



aktiv.

Drognestoppen, 2150 ÅRNES

**Utviklingstomt på 7619 kvm
regulert til konsentrert
småhusbebyggelse med 55% BYA**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Utviklingstomt regulert til konsentrert småhusbebyggelse med 55% BYA

Velkommen til Drognestoppen BK 9 og BK 10. En eiendom med fantastiske muligheter som er regulert til oppføring av småhus. Her er det to to matrikler på til sammen 7619 kvm som selges samlet. Med %BYA på 55% inkl. garasje og parkering, regulert til konsentrert småhusbebyggelse og er eiendommen egnet til flermanns- kjede-, rekke- og terrassehus. Det skal avsettes 25 kvm uteoppfølsareal per boenhet.

Boligområdet på Drognes er ettertraktet og populært. Med kort distanse til Årnes sentrum hvor det finnes alt av butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandlere, dagligvare etc. både inne hos AMFI Årnes og ute i hyggelige handlegater. Årnes sentrum byr på flere deilige spiseplasser og du vil garantert finne noe for en hver smak. Videre er det i nærhet til kollektivtransport.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 20 000 000,-	Oppdragsnr.:	Gnr. 169, bnr. 311
Omkostn.:	Kr 501 240,-		1106240275
Total ink omk.:	Kr 20 501 240,-		
Selger:	1 Bolig Eiendom AS		
Salgsobjekt:	Tomt		
Eierform:	Eiet		
Tomtstr.:	7619 m ²		
Soverom:	0		
Gnr./bnr.:	Gnr. 169, bnr. 286		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	19
BK9 og BK10 - reguleringsplan	22
Områdereguleringsplan for Drognestjørdet	24
Matrikkekart	30
Områdeanalyse	33
Matrikkelutskrift bnr. 286 fra seeiendom.no	37
Matrikkelutskrift bnr. 311 fra seeiendom.no	41
Budskjema	53

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7619 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt fordelt på to matrikler med %BYA på 55% inkl. garasje og parkering.

Beliggenhet

Drognestoppen har en meget sentral beliggenhet like ved Årnes sentrum med umiddelbar nærhet til offentlig transport og dagligvare.

I nærområdet har du alt du trenger av dagligdagse fasiliteter og servicetilbud med Årnes sentrum ca. 9 min gange unna. Her finnes alt av butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandlere, dagligvare etc. både inne hos AMFI Årnes og ute i hyggelige handlegater. Årnes sentrum byr på flere deilige spiseplasser og du vil garantert finne noe for en hver smak.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi Årnes som ligger et steinkast fra leiligheten. Her har også PostNord utlevering av pakker.

I Årnes sentrum ligger også Nes kulturhus som inneholder 3 kinosaler og scener for teater og konserter.

Årnes kan videre by på et bredt utvalg av sport og fritidsaktiviteter og huser blant annet fotballbane, ishall, lysløype, skiløyper, treningssenter og badeplass.

Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere flotte anlegg, og i tilknytning Nes videregående skole er det en nyere svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø hvor det blant annet arrangeres knøttkurs, rideleir, stevner og juleshow.

I Fenstad ligger det flotte anlegget til Nes Ski, et FIS godkjent skianlegg hvor de blant annet arrangerer nasjonale ski-arrangementer samt at det er et flott anlegg for sykkel på sommerstid.

Trives du likevel best innendørs har du gangavstand til treningssentrene Spenst Årnes og Atletico Neshallen som ligger innen kort distanse.

Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna. Golfentusiastene kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegget på Hvam, som ligger i svært vakre omgivelser. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam og Nes kirkeruiner.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

Årnes skole, 21 min å gå

Runni ungdomsskole, 22 min å gå

Nes videregående skole, 23 min å gå

Barnehager i nærheten:

Espira Evangtunet barnehage, 9 min å gå

Espira Kløverenga barnehage, 15 min å gå

Årnes barnehage, 20 min å gå

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Presthagen", som ligger kun 2 minutters gange fra leiligheten.

Videre er det ca. 10 minutter å gå til Årnes stasjon. Fra Årnes stasjon kan du ta toget i retning Oslo og Kongsvinger. Togturen fra Årnes til Oslo S tar ca. 50 minutter.

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.

Eiendommen ligger i et område:

- Som er aktsomhetsområde for kvikkleire
- Med middels til lav aktsomhetsgrad for radon.
- Som grenser til eiendom med kulturminnelokalitet. Kulturminnet er fjernet ihht.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 20 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er oppgitt å være kr. xxxxxx pr. dd.mm.åååå.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 286 i Nes kommune. Gårdsnummer 169, bruksnummer 311 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3228/169/286:

14.10.2013 - Dokumentnr: 875988 - Urådighet

Rettighetshaver: I Bolig AS

Org.nr: 976 746 996

Uomsettelig

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2014/907395-1/200

18.11.2013 - Dokumentnr: 996562 - Erklæring/avtale

Bestemmelsen gjelder også senere utskilte parseller
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2013 - Dokumentnr: 996586 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2013 - Dokumentnr: 380857 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:169 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 1403581 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:169 Bnr:286

01.01.2024 - Dokumentnr: 266017 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:169 Bnr:286

Regulerings og arealplaner

BK 9 og BK 10

Tomten er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse ihht. områdereguleringsplan for Drognesjordet.

Utdrag fra Områdereguleringsplan for Drognesjordet. Interessenter oppfordres til å lese reguleringsplanen i sin helhet.

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1

Det foreligger rekkefølgebestemmelser om at det må utarbeides ytterligere detaljert detaljreguleringsplan. Planen(e) skal utarbeides av fagkyndige og følgende skal innarbeidet i/følge med planene:

- Avgrensning av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert.
- Tilknytning til veg, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning.
- Inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Grønnstruktur gjennom og /eller i tilknytning til området.
- Fellesarealer for lek.

- Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstrebes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/ lekeareal.

3 Fellesbestemmelser

3.1

Innenfor reguleringsområdet skal det være en gjennomsnittlig boligtetthet på min. 2.5-3,5 boenheter per dekar, jfr. kommunedelplan for Årnes sentrum, vedtatt 16.06.2009.

3.2

Bebyggelsen skla ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling, og bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.

3.3

Kommunen kan krevet at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha tilpasset møneretning, takvinkel og takform.

3.4

(BK9 og 10) Parkering løses med garasje/ carport og bakkeparkering som fellesanlegg og/ eller på egen grunn.

3.5

Det skal legges tilrette for at renovasjonsordningen kan praktisere i henhold til renovasjonsforskriften for kommunen. I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal renovasjonsløsninger fortrinnsvis etableres som fellesløsninger.

3.6

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Årnes fjernvarme AS. For alle nye leiligheter og bolighus innenfor reguleringsplanen gjelder vedtekt til Plan- og bygningslovens § 66 A om tilknytningsplikt for fjernvarme i Årnes sentrum, Nes kommune.

3.7

Miljøverndepartementets forskrifter i retningslinjer T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Støygrense i rundskriv T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles.

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene i planen likevel far et stoynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det etableres lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for a tilfredsstillende kravene til støynivå på uteplass (Lden 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå (LpAeq24h 30 dB). Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

3.8

Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilrettelegges for funksjonshemmede, og uteområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

3.9

For iverksetting av tiltak i henhold til "Reguleringsplan for Drognesjordet" skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene (id. 114281) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid for tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres 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 fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Loy om kulturminner § 8, annet ledd

3.10

I forbindelse med byggesøknad/rammesøknad skal det utarbeides en plan for massehåndtering som bl.a. beskriver hvordan matjord i planområdet skal nyttes/bevares.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHHT. PBL. 12-5 PKT. 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1A - BK13)

4.6

I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som flermanns-, kjede-, rekke- og terrassehus.

4.7

Bygningene kan ha skråtak eller flate tak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,5 meter og mønehøyde inntil 12 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak kan gesims- og mønehøyde være inntil 12 meter.

4.8

For områdene BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7 og BK8 tillates oppført bebyggelse innenfor tomtegrenser og byggegrenser som vist i planen. I tillegg tillates det oppført mindre boder i tilknytning til hovedbebyggelse eller frittstående.

4.9

For områdene BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13 skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA = 55% inkl. garasje og parkering (jfr. veileder T 1459: "Grad av utnytting").

4.10

For områdene BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7, BK8 og BK8 er felles

lekeareal, gårdsplass og parkeringsareal vist i planen.

Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.

4.11

For områdene BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13 skal det aysettes min. 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Deler av arealet kan dekkes av balkonger, takterrasser og felles uteareal innenfor tomtegrensen. Deler av felles leke- og uteoppholdsareal kan også etableres i regulert grønstruktur. Dette under forutsetning av at arealet er egnet

til formålet, at det ikke er til hinder for fri ferdsel og at det kan forenes med formålet med grønnstrukturen. Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.

4.12

BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7, BK8, BK10, BK11 og BK12 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 3 og område BK9 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 2 og Kjøreveg 4 (felles). Det kan gjennom utarbeidelse og behandling av utvidet situasjonsplan/detaljreguleringsplan vurderes alternative avkjørselsløsninger. BK13 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 7.

Lekeplass (Lekeplass 1 – Lekeplass 4)

4.20

Felles lekeplasser skal være felles for alle tomter/eiendommer/boenheter innenfor planområdet. Lekeplassene kan regnes som del av felles leke- og uteoppholdsareal som skal avsettes for boenhetene.

4.21

Lekeområdene skal tilrettelegges som felles leke- og grøntonnråder. Områdene skal opparbeides med nødvendig planering og tilsånig. I tillegg skal det som et minimum innenfor alle de tre lekeplassene oppsettes sandkasse og huske eller sklie ihht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealene skal være tilnærmet flate og ha jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Øvrige deler av arealene skal istandsettes og skjøttes på en parkmessig måte. Innenfor Lekeplass 2 kan det etableres balløkke.

4.22

Det enkelte lekeareal skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk når nærmeste tilliggende bebyggelse tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det. For BF1 gjelder dette Lekeplass 1.

4.23

Bygg og anlegg som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder, tillates anlagt etter godkjenning av kommunen. Lekeplassene kan skjermes/sikres med gjerde/vegetasjon.

Felles kjøreveger (Kjøreveg 4 – Kjøreveg 7 og Kjøreveg 9 – Kjøreveg 10)

5.3

Felles kjøreveg 4 skal betjene og være felles for områdene BK9 og BB1, samt brukerne av grønt- og lekeområdene innenfor planområdet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent

med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

20 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

500 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

501 240 (Omkostninger totalt)

516 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

519 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

20 501 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

20 516 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

20 519 140 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 501 240

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 175 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 500,-. Utleggene omfatter pantedokument m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag stort kr 20 000,- per time for utført arbeid. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlagt tilsvarende 2 500,- kroner per time, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

03.12.2024







Vedlegg

Nabolagsprofil

3228-169/286/0/0 - Nabolaget Årnes Hagaskog - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Presthagen Linje 455	4 min 0.3 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	23 min 1.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	23 min 1.7 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	25 min 1.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	9 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nes rådhus, Årnes	9 min
Nes sykehjem, besøkende	17 min

«Koselig, rent, og rolig område. Nær skog og mark samtidig ok tilbud på Årnes med bra kino, noen utesteder og restauranter og ok butikker.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

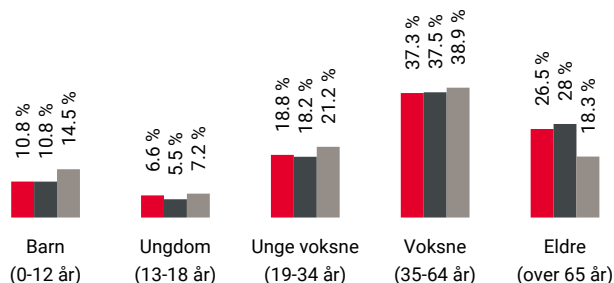
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnes Hagaskog	1 252	678
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Evangtunet barnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 0.9 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	17 min 1.2 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Årnes PostNord	3 min 0.2 km
Spar Årnes PostNord	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Årnes stadion Ballspill, fotball, friidrett	14 min	1 km
	Årnes Nærmiljøanlegg, ball-lek Ballspill	21 min	1.5 km
	Spenst Årnes	10 min	
	Atletico Neshallen	23 min	

Boligmasse



- 41% enebolig
- 29% rekkehus
- 20% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Årnes	11 min
	Apotek 1 Årnes	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

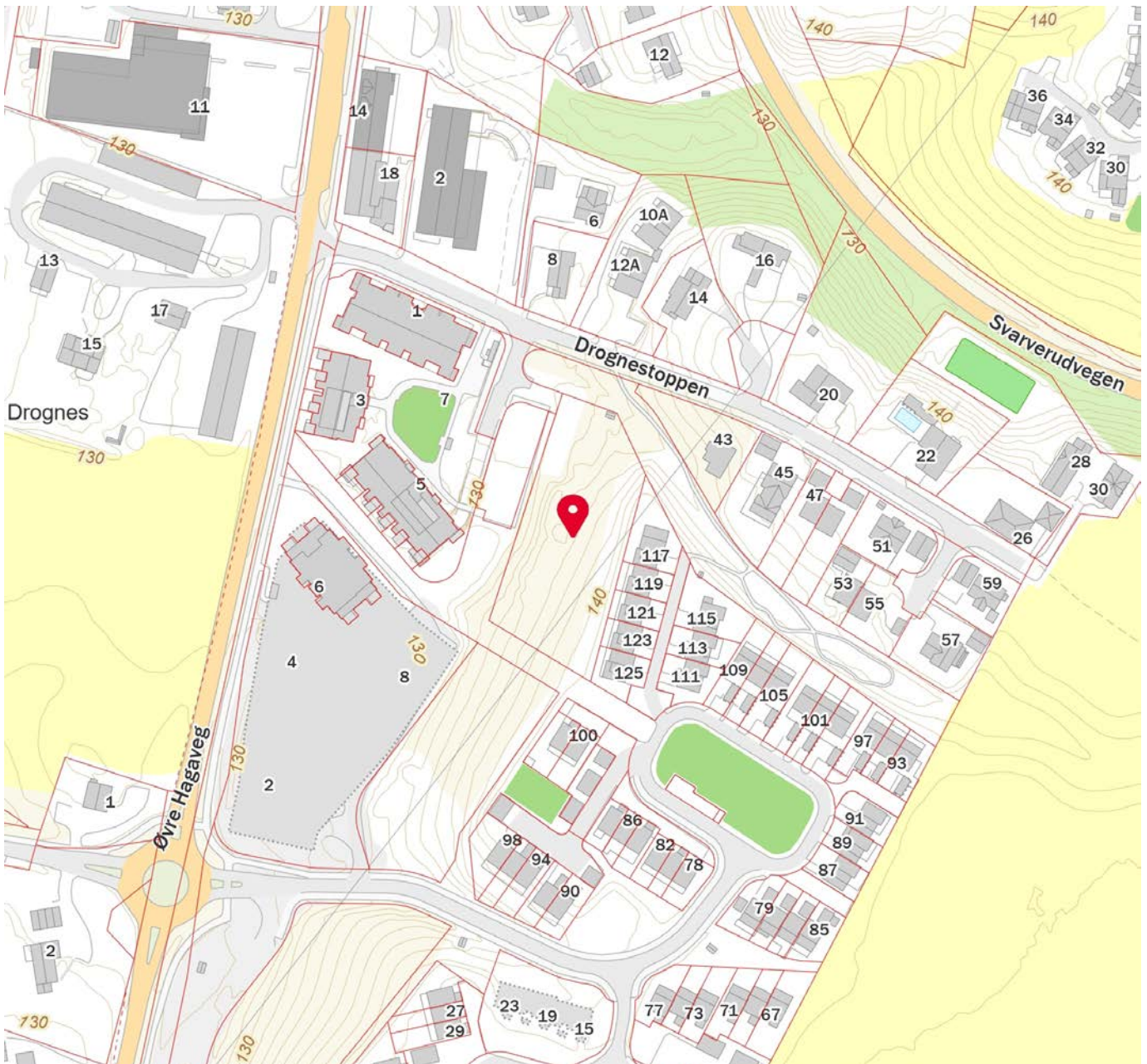


0% 49%

- Årnes Hagaskog
- Årnes
- Norge





























































Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §2)			Taksprang Bunn
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Takriss
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Takoverbygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Takoverbygg kant
	Renovasjonsanlegg		Trapp inntil bygg, kant
	Uteoppholdsareal		Veranda
	Lekeplass		Bygningslinje
	Gårds plass		Taksprang
	Annet uteoppholdsareal		Mønelinje
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Vann- og avløpsnett		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR)			
	Grønnstruktur		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)			
	Faresone - Høyspennings anlegg (ink høyspentkabler)		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §)			
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008			
	Bestemmelsegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Bru		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Stenging av avkjørsel		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift radius		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
Matrikkelkart			
	Grunneiendom		
	Seksjon		
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		
	Hjelpelinje veg		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 500 cm		
Matrikkel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Igangsettingstill.		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
Bygninger			
	Fasadeliv		
	Bygningsdelelinje		

NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

Områdereguleringsplan for Drognesjordet,

(eiendommene gnr. 169 bnr. 270, del av gnr. 170 bnr. 2 m.fl.)
med detaljering av BF1, BF2, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8

- Planen er datert: 17.09.09, sist revidert 03.07.17
- Bestemmelsene er datert: 17.09.09, sist revidert 03.07.17
- Vedtatt av Nes kommunestyre: 13.12.11, kommunestyresak 111/120
- Revisjon vedtatt av BK1 – BK8: 19.09.17, formannskapssak 17/97



Grete Sjøli, ordfører

Formål med reguleringsplanen

Formålet med "Områdereguleringsplan for Drognesjordet" er å tilrettelegge for etablering av ny boligbebyggelse i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende vegger og anlegg.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- 1: Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1A-BF2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK13)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-BB2)
 - Renovasjonsanlegg
 - Lekeplass - felles (Lekeplass 1-4)
 - Gårdsplass - felles (Gårdsplass 1-7)
- 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg - offentlig (Kjøreveg1-3 og Kjøreveg 8)
 - Kjøreveg - felles (Kjøreveg 4-7 og K9-K10)
 - Gang-/sykkelveg
 - Gatetun (GT1-GT6)
 - Fortau
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Trasé for jernbane
 - Parkeringsplasser - felles (P1-P3)
 - Vann- og avløp (pumpestasjon)
- 3: Grønnstruktur
 - Grønnstruktur
- Hensynssoner
 - Sikringssone – frisikt

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av områdene for konsentrert småhusbebyggelse område BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13 og blokkbebyggelse område BB1 og BB2 må det utarbeides ytterligere detaljert detaljreguleringsplan. Planen(e) skal utarbeides av fagkyndige og følgende skal innarbeides i/følge med planene:
- Avgrensning av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert
 - Tilknytning til veg, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning
 - Inndeling i eventuelle tomteparseller
 - Grønnstruktur gjennom og/eller i tilknytning til området
 - Fellesarealer for lek
 - Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstribes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/lekeareal
- 2.2 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert. Dette gjelder anlegg for elektrisitetsforsyning, veganlegg, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg og anlegg for overvannshåndtering for ny boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen.
- 2.3 Eksisterende høyspentkabler som går gjennom området kommer i konflikt med planlagt bebyggelse (vestre linje er regionalnett på 66 kV og østre linje er distribusjonsnett på 22 kV). Før linjene legges ned som jordkabel er det for linjene et rydde- og byggeforbudsbelte på hhv. 10,5 og 7,5 meter fra senter. Ved brukstillatelse for 15. boenhet innenfor planens omriss, og senest før ny bebyggelse som kommer i konflikt med kabelen og dens rydde- og byggeforbudsbelte kan etableres, skal eksisterende to høyspentlinjer som går gjennom området være lagt ned som jordkabler. Elektriske forsyningsanlegg skal bygges i hht. Hafslund Netts spesifikasjoner, og plassering av anleggene skal bestemmes av Hafslund Nett.
- 2.4 Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg- og VA-anlegg være godkjent av kommunen. VA-anlegg skal utformes i hht. kommunens VA-norm. Veger skal utformes ihht. felles kommunalvegnorm for kommunene på Romerike, samt Statens vegvesens håndbok 017. Kryss og veganlegg som berører Fv478 skal utarbeides etter vegplaner som godkjennes av Statens vegvesen. Tiltak som berører jernbanen skal utarbeides etter byggeplaner som godkjennes av Jernbaneverket.
- 2.5 Ved anleggelse av Kjøreveg 8 skal eksisterende avkjørsler fra Fv478 til gnr/bnr 169/57 og 169/50 stenges og nye adkomster Kjøreveg 9 og 10 (K9 og K10) opparbeides.
- 2.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor områdene BK11 eller BK12, skal eksisterende avkjørsel fra Fv478 til gnr/bnr 170/95, 170/128, 170/130 og 170/158 stenges/fjernes og nye adkomst Kjøreveg 6 opparbeides.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Innenfor reguleringsområdet skal det være en gjennomsnittlig boligtetthet på min. 2.5 – 3.5 boenheter per dekar, jfr. Kommunedelplan for Årnes sentrum, vedtatt 16.06.09.
- 3.2 Bebyggelsen skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling, og bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.
- 3.3 Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha tilpasset møneretning, takvinkel og takform.

3.4 Kommunens parkeringsvedtekter skal legges til grunn for ny bebyggelse innenfor reguleringsplanen:

FORMÅL	OMFANG/ENHET	ANTALL P-PLASSER/ENHET	MERKNAD
Åpen (frittliggende) småhusbebyggelse	Ene-/tomannsboliger Eneboliger m/hybel	2 (+ 1 plass pr. hybel)	1 plass som garasje. For frittliggende eneboliger kreves det i stedet satt av areal for dobbeltgarasje.
Sammenhengende (konsentrert) småhusbebyggelse og store bolighus (blokkbebyggelse)	1-2 roms leilighet	1,2	1 plass som garasje. 1 sykkelplasser pr. leilighet.
	3 roms leilighet	1,5	1 plass som garasje. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	4-5 roms leilighet	2	1 plass som garasje. 2 sykkelplasser pr. leilighet.

Parkeringsløsninger er vist for områdene BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7 og BK8.

For resterende områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13) skal parkering løses med garasje/carport og bakkeparkering som fellesanlegg og/eller på egen grunn.

For frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF2) skal parkering løses med garasje/carport og bakkeparkering på egen grunn.

Leilighetene i blokkbebyggelsen (BB1-BB2) skal ha min. 1 parkeringsplass i egen parkeringskjeller iht. parkeringsvedtekt. Gjesteparkering tillates på bakkeplan.

- 3.5 Det skal legges tilrette for at renovasjonsordningen kan praktisere i henhold til renovasjonsforskriften for kommunen. I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal renovasjonsløsninger fortrinnsvis etableres som fellesløsninger. For områdene regulert til blokkbebyggelse skal renovasjonsløsningene etableres som fellesløsninger, og fortrinnsvis i eller i tilknytning til boligbebyggelsen.
- 3.6 Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Årnes fjernvarme AS. For alle nye leiligheter og bolighus innenfor reguleringsplanen gjelder vedtekt til Plan- og bygningslovens § 66 A om tilknytningsplikt for fjernvarme i Årnes sentrum, Nes kommune.
- 3.7 Miljøverndepartementets forskrifter i retningslinjer T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Støygrense i rundskriv T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene i planen likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det etableres lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (Lden 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå (LpAeq24h 30 dB). Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspiktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
- 3.8 Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilrettelegges for funksjonshemmede, og uteområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.
- 3.9 Før iverksetting av tiltak i henhold til "Reguleringsplan for Drognesjordet" skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 114281) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes. 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 fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd
- 3.10 I forbindelse med byggesøknad/rammesøknad skal det utarbeides en plan for massehåndtering som bl.a. beskriver hvordan matjord i planområdet skal nyttes/bevares.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHHT. PBL. 12-5 PKT. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF2)

- 4.1 I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsbolig. For enebolig tillates det en tilleggsenhet. Det tillates ikke mer enn to boenheter i tomannsbolig
- 4.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 30% inkl. garasje og parkering (jfr. veileder T 1459: "Grad av utnytting").
- 4.3 Bygningene kan ha skråtak eller flate tak. Innenfor BF1 kan bebyggelsen oppføres med gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak kan gesims- og mønehøyde være inntil 9 meter. For BF2 kan bebyggelsen oppføres med gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde inntil 7,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.4 Det skal avsettes min. 200 m² brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet. For hybelleilighet (1-roms boenhet) kreves min. 50 m². Arealet skal avsettes på tomte bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3, parkeringsareal skal ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet (jfr. teknisk forskrift § 3-3).
- 4.5 Avkjørsel for den enkelte tomt skal være til den veg som er vist med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelig plassering fastsettes ved behandling av tillatelse til tiltak.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1A – BK13)

- 4.6 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som flermanns-, kjede-, rekke- og terrassehus.
- 4.7 Bygningene kan ha skråtak eller flate tak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,5 meter og mønehøyde inntil 12 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak kan gesims- og mønehøyde være inntil 12 meter.
- 4.8 For områdene BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7 og BK8 tillates oppført bebyggelse innenfor tomtegrenser og byggegrenser som vist i planen. I tillegg tillates det oppført mindre boder i tilknytning til hovedbebyggelse eller frittstående.
- 4.9 For områdene BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13 skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA = 55% inkl. garasje og parkering (jfr. veileder T 1459: "Grad av utnytting").
- 4.10 For områdene BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7, BK8 og BK8 er felles lekeareal, gårdsplass og parkeringsareal vist i planen. Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
- 4.11 For områdene BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13 skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Deler av arealet kan dekkas av balkonger, takterrasser og felles uteareal innenfor tomtegrensen. Deler av felles leke- og uteoppholdsareal kan også etableres i regulert grønnstruktur. Dette under forutsetning av at arealet er egnet til formålet, at det ikke er til hinder for fri ferdsel og at det kan forenes med formålet med grønnstrukturen. Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
- 4.12 BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6A, BK6B, BK7, BK8, BK10, BK11 og BK12 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 3 og område BK9 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 2 og Kjøreveg 4 (felles). Det kan gjennom utarbeidelse og behandling av utvidet situasjonsplan/detaljreguleringsplan vurderes alternative avkjørselsløsninger. BK13 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 7.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB2)

- 4.13 I områdene kan det oppføres blokkbebyggelse med leiligheter.
- 4.14 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 80% inkl. parkering (jfr. veileder T 1459: "Grad av utnytting").
- 4.15 Det skal avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Deler av arealet kan dekkas av balkonger, takterrasser og felles uteareal innenfor tomtegrensen. Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.

- 4.16 Bygningene kan ha flate tak eller skråtak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 15 meter og mønehøyde på inntil 17,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved 4 etasjer skal øverste etasje være inntrukket.
- 4.17 BB1 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 2 og Kjøreveg 4 (felles). BB2 er vist med avkjørsel fra Kjøreveg 3. Det kan gjennom utarbeidelse og behandling av utvidet situasjonsplan vurderes alternative avkjørselsløsninger.

Renovasjonsanlegg (R1 – R2)

- 4.18 På områdene kan det plasseres avfallsbeholdere. Områdene skal opparbeides samtidig med tilhørende boligbebyggelse.
- 4.19 R1 skal være felles for boligene innenfor BK1A, BK1B, BK1C, BK1D, BK2, BK3 og BK4.
R2 skal være felles for boligene innenfor BK5, BK6A, BK6B, BK7, BK8

Lekeplass (Lekeplass 1 – Lekeplass 4)

- 4.20 Felles lekeplasser skal være felles for alle tomter/eiendommer/boenheter innenfor planområdet. Lekeplassene kan regnes som del av felles leke- og uteoppholdsareal som skal avsettes for boenhetene.
- 4.21 Lekeområdene skal tilrettelegges som felles leke- og grøntområder. Områdene skal opparbeides med nødvendig planering og tilsåenig. I tillegg skal det som et minimum innenfor alle de tre lekeplassene oppsettes sandkasse og huske eller sklie iht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealene skal være tilnærmet flate og ha jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Øvrige deler av arealene skal istandsettes og skjottes på en parkmessig måte. Innenfor Lekeplass 2 kan det etableres balløkke.
- 4.22 Det enkelte lekeareal skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk når nærmeste tilliggende bebyggelse tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det. For BF1 gjelder dette Lekeplass 1.
- 4.23 Bygg og anlegg som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder, tillates anlagt etter godkjenning av kommunen. Lekeplassene kan skjermes/sikres med gjerde/vegetasjon.

Gårdsplass (Gårdsplass 1 – Gårdsplass 7)

- 4.24 Områdene benyttes som gårdsplass for og gir adkomst til boligene som ligger i tilknytning til områdene. Det kan settes opp postkassestativer, benker og lignende innenfor områdene. Gårdsplassene kan også benyttes til nærlekeplasser.
- 4.25 Gårdsplass 1, 2 og 3 skal være felles for boligene innenfor BK1A, BK1B, BK1C, BK1D.
Gårdsplass 4 skal være felles for boligene innenfor BK6B.
Gårdsplass 5 skal være felles for boligene innenfor BK7.
Gårdsplass 6 skal være felles for boligene innenfor BK3.
Gårdsplass 7 skal være felles for boligene innenfor BK5.
- 4.26 Gårdsplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av de tilhørende byggeområdene.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Kjøreveg 1 - Kjøreveg 10, fortau, gatetun, gang- og sykkelveg, annen veggrunn og parkeringsplasser P1-P3)

- 5.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Vegene med kryssområder og gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen. Kryss og veganlegg som berører Fv478 skal utarbeides etter byggeplaner som godkjennes av Statens vegvesen. Veganlegg (gang- og sykkelveg inklusive undergang) som berører jernbanen skal utarbeides etter byggeplan som godkjennes av Jernbaneverket.
- 5.2 Vegene og fortauene/gang- og sykkelvegene skal suksessivt opparbeides samtidig med utbygging av tilhørende byggeområdene. Kjøreveg 8 skal etableres ved opparbeidelse av rundkjøring i en slik lengde at på reguleringsplan viste avkjørselssanering og -etablering for eiendommene gbnr. 169/50 og 169/57 kan gjennomføres.

Felles kjøreveger (Kjøreveg 4 – Kjøreveg 7 og Kjøreveg 9 – Kjøreveg 10)

- 5.3 Felles kjøreveg 4 skal betjene og være felles for områdene BK9 og BB1, samt brukerne av grønt- og lekeområdene innenfor planområdet.
Felles kjøreveg 5 skal betjene og være felles for boligene som er tilknyttet med adkomstpil innenfor området BF1.
Felles kjøreveg 6 skal betjene og være felles for gnr/bnr 170/95, 170/128, 170/130, 170/157, 170/158, 170/159.
Felles kjøreveg 7 skal betjene og være felles boliger innenfor BF13, samt brukerne av grøntområdene innenfor planområdet.
Felles kjøreveg 9 (K9) skal betjene og være ny adkomst til gnr/gnr 169/57.
Felles kjøreveg 10 (K10) skal betjene og være ny adkomst til gnr/gnr 169/50.

Gatetun (GT1 – GT6)

- 5.4 Innenfor gatetunene (GT1-GT6) kan det oppføres garasjer og etableres sykkelparkeringsplasser. Gatetunene skal opparbeides samtidig med tilhørende boligbebyggelse.
- 5.5 GT1 skal være felles for boligene innenfor BK3.
GT2 skal være felles for boligene innenfor BK2, BK3 og BK4.
GT3 skal være felles for boligene innenfor BK2.
GT4 skal være felles for boligene innenfor BK4.
GT5 skal være felles for boligene innenfor BK5.
GT6 skal være felles for boligene innenfor BK7.

Trasé for jernbane

- 5.6 Gang- og sykkelveg kan krysse i kulvert under jernbanen. Avstanden fra o.k. laveste skinne til o.k. brutrau skal være minimum 750 mm.

Parkeringsplasser (P1-P3)

- 5.7 Felles parkeringsplass P1 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor områdene BK2, BK3 og BK4.
Felles parkeringsplass P2 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor områdene BK5 og BK7.
Felles parkeringsplass P3 skal være felles for ny boligbebyggelse innenfor planområdet og kan benyttes som gjesteparkering i tilknytning til boligområdene samt som parkering i forbindelse med friluftsliv.
- 5.8 Parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av de tilhørende byggeområdene.

Vann- og avløp (pumpestasjon)

- 5.9 Innenfor området kan det oppføres ny pumpestasjon.

6 GRØNNSTUKTUR

- 6.1 Felles grønnstruktur skal være felles for alle tomter/eiendommer/boenheter innenfor planområdet, og skal fungere som grøntforbindelse/stiforbindelser mellom de ulike delområdene, fellesarealer, internt vegnett og til aktuelle målpunkter utenfor området.
- 6.2 Det er innenfor områdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

7 HENSSYNSSONER

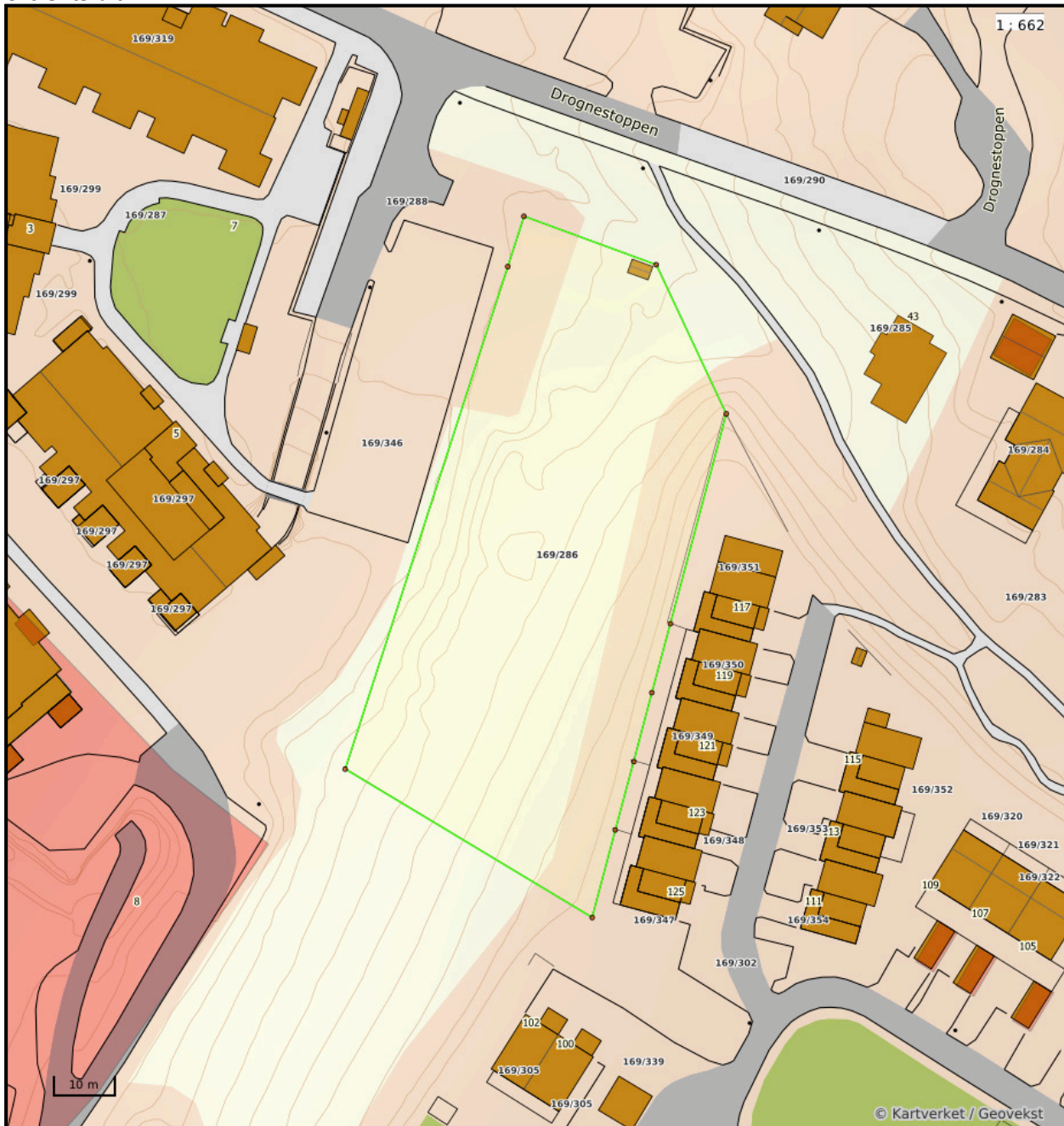
Sikringssone – frisikt

- 7.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

Matrikelkart

Kommune Nes KNR 3228 - GNR 169 / BNR 286 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

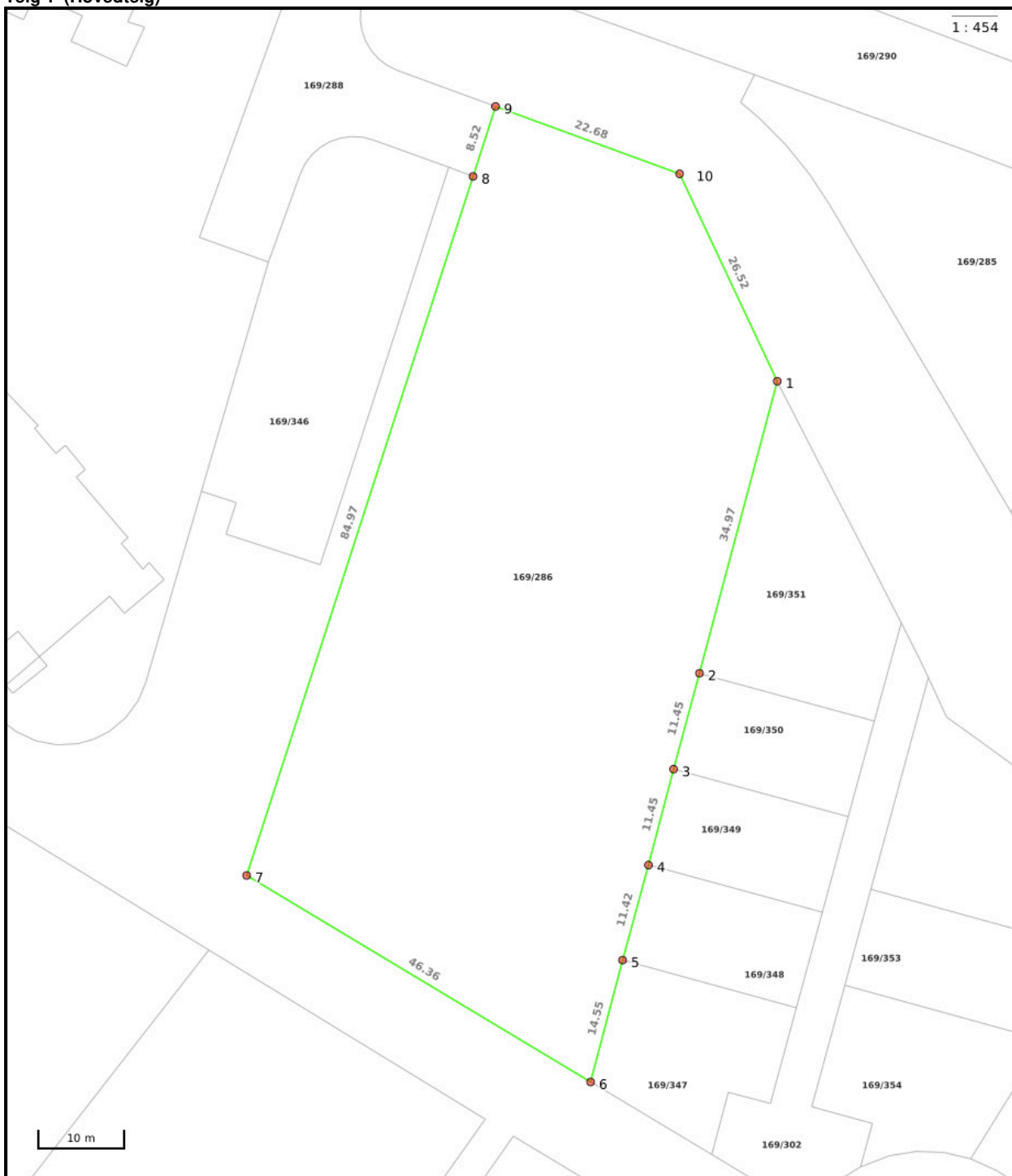
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 983,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 667 099,75	637 163,59	34,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 667 065,28	637 157,66	11,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 667 053,99	637 155,74	11,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 667 042,71	637 153,82	11,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 667 031,45	637 151,89	14,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 667 017,11	637 149,42	46,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 667 037,30	637 107,69	84,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 667 120,18	637 126,43	8,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 667 128,49	637 128,29	22,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 667 122,65	637 150,21	26,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3228-169/286, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.11.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	11.11.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	11.11.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

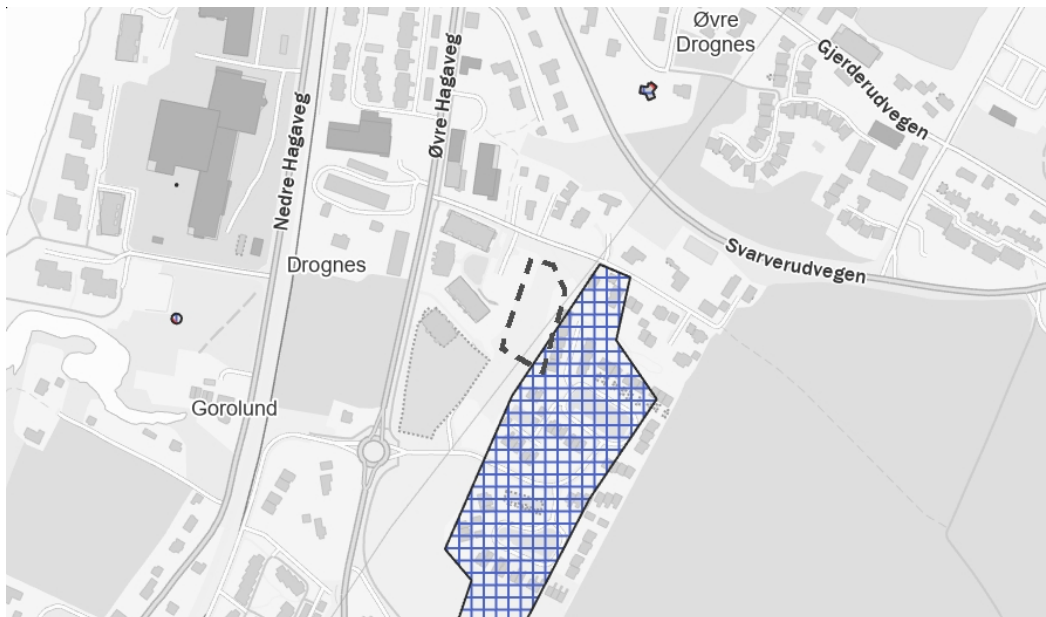
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	11.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	172.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	11.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	11.8 km
Flomfaresoner	11.11.2024	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	04.11.2024	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	11.11.2024	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	11.11.2024	Ikke funnet	78.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	45.9 km
Støysoner	11.11.2024	Ikke funnet	0.05 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 11.11.2024

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Enkeltminne



Kulturminnelokalitet



Sikringszone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

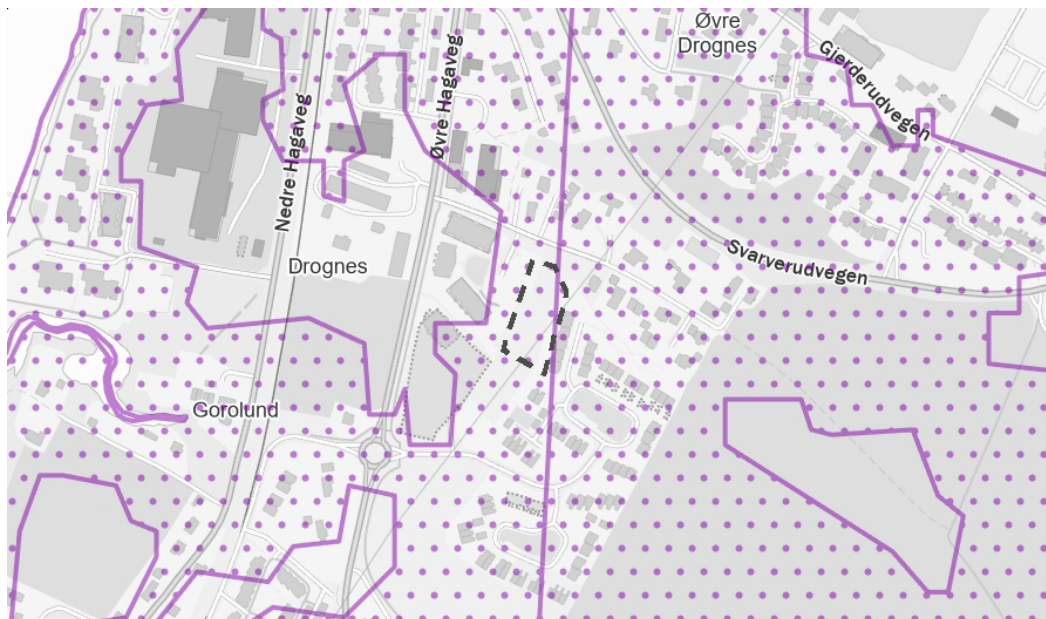
En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

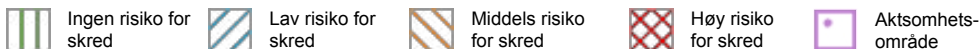
Kvikkleire

Sist sjekket: 11.11.2024

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 11.11.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



[Ofte stilte spørsmål ?](#)

Eiendom 3228-169/286

Eiendommen har ingen adresse
NES KOMMUNE

 Skriv ut  Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

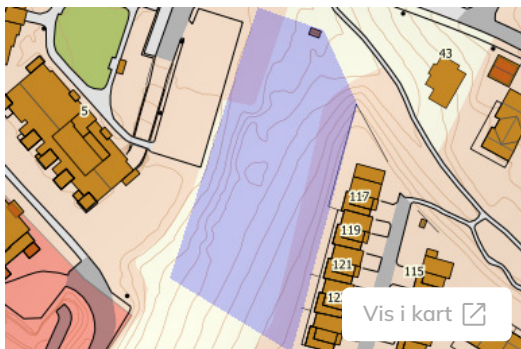
Se hva som er tinglyst på eiendommen 

Vis grunnboken

Bestill dokumenter

03.12.2024, 11:04

Se eiendom



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom



Adresser (0)



Bygninger (0)



Teiger (1)



Type

Eiendomsteig

Koordinater

[6669761_303742 \(32633\)](#)

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/3228/169/286>

2/4

03.12.2024, 11:04

[Se eiendom](#)

Areal ⓘ

3 983,8 m²

Merknader

Kulturminner (1)

^

Alle

▼

Lokalitetsnummer ⓘ

[114281](#) ↗

Bygningsnummer

Kulturminneart

Bosetning-aktivitetsområde

Vernetype

Fjernet (aut. fredet)



03.12.2024, 11:04

Se eiendom

Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#) 

Informasjon

[Personvern og cookies](#) 

[Tilgjengelighetserklæring](#) 



[Ofte stilte spørsmål ?](#)

Eiendom 3228-169/311

Eiendommen har ingen adresse
NES KOMMUNE

 Skriv ut  Søk på nytt

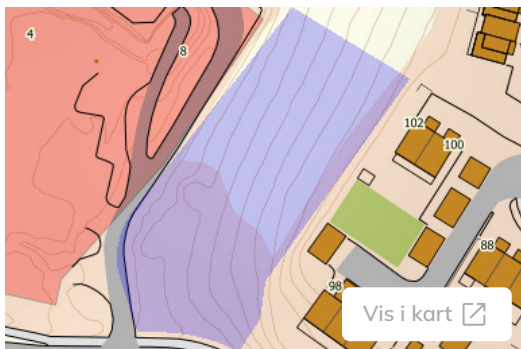
Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen 

Vis grunnboken

Bestill dokumenter

03.12.2024, 11:06



Se eiendom

Informasjon fra matrikkelen

Eiendom



Adresser (0)



Bygninger (0)



Teiger (1)



Type

Eiendomsteig

Koordinater

[6669652_303662_32633](#)

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/3228/169/311>

2/4

03.12.2024, 11:06

[Se eiendom](#)

Areal 

3 635,3 m²

Merknader

Kulturminner (1) 

Alle 

Lokalitetsnummer 

[114281](#) 

Bygningsnummer

Kulturminneart

Bosetning-aktivitetsområde

Vernetype

Fjernet (aut. fredet)



<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/3228/169/311>

3/4

03.12.2024, 11:06

Se eiendom

Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#) 

Informasjon

[Personvern og cookies](#) 

[Tilgjengelighetserklæring](#) 



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. 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 kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Drognestoppen
2150 ÅRNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov**Oppdragsnummer:****Telefon:** 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre