitt og grøntareal. Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealene med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning. Planene skal også omfatte areal regulert til grønnstruktur. Planene skal foreligge og godkjennes samtidig som søknad om tillatelse. Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan og utomhusplan for hele det respektive delfelt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.

For BFS1-BFS13 Skal søknad om tillatelse skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger. Fasadetegningen skal vise høyder, utforming og byggematerialer. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse med kotehøyde, nye bygg i forhold til omgivelsene, adkomst, areal for parkering, siktlinjer og byggegrenser.

- d) Laveste etg. i hus skal være minimum 0,4 m over flomoverløp dvs. kote 216,3 for boligområdene langs flomvegtraseen, fram til flomoverløpet. Syd for flomoverløpet kan bebyggelsen trappes ned til kote 214,5 ved Damtjernvegen, i tråd med «Rammeplan vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon for Smedstadtoppen», datert 06.11.2017.

Renovasjon

- e) For områdene BKS1-4 skal det tilrettelegges for felles nedgravd renovasjon.

Energi

- f) Nye bygninger skal planlegges med lavt energiforbruk, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger ved valg av utforming, materialbruk og utnytting av området, samt oppvarming utover det som genereres av egen drift.

Universell tilgjengelighet

- g) Det skal sikres god tilgjengelighet for alle ved utbygging og utforming av anlegg (jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. teknisk forskrift.

Estetikk

- h) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nye bygg, jf. gjeldende veileder for bruk av tre i Elverum. Planens målsetting og intensjon for områdets bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektoniske uttrykk, materialbruk og bidra til å gi delområder og områder samlet en helhetlig profil både innad og sett utenifra.

Støy

- i) Boligbebyggelsen skal ha innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til støyretningslinjene i T-1442/2016. Støyskjerm kan plasseres to meter fra formålsgrense i tråd med regulering. Carport/garasje som brukes ifm støyskjermende tiltak mot Olav Sæters veg kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense. Støytiltak skal anlegges som vist i støyrapport, datert 19.03.2018, eller gjennom andre tilfredsstillende støytiltak.

Overvann

- j) Overvann og drensvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor hvert delfeltet. Ved forming av terreng, skal det tilrettelegges med lavbrekk som kan tjene som flomveg med forbindelse til tjernet på planområdet. Det tillates ikke utslipp av overvann til kommunale overvannsledninger eller Sagåa.
- k) For nye bygg og for kjøre- og parkeringsareal med harde flater skal det anlegges infiltrasjonsmagasin for overvann. Plan for infiltrasjonsmagasin skal legges fram sammen med søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for størrelse, volum, plassering av fordrøyningsmagasinet, dimensjonerende nedbørsmengde og hvilken returperiode infiltrasjonsmagasin skal dimensjoneres.

Parkering

- l) Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

Frittliggende småhusbebyggelse:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Tillegg for sekundærleilighet i enebolig: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Garasje/ Carport regnes som biloppstillingsplass.

Garasje/ Carport, selv om dette ikke føres opp samtidig med bolig, skal vises på situasjonsplanen ved byggesøknad.

Konsentrert småhusbebyggelse:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet for leiligheter større enn 55 m² BRA.

1 biloppstillingsplass pr. boenhet for leiligheter mindre enn 55m² BRA.

Carport/garasje større enn 50 m² som brukes ifm støyskjermende tiltak mot Olav Sæters veg kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense.

m) **Sykkelparkering** skal beregnes etter følgende normer:

For konsentrert småhusbebyggelse kan parkeringsplasser for sykkel opparbeides ved den enkelte boenhet eller som felles sykkelparkering innenfor området. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet/leilighet.

Leke- og uteoppholdsareal

- n) Private og felles leke- og uteoppholdsarealer skal være syd- eller vestvendte, skjermede fra støy, renovasjon og trafikk.
- o) Lekeplasser skal opparbeides parkmessig med høy kvalitet med belysning, lekeapparater og sittegrupper. De skal være tilgjengelige for allmennheten. Lekeplassene inklusive adkomst skal, i den grad terrenget tillater det, tilstribes utformet med tilgjengelighet for alle. Det skal sikres plass til rullestol der det anlegges sittegrupper. Det tillates at deler av lekeplassene ikke utformes universelt, bl.a. der det ønskes terrengformer til lek og rekreasjon.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) **Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse**

- Plan for vann og avløp for hele det respektive delfelt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.
- Plan for håndtering av overvann både for hele det respektive delfelt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet og for de enkelte tomter.
- Byggeplan for nødvendig del av vegsystemet.
- Situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av ny bebyggelse, interne veger, utforming av lekeplasser, uteoppholdsarealer og grøntområder.
- Plan og snitt som viser terrengbehandlingen for hele delfeltet.

b) **Krav ved igangsettingstillatelse/byggetillatelse**

- Kraftlinja som går gjennom området skal være lagt som jordkabel.
- Før det gis igangsettingstillatelse for BKS1 skal VA-ledninger og kum innenfor H430 legges om og reetableres i veigrøft langs Damtjernvegen etter godkjent VA-plan. Når tiltaket er utført kan området bebygges. 5 m byggegrense fra formålsgrense som vist i plankartet innenfor BKS1 og H430.
- Før det gis igangsettingstillatelse for BKS2-4 og BFS1-7 skal privat vannledning og spillvannsledning som krysser området kobles om.
- Før igangsettingstillatelse gis for nye bygninger innenfor BFS1-7 må tilførselsbekken til tjernet i området legges om innenfor område f_G2 som forutsatt i rapporten «Rammeplan for vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon», datert 06.11.2017.
- Før byggetillatelse kan gis skal utbygger(e) kontakte fjernvarmeselskapet med sikte på å avklare alle de miljømessige, tekniske og økonomiske betingelsene ved å benytte fjernvarme innenfor reguleringsområdet. En skriftlig avtale mellom utbygger og fjernvarmeselskapet skal foreligge.
- Grønnstruktur og lekeplasser skal avgrenses med bygningsgjerde mot tilstøtende tomter under byggeperioden på disse tomtene.

c) **Krav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området er etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg, og eventuelt fjernvarme.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene innenfor delfeltene være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest. Følgende gjelder for delfeltene:
 - midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor noen felt før område f_BLK1 og f_G1 er opparbeidet parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser i tråd med godkjent utomhusplan.
 - midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor BFS1-7 før område f_BLK2, f_G2 samt f_G4-7 er opparbeidet parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser i tråd med godkjent utomhusplan.
 - midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor BKS3-4 før område f_G3 er opparbeidet parkmessig i tråd med godkjent utomhusplan.
 - ferdigattest kan ikke gis til boliger innenfor BFS8-13 før område f_BLK3, f_G8-10 er opparbeidet parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal regulert annen veggrunn være parkmessig opparbeidet med tilsåing og evt. beplantning. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BKS1 følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - o_SGS2
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BKS2-4 skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - o_SKV1, o_SGS1 og o_SGS2
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BFS1-7 skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - o_SKV1, f_SKV2-3, o_SGS1 og o_SGS2
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BFS8-13 skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - f_SKV4-5, o_SGS2 og o_SGS3
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger mot grønnstruktur skal hekk, gjerder eller tilsvarende mot grønnstruktur være opparbeidet i tråd med utomhusplan.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for nye bygninger innenfor BKS1-3 skal støyskjerm, eller tilfredsstillende støytiltak som carport/garasje el lignende, etableres i tråd med regulert

plassering ut mot Olav Sæters veg, for respektive delfelt som blir utbygget. Utforming av støyskjerm skal dokumenteres og godkjennes av kommunen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHT. PBL § 12-5 PKT. 1)

§ 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1-4

- a) Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse. Illustrasjonsplan 2837-100, datert 20.03.2018, skal være retningsgivende for planleggingen og utbyggingen.
- b) Interne veger kjøreveg og gang- og sykkelveg skal opparbeides med fast dekke og belysning.
- c) Adkomstpiler til respektive område er vist på plankartet og kan sideforskyves.

Høyder

- d) Maks. mønehøyde skal være 10 m for bolig og 5 m for annen bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen bebyggelse.
For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 9,5 m for bolig og 4,5 m for annen frittliggende bebyggelse. Det tillates takterrasse.

BYA

- e) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 55 %.
- f) Minimum utnyttingsgrad skal være %- BYA = 40 %.

Leke- og uteoppholdsarealer

- g) Innenfor områdene BKS1-2 skal det legges til rette for gangforbindelser fra boliger til felles grøntstruktur f_G1 samt felles lekeplass f_BLK1 og o_SGS1-2. Det skal legges til rette for gjennomgående grønnstruktur fra o_SGS1 til Damtjernvegen.
- h) Innenfor områdene BKS3-4 skal det legges til rette for gangforbindelser fra boliger til felles grøntstruktur f_G3 samt o_SGS1.
- i) Det skal settes av minimum 75 m² egnede uteoppholdsarealer pr. boenhet, der minimum 10 m² skal være privat og minimum 25 m² skal være til felles uteopphold.
- j) Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Lekeareal skal opparbeides parkmessig med belysning, lekeapparater og sitteplasser. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre. Felles uteoppholds- og lekearealer skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig. Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i direkte nærhet til renovasjon.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13

- a) Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger.

BYA

- b) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 35 %.

Høyder

- c) Maks. mønehøyde skal være 9 m for bolig og 5 m for annen frittliggende bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen frittliggende bebyggelse. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 9 m for bolig og 4,5 m for annen frittliggende bebyggelse.

§ 3.3 Energianlegg/Trafo, BE

- a) Innenfor området tillates etablert trafo.

§ 3.4 Lekeplass (f Lek1-3)

- a) f_BLK1 er felles grendelekeplass for boligbebyggelsen innenfor hele planområdet.
- b) f_BLK2 er felles nærlekeplass for boligbebyggelsen på felt BFS1-7.
- c) f_BLK3 er felles nærlekeplass for boligbebyggelsen på felt BFS8-13.

§ 3.5 Forsamlingslokale, f BFL

- a) Innenfor f_BFL kan det oppføres felles grendehus med parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. Parkeringsplassen har adkomst fra o_SKV1. Bygget skal ha bilfri adkomst via gang- og sykkelsti og uteplass skal være mot syd/vest mot tjernet. Vedlagt illustrasjonsplan 2837-100, datert 09.02.2018, er veiledende for utforming av området.

§ 4 SAMFERDELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 2)

- a) o_SKV1 er offentlig veg og utgjør adkomstveg for boliger innenfor BKS2-4, BFS1-7 samt gbnr. 95/39 og 95/65.
- b) o_SKV6 er offentlig veg og utgjør adkomst til gbnr. 95/39 og 95/65.
- c) f_SKV2 er felles veg og utgjør adkomstveg for boliger innenfor BFS1-7 og gbnr. 95/65.
- d) f_SKV3 er felles veg og utgjør adkomstveg for gbnr. 95/65. Hvis gbnr. 95/65 har mulighet til å få adkomst via o_SKV6, skal o_SKV3 saneres og etableres som gang- og sykkelforbindelse eller inngå i grøntdrag f_G2/f_G5.
- e) f_SKV4 er felles veg og utgjør adkomstveg for BFS8-13.
- f) f_SKV5 er felles veg og adkomstveg til eneboligtomt innenfor BFS13, vist med adkomstpil.
- g) o_SGS1-4 er offentlige gang- og sykkelveger.
- h) Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veger og gang- og sykkelveger.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 3)

- a) Grønnstruktur f_G1-10 er felles for alle boenheter innenfor planområdet. Terreng og vegetasjon bearbeides som naturpark, dvs. parkbehandlet naturområde som ved en enkel overflatebehandling gjøres tjenlig til rekreasjonsformål som friluftsliv, lekeområder, vintersport m.v. det skal etableres sammenhengende gangstinett. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning det er mulig, åpne arealer skal tilsås/tilplantes, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon.

- b) Innenfor f_G1 skal dammen beholdes. Høyderyggen nord og sørvest for dammen skal bevares og stedegen vegetasjon skal bevares. For øvrig skal terrenget gjøres tjenlig til rekreasjonsformål og lek. Det tillates opparbeidet gangstier, plenareal, sandstrand og brygge i tilknytning til dammen samt evt. andre nærmiljøanlegg.
- c) Innenfor f_G2 skal drengroft etableres med tilførende vannføring til dammen, og fremtidig flomveg for overflatevann i tråd med «Rammeplan vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon for Smedstadtoppen», datert 06.11.2017.
- d) Innenfor f_G3 tillates det etablert fotballøkke, sykkeløype, trase for langrenn og gangstier.
- e) Det tillates ikke dumping / henleggelse av hageavfall i disse områdene. Områdene kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

§ 6 HENSYNSSONER (IHT. PBL § 12-6)

§ 6.1 Frisiktlinjer (H140 1-5)

- a) Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok, veg- og gatenormaler N100 innenfor eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler. Frisiktlinjer er vist på plankartet. Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet sikhindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 6.2 Faresone- høyspentanlegg (H370)

- a) Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold.

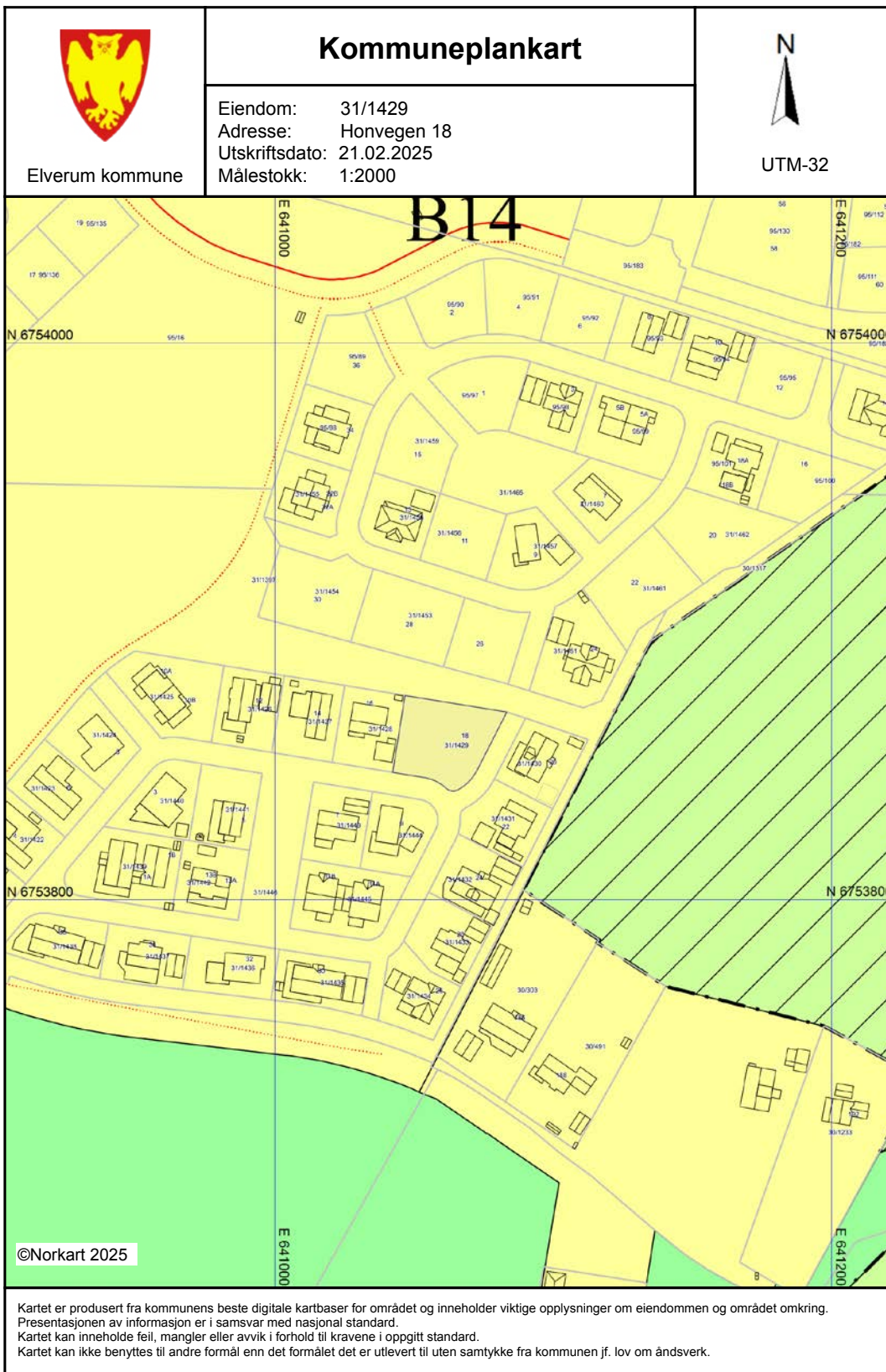
§ 6.3 Infrastruktursone – rekkefølgekrav til infrastruktur (H430)

- a) Hensynssone med særlig krav til infrastruktur omfatter vann-, avløps- og overvannsledninger. Området kan bebygges etter at VA-ledninger er lagt om, se § 2b.

§ 6.4 Bestemmelsesområde (#1-#12)

- a) Kullgropene id. 113717, 113718, 113719, 113720, 113721, 113722, 113723, 113724, 240922, 240924, 240925 og 240928 som er markert med # i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk gransking.

Vedtatt av Elverum kommunestyre den 26.09.18, sak 112/18



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

LNF-område

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Angitthensyngrense

/// Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Boligbebyggelse - nåværende

Grønnstruktur - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Samleveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Honvegen 18 - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	9 min 0.7 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	6 min 3.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 4.2 km
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	19 min
-------------------	--------

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

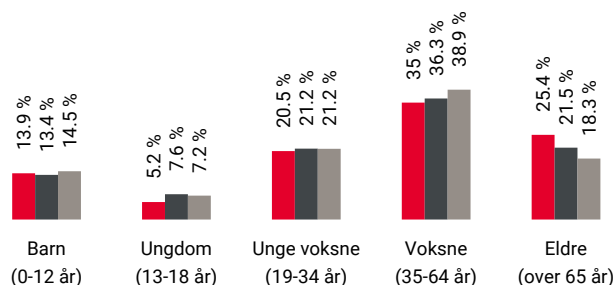
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...14 min 120 barn	1.1 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 4.7 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 4.1 km

Dagligvare

Kiwi Ydalir PostNord	16 min 1.2 km
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	19 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

	Ydalir skole	16 min	
	Fotball, basket etc.	1.2 km	
	Søbakken skole	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill	2.6 km	
	Sprek365 Elverum	5 min	
	Real Trening AMFI	5 min	

Boligmasse



57% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
17% annet

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Elverum

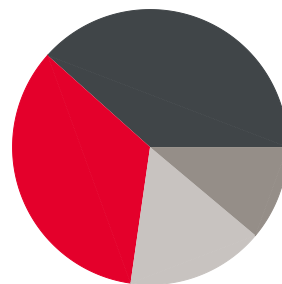
6 min



Apotek 1 Ydalir Elverum

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
11% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



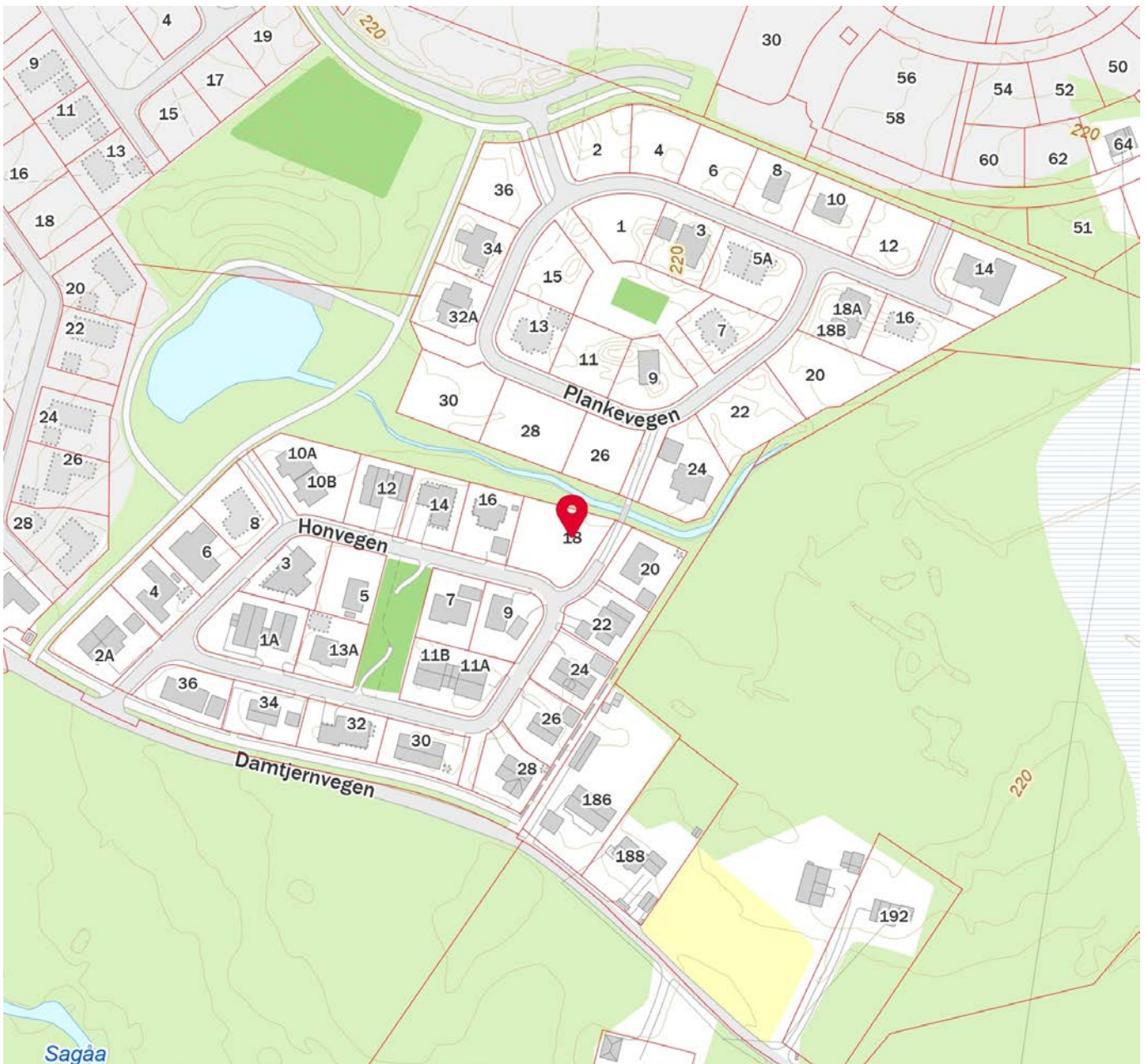
0%

50%

Øverleiret/Bryggeriberget
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Honvegen 18
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@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 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