

An aerial photograph of a vast, snow-covered forest landscape. The terrain is uneven, with numerous mounds and depressions covered in a thick layer of white snow. The trees are mostly evergreens, their branches heavily laden with snow. A winding road or path is visible in the lower right corner, curving through the snow. The sky is a clear, pale blue. In the top right corner, there is a red rectangular box containing the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Festningsåsen tomtefelt, 1940 BJØRKELANGEN

Tomtefelt på 26993 m² beliggende på populære Festningsåsen - Regulert til frittliggende bebyggelse.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park,
1920 Sørumsand.



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Tomtefelt på 26993 m² beliggende på populære Festningsåsen - Regulert til frittliggende

Festningsåsen er et populært nabolag med marka som nærmeste nabo og kort vei til Bjørkelangen sentrum med rikt servicetilbud. Øverst i Festningsåsen finner man tomtefeltet på 25441 m² som er regulert til frittliggende bebyggelse. Her er det mulighet for å etablere nytt nabolag.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 28 500 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 409
Omkostn.:	Kr 731 640,-		Gnr. 2, bnr. 429
Total ink omk.:	Kr 29 231 640,-		
Selger:	Abchus Prosjekt AS	Oppdragsnr.:	1106230298
Salgsobjekt:	Tomt		
Eierform:	Eiet		
Tomt:	26993 kvm		
Tomtstr.:	26993 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	11
Nabolagsprofil	16
Planbestemmelser / områderegulering	19
Regulerings- og bebyggelsesplan kart	25
Situasjonskart	26
Budskjema	36

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

26993 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtefeltet er på 26993,3 m² og regulert til frittliggende bebyggelse. Fordelt på 2 Gnr/ bnr.

Beliggenhet

Tomtefeltet ligger øverst i Festningsåsen og har gode solforhold.

Populære Festningsåsen:

Festningsåsen er et meget populært boligområde - med god grunn. Kvaliteter som solrik beliggenhet, umiddelbar nærhet til skogen og kun 45 minutter til Oslo gjør at mange kan finne seg til rette i dette området.

Det er kort vei til Bjørkelangen sentrum med mange forskjellige forretninger og tjenester. Her finnes det meste av det man trenger i hverdagen. Her kan man velge mellom flere dagligvareforretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, interiørbutikker, frisører, apotek, legesenter m.m.

Et sted som vokser:

Bjørkelangen er et sted i stadig utvikling, og nye tilbud vokser frem i raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant og spennende å fylle fritiden med på Bjørkelangen: Hoppbakker, alpinbakke, bibliotek, idrettshall, svømmebasseng, bygdekino, friidrettsanlegg, lysløype og golfbane (Aurskog). Liker man å reise ligger Gardermoen ca. 50 minutter unna.

Med naturen som nabo:

Fra tomtefeltet vil man hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng. Foretrekkes det å komme seg frem til fots, på ski eller med sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

Trygghet for barn og ungdom:

Barn og ungdom kan oppleve trygghet og trivsel i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser. Bjørkelangen har skoler i alle trinn. Nye Bjørkelangen Skole (1-10 trinn) sto ferdig i 2018 og er en moderne og attraktiv skole. Bjørkelangen har to videregående skoler med et bredt utvalg av linjer. Skolebussen stopper på bussholdeplassen ved innkjøringen til feltet Festningåsen (Eidslia). Det er flere barnehager på Bjørkelangen, hvorav den nærmeste er Festningsåsen Barnehage.

Kort vei til storbyen:

Er du avhengig av nærhet til steder som Oslo og Lillestrøm kommer man seg raskt frem med bil eller buss. Med bil bruker du ca. 35 minutter til Lillestrøm og ca. 45 minutter til Oslo.

Offentlig kommunikasjon:

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Eidslia. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 28 500 000

Info kommunale avgifter

Ubebygdt tomt, derfor ingen kommunale gebyrer eller eiendomsskatt

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 2, bruksnummer 409 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 429 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/2/409:

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630128 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Høland Og Setskog Elverk AS

Org.nr: 923 488 960

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

16.09.2019 - Dokumentnr: 1078214 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:2 Bnr:274

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 70799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:409

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsnett per nå, men kan tilknyttes i henhold til reguleringsplan og godkjente prosjekteringstegninger. Eiendommen vil etterhvert knyttes til veier iht reguleringsplan

Regulerings og arealplaner

PLANBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FESTNINGSÅSEN 4 gnr 2 bnr 274.

Reguleringsplanen er datert 04.11.14 Planbestemmelsene er datert 16.12.14, revidert

20.01.15 Vedtatt av kommunestyret i Aurskog-Høland 14.12.15, sak 94/15

Tillatt boligtype og grad av utnytting:

Frittliggende småhusbebyggelse, jfr §3.1. (Enebolig. Enebolig med sekundærleilighet.

Horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger). Tillatt grad av utnytting %BYA = 30%,

inkl. parkering.

Byggehøyde, takform:

Maks gesimshøyde for bolighus er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde. Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl flatt tak.

Rekkefølgekrav av særskilt betydning for tomtene:

Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og gangvegen er ferdig opparbeidet fra Leirveien via SGS2 til Bjørkelangen skole.

Tiltak bro – krav dokumentasjon

Naturmangfold ved krysningspunkt for bro skal hensyntas, og stedlige forhold skal dokumenteres før det blir gitt tillatelse til tiltak.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

"Salg av tomt: 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. "

Omkostninger kjøpers beskrivelse

28 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

712 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 28 500 000,00))

713 740,- (Omkostninger totalt)

29 213 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 713 740

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter: fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler

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

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

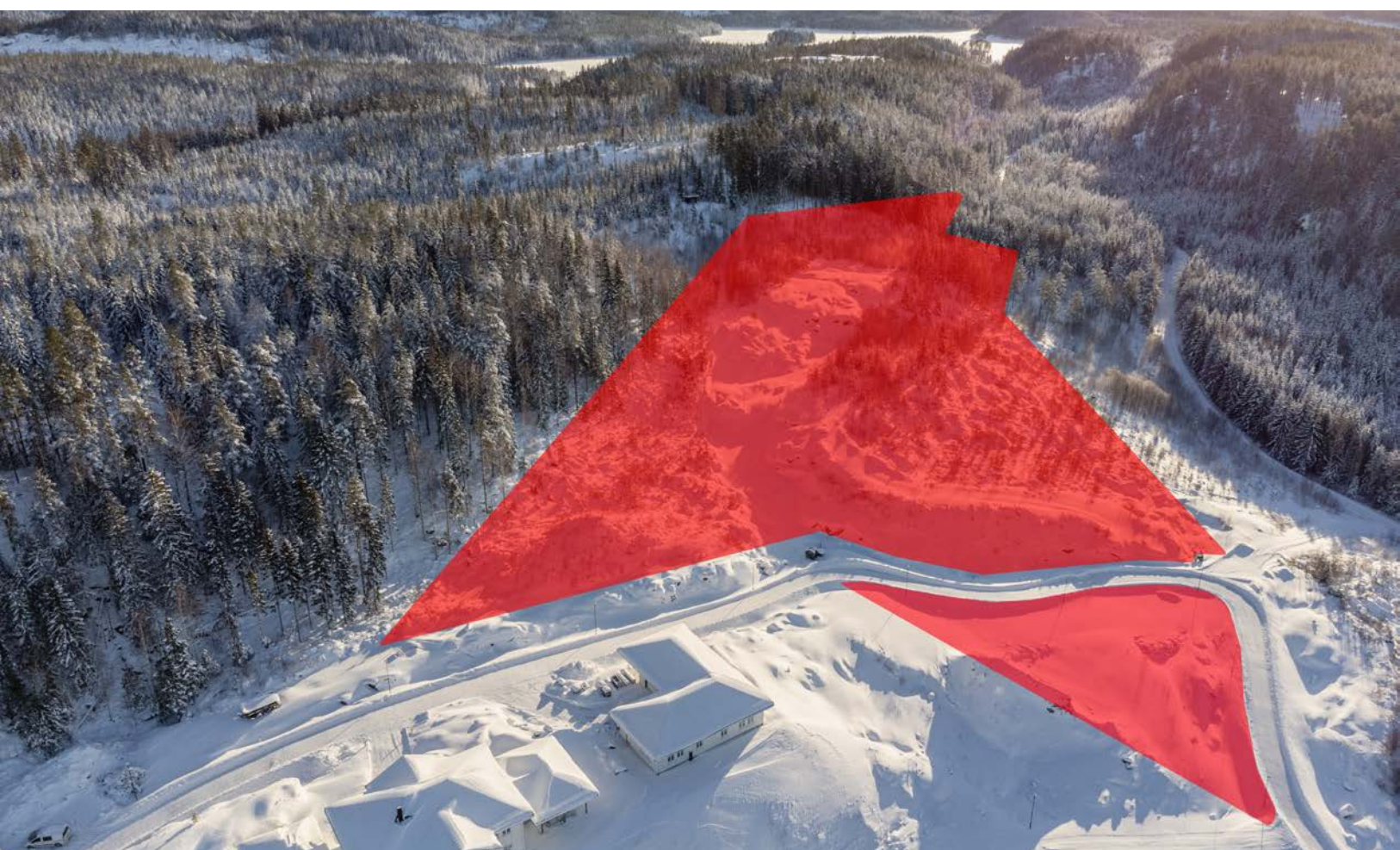
Salgsoppgavedato

02.02.2024









Vedlegg

3226-2/409/0/0

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	20 min 🚶 1.6 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	27 min 🚗 25.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 🚗

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	7 min 🚶 2.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	7 min 🚶 3.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 🚶 4 km

«I Festningsåsen er det rolige og fine omgivelser, og hyggelige mennesker som naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

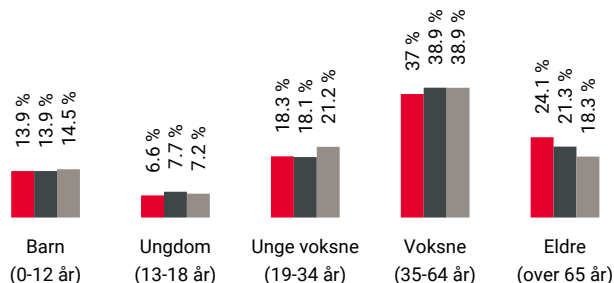
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
🟤 Bjørkelangen	4 181	1 924
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 108 barn	19 min 🚶 1.5 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 🚶 3.2 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 🚶 4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	7 min 🚶 3.3 km
Coop Extra Bjørkelangen	7 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



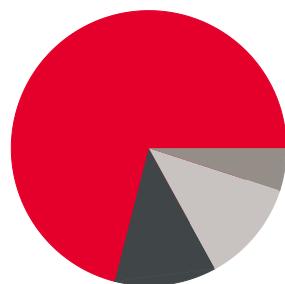
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Eidslia balløkke	25 min	
	Ballspill	1.9 km	
	Bjørkelangen barne- og ungdomsskole	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.4 km	
	Trento Bjørkelangen Express	7 min	
	Avancia Xpress Bjørkelangen	7 min	

Boligmasse



- 71% enebolig
- 12% rekkehus
- 5% blokk
- 12% annet

«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

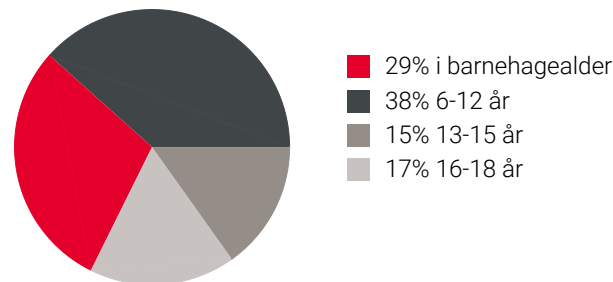
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Bjørkelangen Torg	7 min	
	Apotek 1 Bjørkelangen	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

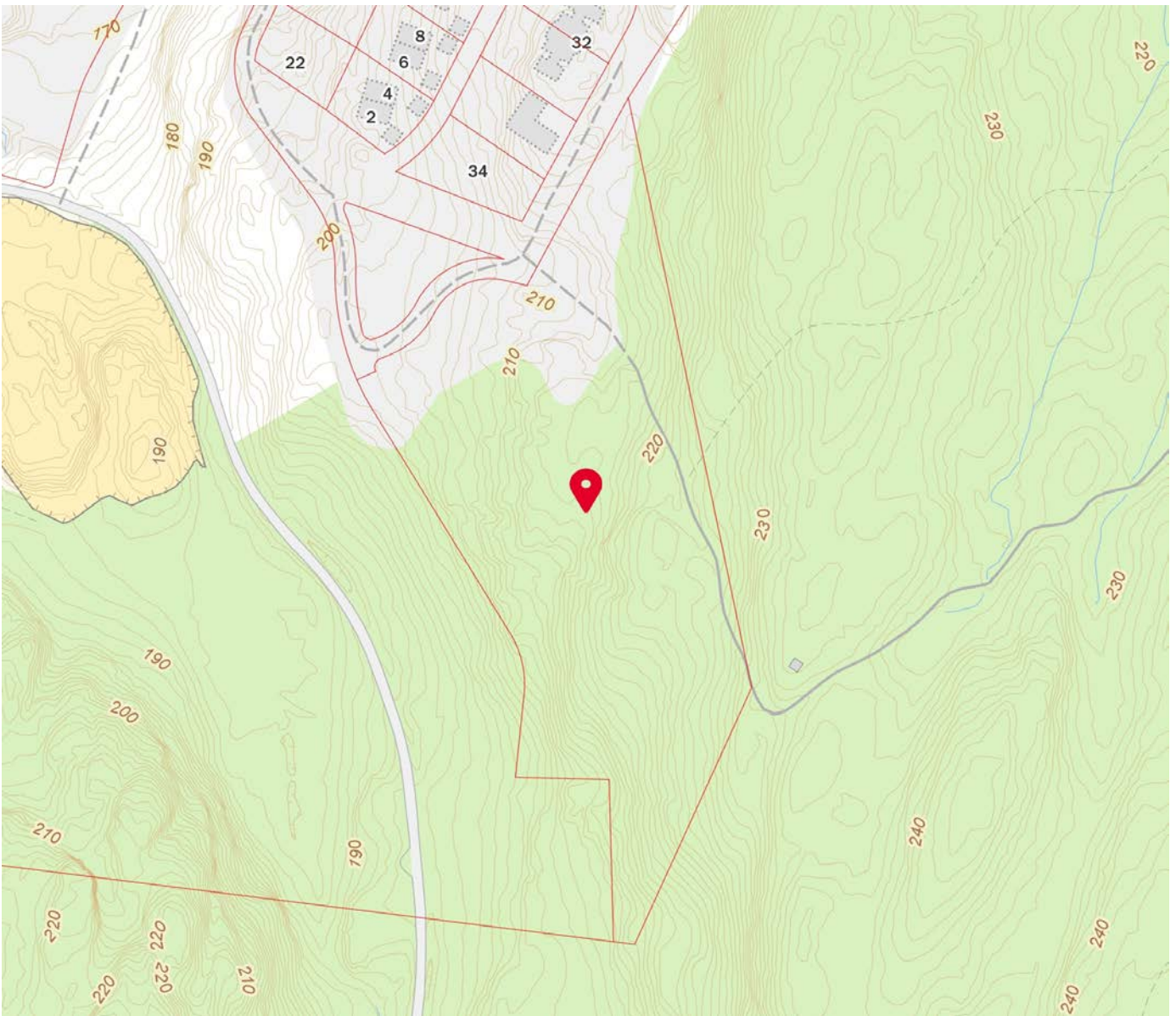
43%

- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FESTNINGSÅSEN 4

gnr. 2 bnr. 274

Reguleringsplanen er datert 04.11.14
Planbestemmelsene er datert 16.12.14, revidert 20.01.15, 24.10.22 og 26.06.2023.

1. Formål

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, nr. 1)

BFS1 – 19:	frittliggende småhusbebyggelse
BKS2 – 7 og BKS10:	konsentrert småhusbebyggelse
BKS1, BKS8-9 og BKS11:	konsentrert småhusbebyggelse og/eller leilighetsbygg/blokkbebyggelse
BOP1:	Tjenesteyting - barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, nr. 2)

SAF1:	Hovedsamleveg med fortau (offentlig)
AF1:	Samleveg med fortau (offentlig)
A1, A3, A6, A7, A8:	Samleveg uten fortau (offentlig)
SGS1-SGS2:	Gang-/sykkelveg (offentlig)

Grønnstruktur (pbl §12-5, nr. 3)

G1-G23:	Grøntområder for aktivitet/lek, naturområder/vegetasjonsskjerm, stiforbindelser og overvann/flomveier.
---------	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr. 6)

Område for åpen kanal/grøft for gjenåpning av eksisterende bekk.

Hensynssoner (pbl §12-6)

Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr. 1)

#1:	Midlertidig anleggsområde/massedeponi/pukkverk. Krav om felles reguleringsplan for BOP1 og BKS11.
#2:	Sikring av grunnforhold ved bro over Lierelva

2. Fellesbestemmelser

2.1 Plan- og dokumentasjonskrav

2.1.1 Krav om detaljregulering

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse i feltene BKS8-9, BKS11 og BOP1. Feltene BKS11 og BOP1 skal detaljreguleres samlet, jf. § 8.1.3.

2.1.2 Krav om situasjonsplan BFS1-19

Situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor feltene BFS1-19.

Situasjonsplanen (M=1:200/1:500) skal dokumentere:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Renovasjonsløsning
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer, gjerder og jorddekte fyllinger.

Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av garasje(r) selv om denne ikke oppføres samtidig med boligen(e).

2.1.3 Krav om situasjonsplan BKS2-7 og BKS10

For feltene BKS2-7 og BKS10 skal situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon utarbeides for hele det enkelte felt, eller for flere felt samlet, og følge søknad om byggetillatelse.

Situasjonsplanen (M=1:200/1:500) skal dokumentere:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomstforhold, parkeringsløsninger og garasjer/carport
- Renovasjonsløsning
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer, gjerder og jorddekte fyllinger.
- Tilfredsstillende tilrettelegging av feltet for brannvesenets innsats.

Ved etappevis utbygging skal det i situasjonsplanen dokumenteres hvordan hensynet til brannberedskap er ivaretatt, samt tilfredsstillende fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets innsats i den enkelte utbyggingsetappe.

2.1.4 Dokumentasjonskrav

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, 3D-perspektiv, mv dersom det vurderes behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til krevende terreng, forhold til nabotomter, fjernvirkning, overvann, mv.

2.2 Krav til detaljplan VVA og overvann

Detaljplan for veg, vann, overvann, avløp, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur, inkl. nødvendige tilknytninger til overordnet, nett skal godkjennes av Aurskog-Høland kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak. Tomt 1 har tilknytningspunkt i tomtegrense og unntas fra krav om detaljplan før igangsettingstillatelse.

Bearbeiding av sideterreng til veganlegg, inkl. mur og vegrekkverk skal fremgå av detaljplanen.

Tilfredsstillende slukkevannskapasitet og trykkforhold, samt tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesenets innsats skal dokumenteres i detaljplan.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

I områder for grøntstruktur skal eksisterende bekker gå i åpne løp, og overvann skal ledes i åpne grøfter/kanaler tilrettelagt som kontrollert flomvei ved større nedbørsmengder.

2.2.1 Etappevis utbygging

Detaljplan kan utarbeides og godkjennes for delområder/etapper etter følgende inndeling:

- Etappe 1: BFS1-6 og BKS1-2, inkludert vei A6 og A7 og tilhørende grøntområder
Etappe 2: BFS7-12 og BKS3-9, inkludert vei A1, A1-3, A3, SAF1 til A3 og AF1 til G12 og tilhørende grøntområder
Etappe 3: BFS13-19, BKS10-11 og BOP1, inkluderer vei A8 og SAF1, AF1 og SGS1-2 og tilhørende grøntområder

Det kan tillates igangsetting av tiltak innenfor alle felt samtidig og uavhengig av etappenes nummerrekkefølge, forutsatt at detaljplan er godkjent og rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 9.1 er ivaretatt.

2.3 Terrengtilpasning og fylling

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses terrenget. På tomter med helning over 1:6 skal nybygg vurderes tilpasset terrenget ved bruk av under-/sokkeletasje for å redusere behov for fylling.

For enkelttomter i BFS-områder og på felt for konsentrert bebyggelse i BKS-områder kan det ikke gis brukstillatelse for bolig før:

- forstøtningsmurer som tar opp terrengsprang er ferdigstilt
- fyllinger er ferdigstilt med overdekking av jordmasser og tilrettelagt for vegetasjonsetablering

For bedre arrondering og arealbruk i samsvar med regulert formål, tillates fylling med rene masser innenfor formålsgrenser for sentralt grøntområde G12 og tilgrensende boligtomter; 111,112, 77-79 og 82

2.4 Støy

Boligene skal ikke utsettes for støy over grenseverdier angitt i Miljøverndepartementets T1442 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen».

3. Boligformål (pbl §12-5, nr. 1)

3.1 Tillatte boligtyper

Tillatte boligtyper defineres i samsvar med H-2300, Grad av utnyttning:

<i>Frittliggende småhusbebyggelse:</i>	Enebolig. Enebolig med sekundærleilighet. Horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
<i>Konsentrert småhusbebyggelse:</i>	Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 etasjer. Horisontalt og vertikalt delte to-/og firemannsbolig.
<i>Blokkbebyggelse:</i>	Bebyggelse med inntil 4 etasjer og med fire eller flere boenheter/leiligheter.

3.1.1 Utforming

Det tillates takterrasser for alle boligtyper. Oppgang for trapp/heis tillates over regulerte høyder/etasjer med et areal på inntil 20 % av underliggende takflates areal. Rekkverk tillates over regulerte høyder.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – 19

3.2.1 Tillatt boligtype og grad av utnyttning

Frittliggende småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 30%, inkl. parkering.

3.2.2 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde for bolighus er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2 – 7 og BKS10

3.3.1 Plankrav

Det må utarbeides helhetlig situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon for det enkelte felt eller for flere felt samlet før det kan gis byggetillatelse, jf. §2.1.2.

3.3.2 Tillatt boligtype og grad av utnyttning

Konsentrert småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %-BYA = 40%.
Krav til minste uteoppholdsareal pr bolig (MUA) er 50 kvm. Private hageparseller og terrasser/balkonger kan medregnes i MUA.

3.3.3 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde er 9,5 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 10,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

3.4 Konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg, BKS1, BKS8-9 og BKS11

3.4.1 Plankrav

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene BKS8-9 og BKS11, jf. §2.1.1.

3.4.2 Tillatt boligtype, grad av utnyttning og byggehøyde

Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, jfr. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %-BYA = 50 %. Maks byggehøyde for leilighetsbygg/blokkbebyggelse er inntil fire etasjer + parkeringskjeller, og for konsentrert småhusbebyggelse inntil tre etasjer. Tillatte byggehøyder skal hjemles til kotehøyder ved detaljregulering av konkrete utbyggingsprosjekt.

Terrengtilpasning av bebyggelsen og tilfredsstillende uteopphold-/lekeareal skal dokumenteres i detaljregulering.

Krav til minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) er 40 kvm for konsentrert småhusbebyggelse og 30 kvm for blokkbebyggelse. Terrasser og balkonger kan medregnes i MUA.

Maks gesimshøyde i BKS 1 skal være k + 200,70. Det skal etableres nærlekeplass i tilknytning til BKS 1. Are alet inngår som del av MUA dersom lekeplassen opparbeides innenfor feltet. Grønn overflatefaktor for feltet skal være min. 0,4 for blokkbebyggelse og 0,5 for konsentrert småhusbebyggelse.

3.5 Garasje/parkering - adkomst

Boligtype	Parkeringskrav
Enebolig	2 p.plasser pr tomt, hvorav min en i garasje/carport
Enebolig m/sekundærleilighet	2 p.plasser pr tomt, hvorav min en i garasje/carport + 1 p-plass for sekundærleilighet
Horisontal-/vertikaldelt tomannsbolig	2 p.plasser pr bolig, hvorav min en i garasje/carport
Kjede-/rekkehus	2 p.plasser pr bolig, hvorav min en i garasje/carport
Horisontal-/vertikaldelt firemannsbolig	1,5 p.plasser pr bolig, kan etableres som felles overflateparkering.
Blokkbebyggelse	1,5 p.plasser pr bolig, hvorav min en i felles garasjeanlegg på bakkeplan eller i parkeringskjeller. 1 sykkelparkering pr boenhet i felles anlegg

Frittstående garasjer/carport tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrensen. Garasjer/carport med innkjøring vinkelrett fra adkomstvei skal ikke plasseres nærmere en 5 m fra tomtegrense mot vei.

Garasjer skal tilpasses boligbyggets takform og øvrige arkitektonisk uttrykk. I bratt terreng kan underetasje/sokkel tillates dersom det bidrar til bedre terrengtilpasning, og det ved tilleggsdokumentasjon (jfr. §2.1) i situasjonsplan fremgår at slik løsning bidrar til bedre terrengtilpasning. For garasjebygg hvor sokkel kan tillates skal byggehøyden måles fra topp sokkel/gulv garasje. Garasjer tillates tilrettelagt med takterrasser.

For garasjer på terreng innenfor arealformål BFS og BKS skal maks gesimshøyde være 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takformer, inkl. flatt tak.

Kommunal veinorm skal legges til grunn for utforming av avkjørsel til boligene fra adkomstveg.

4. Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, BOP1 (pbl§12-5, nr1)

Felt BOP1 skal benyttes til formålet tjenesteyting - barnehage. Det må gjennomføres samlet detaljregulering for felt BKS11 og BOP1 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltet, jfr. §2.1.1.

Tillatt grad av utnyttning er %-BYA = 30 %.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§12-5, nr 2)

Kjøreveger og teknisk infrastruktur skal opparbeides iht. godkjentdetaljplan, jfr. §2.2.

Følgende veger er offentlige:

SAF1:	Hovedsamleveg med fortau
AF1:	Samleveg med fortau
A1, A3, A6, A7, A8:	Samleveg uten fortau
SGS1-SGS2:	Gang-/sykkelveg

5.1.1 SGS2

Det tillates bygget bro over Lierelva innenfor formålet.

6. Grønnstruktur, G1-23 (pbl §12-5, nr 3)

Områder regulert til grøntformål skal være tilgjengelige for allmenheten og gi forbindelseslinjer gjennom planområdet. Innenfor formålet kan ledningstrase for VA og el-anlegg plasseres og grøfter for overvann og kontrollert flomvei etableres. Områdene er privat felles for alle eiendommer innenfor planområdet, ansvar for vedlikehold og skjøtsel påhviler de samme eiendommene.

6.1 Naturområder, vegetasjonsskjerm og flomvei/stiforbindelser, G1-5, G8-11, G13-17, G19-23

Områdene skal ha vegetasjon med høydevariasjon. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes så langt mulig, og revegetering gjennomføres ved behov. Hvor terreng og stigningsforhold tillater det, skal det opparbeides enkle stiforbindelser.

6.2 Sentralt leke-/aktivitetsområder, G12

Område G12 skal være offentlig tilgjengelig og tilrettelegges med oppholds- og aktivitetsmulighet for alle aldersgrupper. Det skal utarbeides detaljplan for opparbeiding av området som sentralt lekefelt/nærmiljøanlegg. Området skal opparbeides med vegetasjon, lekeapparater og gressbakke for ball-lek. Det skal opparbeides en offentlig tilgjengelig gangveg/turveg gjennom området fra AF1 til SAF1. Området tillates oppfylt med rene masser for bedre arrondering og funksjonalitet som sentralt lekefelt og friområde. Eksisterende bekkeløp skal ligge åpent og inngå som et positivt element i friområdet, dimensjoneres som flomvei og inngå som en naturlig del av overordnet overvannsløsning.

6.3 Leke-/aktivitetsområder, G7 og G18

Innenfor områdene G7 og G18 skal det opparbeides nærlekeplasser med benker/bord og lekeapparat for mindre barn.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §12-5 nr 6)

Område hvor eksisterende bekk skal gjenåpnes, ledes i kanal/grøft og inngå i overordnet løsning for overvann i planområdet. Opparbeiding skal skje i samsvar med godkjent detaljplan, jf. §2.2

8. Bestemmelsesområde (pbl §12-7, nr. 1)

8.1 Midlertidig anleggsområde/masseuttak og –deponi, #1

8.1.1 Tillatt arealbruk

Bestemmelsesområde #1 omfatter BKS11 og BOP1. Området tillates brukt som midlertidig anleggsområde hvor rigg, uttak, knusing og mellomlagring/deponi av masser tillates i utbyggingsperioden. Terrengbearbeiding, uttak og deponi av masser skal tilpasses områdets regulerte formål som boligbebyggelse og barnehage. Eksisterende fjellknaus i BOP1 skal sprenges og terrenget bearbeides for best mulig tilpasning til regulert formål barnehage.

8.1.2 Tillatte driftstider for masseuttak/-deponi

Mandag - fredag		Lørdag
Drift	Transport ut/inn	Transport ut/inn
07.00 - 16.00	07.00 - 22.00	08.00-16.00

8.1.3 Krav til etterbruk/istandsetting

Arealbruk til midlertidig anleggsområde og masseuttak/-deponi skal opphøre senest når planlagt utbygging nord for AF1 er gjennomført. Det skal utarbeides og fremmes samlet detaljregulering for BKS11 (konsentrert boligbebyggelse) og BOP1 (barnehage) før det kan gis tillatelse til byggetiltak, jf. §2.1.1. Innenfor felt BKS11 skal det i detaljreguleringsplan sikres vegformål for videreføring av hovedsamlevei SAF1 til fv 229. I detaljregulering kan formålsgrenser mellom BKS11 og BOP1 justeres for tilpasning til konkret utbyggingsprosjekt.

8.2 Sikring av grunnforhold ved bro over Lierelva, #2

Området tillates sikret med kalksementpeler eller andre tiltak med samme formål. Sikringstiltak som gjennomføres utenfor selve gang- og sykkelveien skal utføres på en slik måte at de tilliggende jordene kan driftes på vanlig måte etter ferdigstillelse av sikringstiltakene.

9. Rekkefølgekrav (pbl §12-7 nr. 10)

9.1 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse kan gis for boliger i det enkelte felt må det foreligge midlertidig brukstillatelse for feltets tekniske anlegg (VVA) i samsvar med godkjent detaljplan for hele planområdet eller for delområder/etapper som beskrevet i §2.2. Adkomst/fremkommelighet for rednings- og

slokkermannskap, og vannforsyning for brannvesenet må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bolig.

Tomt 1 har tilknytningspunkt i tomtegrense og unntas fra krav om detaljplan før igangsettingstillatelse.

9.2 Grøntstruktur

Regulerte lekefelt i Festningsåsen 3 (vedtatt 14.05.12) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS8-11 og BKS3-7.

Nærlekeplass i felt G7 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BKS2, BFS7, BFS3, BFS4 og BFS13.

Nærlekeplass i felt G17 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS5-6 og BFS14-16.

9.3 Sentralt grøntområde, G12

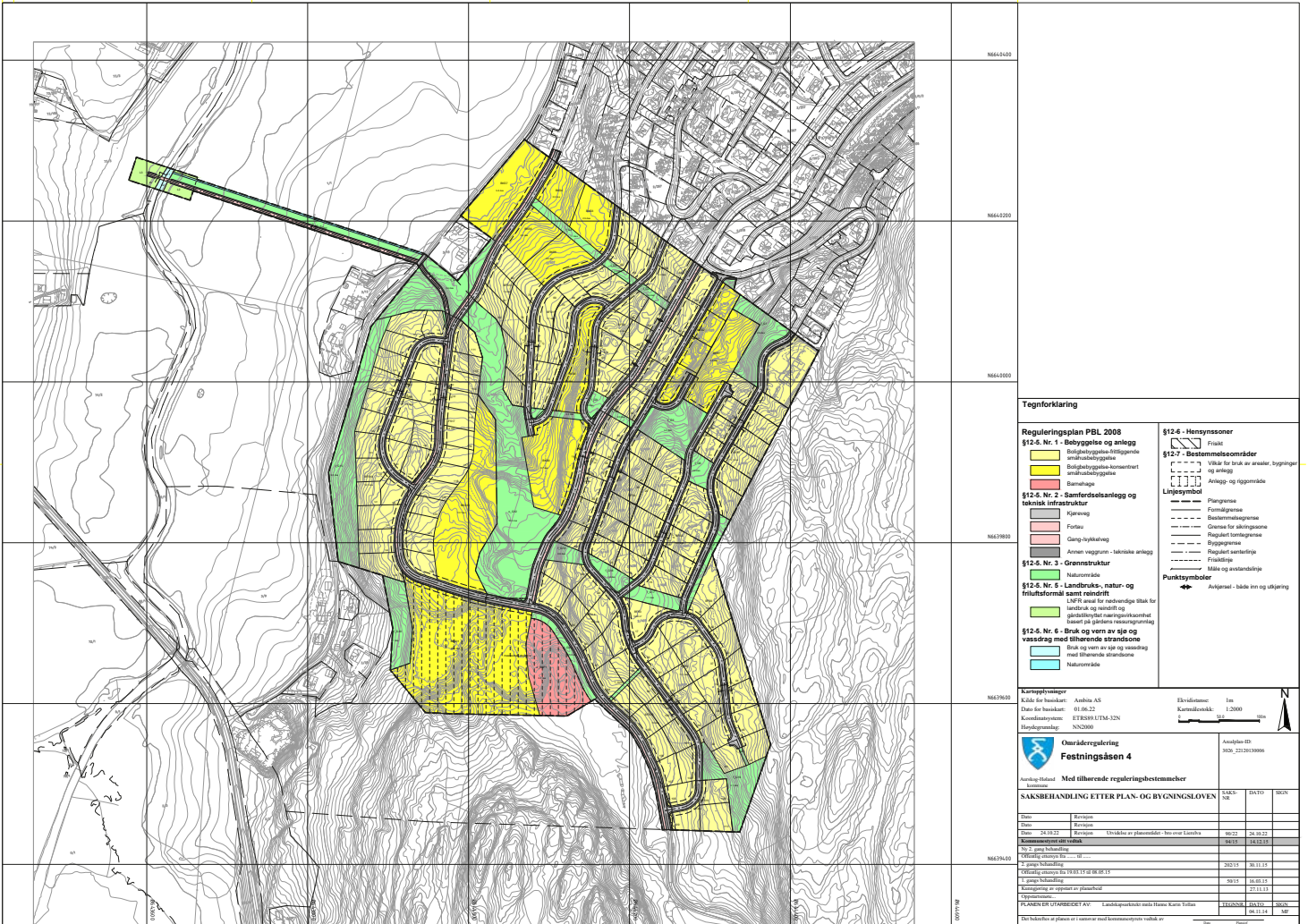
Sentralt lekefelt i felt G12 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS17-19, BKS10-11 og tomtene 77-79 og 82 i felt BFS12.

9.4 Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og gangvegen er ferdig opparbeidet fra Leirveien via SGS2 til Bjørkelangen skole.

9.5 Tiltak bro – krav dokumentasjon

Naturmangfold ved krysningspunkt for bro skal hensyntas, og stedlige forhold skal dokumenteres før det blir gitt tillatelse til tiltak.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12.4. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Solplasserings- og byggeplaner

Solplasserings- og byggeplaner

Barnetage

§12.4. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørebane

Fortau

Gang-rykkeløp

§12.4. Nr. 3 - Grønstruktur

Naturområde

§12.4. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og

glødetilstand næringsmiddelkontroll

§12.4. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag

med tilhørende strandsone

Naturområde

§12.6 - Hensynssoner

Frisk

§12.7 - Bestemmelsesområder

Tiltak for bruk av arealer, bygginger

og anlegg

Anlegg- og regnumråde

Løypeymbol

Planlegging

Formålplan

Bestemmelsesgrense

Grense for skiltingssone

Kapitel bestemmelse

Byggingrense

Regulert bestemmelse

Friluftstige

Måle og avstandstørrelse

Punktsymboler

Anlegg - både inn og utbygging

Kartprosjekt

Kilde for basiskart: Antibia AS

Dato for basiskart: 01.06.22

Koordinatssystem: ETRS89 UTM 32N

Høydeprosjekt: NN2000

Ekvidensnett: Inn

Kartskala: 1:2000

Prosjekt ID: 2022/00000

Områderegulering

Festningsåsen 4

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Saksbehandler: [navn]

Saksnummer: [nummer]

Saksnummer til vedtak: [nummer]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]

Planlagt utarbeidelse: [dato]



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 409

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

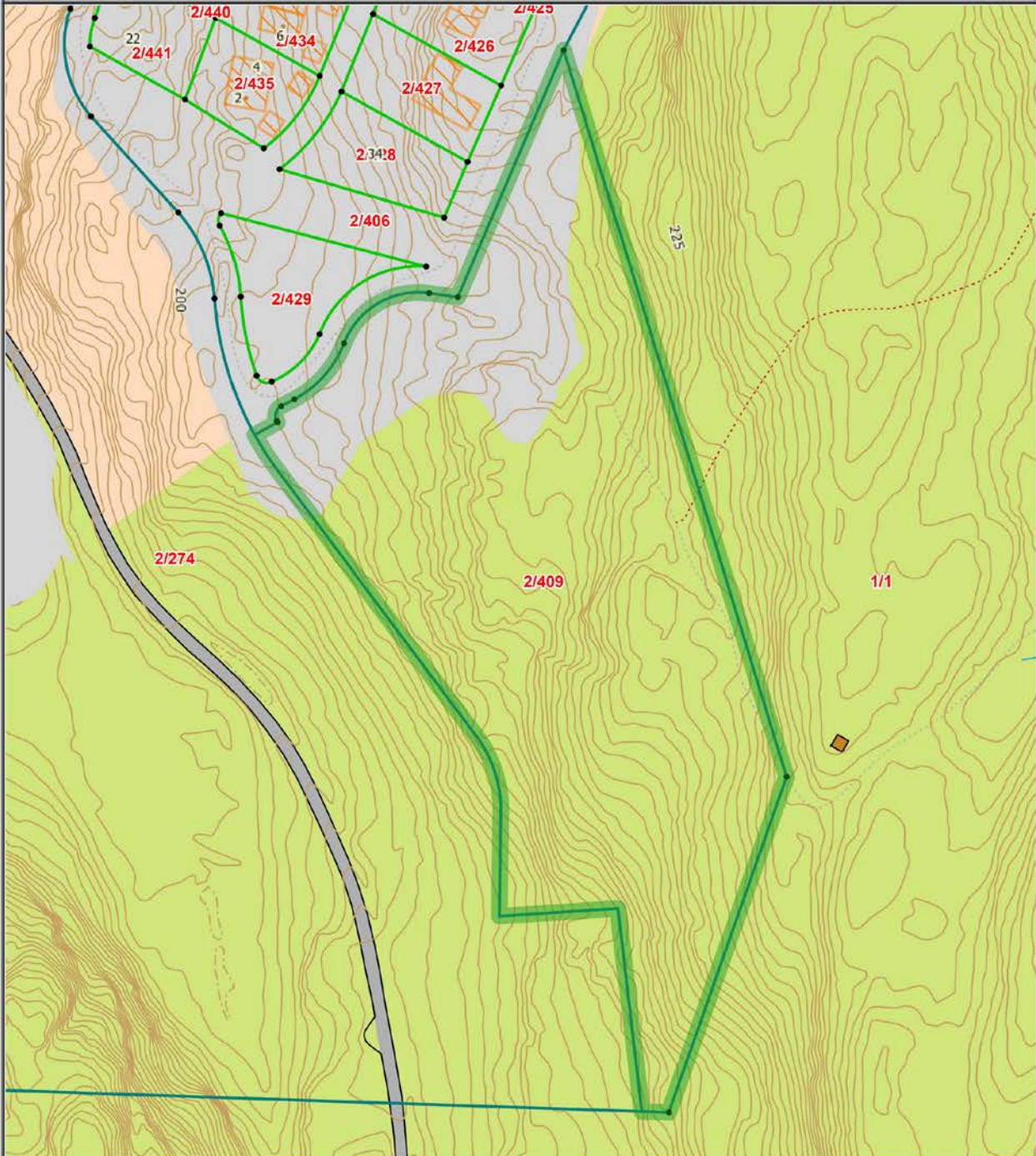
Hj.haver/Fester: ABCHUS PROSJEKT AS, Kveldroveien 7, 1407 VINTERBRO



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 22/1-2024 Sign:

Målestokk
1:1800



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SITUASJONSKART

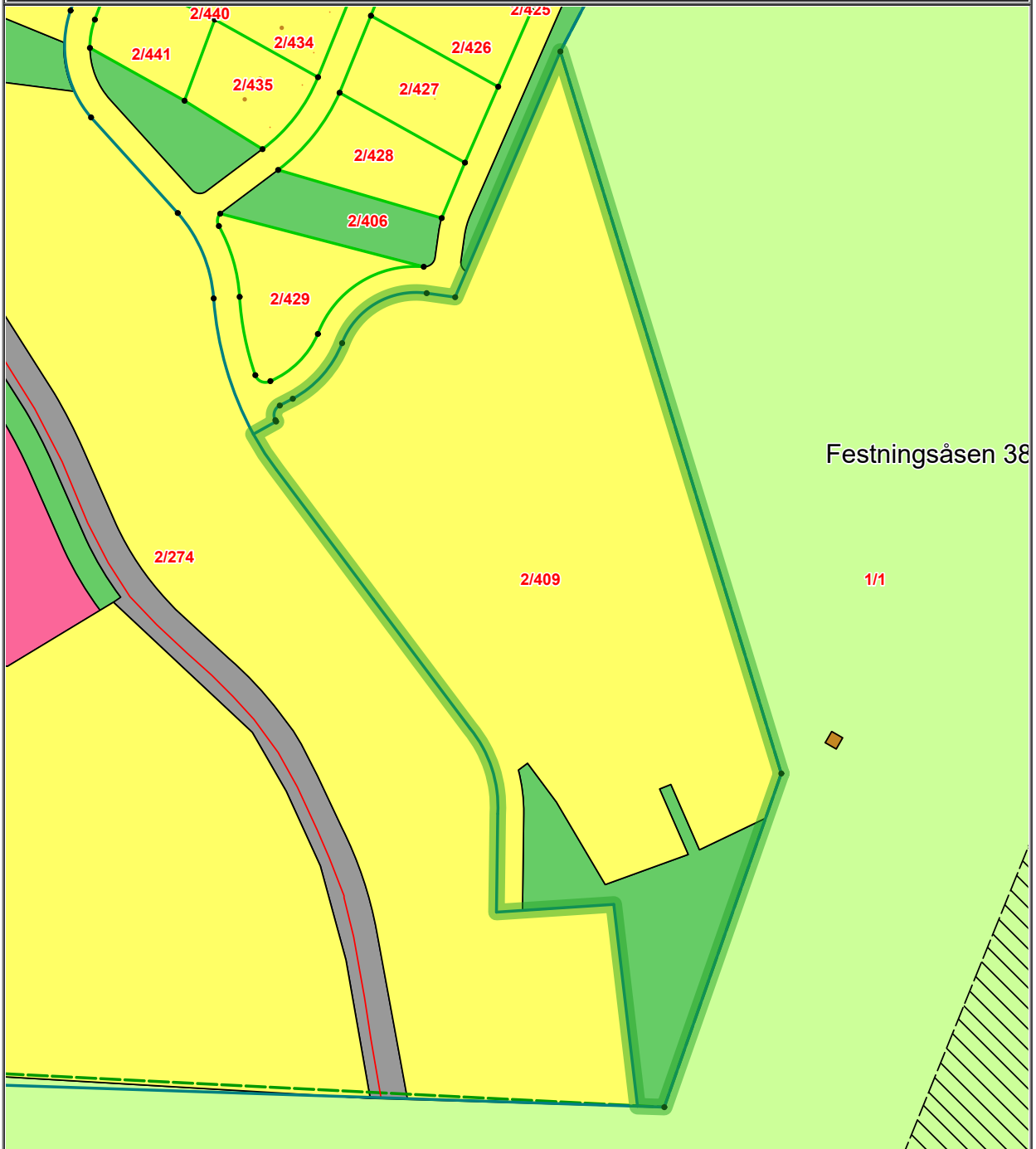


Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**










































Dato: 24/1-2024 Sign:

Målestokk
1:1800



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse	 Flomfare
 Fritidsbebyggelse	 Fritidsbebyggelse	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Sentrumsformål	 Sentrumsformål	SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Bevaring kulturmiljø
 Fritids- og turistformål	 Fritids- og turistformål	GJENNOMFØRINGSONER
 Råstoffutvinning	 Råstoffutvinning	 Omforming
 Næringsvirksbebyggelse	 Næringsvirksbebyggelse	SIKRINGSONER
 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Nedslagsfelt drikkevann
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		STØYSONER
 Bebyggelse og anlegg		 Gul sone iht T-1442
 Forretninger		 Rød sone iht T-1442
 Idrettsanlegg		BÅNDELEGGINGSONER
GRØNNSTRUKTUR Nåværende	ANNET	Nåværende
 Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park	 Vassdrag	 Båndlegging etter lov om naturvern
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende	— Grense for arealformål	
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	 Grønnstruktur, Friområde, Park	
 LNFR for spredt boligbebyggelse	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
 Friluftsområde	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
 Veg	 Småbåthavn	
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig	
— Veg	 Veg	
..... Gang/Sykkelveg	— Veg	
----- Turveg/turdrag Gang/Sykkelveg	
	----- Turveg/turdra	

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.



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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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”

Rett 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 kontraktsignering 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 4 500/5 100/5 700 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


 Rett 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Festningsåsen tomtefelt
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Sægrov**Oppdragsnummer:** 1106230298**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:

02.02.2024

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