NISTILMARKA 2

Nistilmarka 2

2410 Hernes

Nøkkelinformasjon

Priser:	Fra kr 510.000,- til kr 650.000,- + omk.
Omkostninger:	Fra kr 14.092,- til kr 17.592,-
Totalpriser:	Fra kr 524.092,- til kr 667.592,-
Selger:	Nistilmarka 2 AS
Eiendomstype:	Boligtomt
Eierform:	Eiet tomt
Tomteareal:	Fra ca. 771 m² til ca. 1.080 m²
Oppdragsnr.:	1211235004

Se prisliste for fullstendig pris og kostnadsoversikt.

Realiser boligdrømmen!

Nistilmarka 2 - et nytt tomteområde i Hernes, kun 5 km fra Elverum

Her har vi gleden av å presentere et nytt tomteområde sentralt i Hernes, kun 5,5 km fra sentrum av Elverum. Feltet består av drøyt 20 tomter totalt, og hvor det er lagt opp til en miks av eneboliger og 2-mannsboliger. Her kan "selvbyggeren" bygge egen bolig og/eller velge husleverandør selv, mens utbyggeren kan kjøpe tomt for utvikling og salg av enten enebolig eller 2-mannsbolig.

Første delfelt for salg består av 10 selveiertomter med en utnyttelsesgrad på 30% BYA. Det vil opparbeidetslekeareal samt en balløkke på felles grøntområde. Dette sammen med fine turmuligheter gir et godt utgangspunkt for den aktive familien. Barneskole og barnehage ligger kun ca. 1,5 km unna feltet og gjør at du kan bo i gangavstand til det meste av det du trenger i hverdagen.

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

Tlf: 41 56 05 00
Email: Espen.Strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 Elverum

VARDEN
Hernesrunden 25,8
Gjefsåsen 8,1
Hernes Institutt 5,0
Nymorunden 11,5
Søbakken 11,2

Nistilmarka 2

BELIGGENHET

Hernes er et område som ligger kun en kort kjøretur fra Elverum sentrum. Her finnes veletablerte og familievennlige områder i gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. Her kan du bo med skog i nær tilknytning til hjemmet og mangfoldig friluftsliv hele året.

Fra feltet er det være ca. 1,5 km til barneskolen og barnehage, samt Herneshallen som byr på mange aktivitetstilbud. Her er det et godt idrettsmiljø for barn og ungdom i alle aldre. I Hernes finner man også en flott skistadion på Varden med godt løypenett på vinterstid. Her er det lysløype og fine traseer som passer for både tur og trening. På sommeren byr området på fine gang- og sykkelstier. Bergesjøen ligger i kort avstand fra eiendommen og har badestrand og gode forhold for de fiskeinteresserte.

Elverum er ca. 5 km fra området. Byen ligger i Hedmark og kommunen har til sammen ca. 21.000 innbyggere.

I Elverum finner du det du trenger av ulike servicefasiliteter med blant annet et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter, bibliotek, bowlinghall, apotek, parker, lekeplasser m.m.
Det er etablert gang- og sykkelsti til Elverum sentrum fra barneskolen. Fra Elverum er det korte reisetider til Hamar, Gardermoen og Oslo. Det er også gode kommunikasjonsmuligheter med både tog og buss, nordover og sørover.

Her vil du med andre ord ha mulighet til å bo midt i et mekka av turmuligheter, samtidig som det er kort avstand til skole, butikk og andre servicetilbud. Feltet vil bli godt tilrettelagt for nyetablerte, barnefamilier og voksne.

PROSJEKTET/TOMTENE

Nistilmarka 2 er et område i Hernes og hvor Elverum kommune har vedtatt detaljregulering med planid. 2016006-02. Området er regulert til tomteområde for boligbebyggelse.

Planområdet har et totalareal på ca. 41 daa. Tanken bak området er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse, lekeområder og grønnstruktur.

Tomtene har ikke byggeklausul. Det vil si at du som tomtekjøper står fritt til å velge leverandør av din boligdrøm!

Innenfor områdene BFS1, BFS5 og BFS6 (totalt 8 tomter), tillates kun eneboliger. Innenfor området BFS7 (totalt 2 tomter) skal bebyggelsen være enebolig eller 2-mannsbolig. Det vil tillates kun 1 sekundærleilighet per enebolig. Sekundærleiliget i 2-mannsbolig tillates ikke.

Utnyttelsesgraden på samtlige tomter er 30% BYA. Maks mønehøyde for bolig på den enkelte tomt er 9 m og gesimshøyde 6 m. Ved bygging med pulttak kan gesimshøyde være 7,5 m. For annen bebyggelse er maksimal mønehøyde 5,5 m. Tilsvarende for bygninger med pulttak skal maks. gesimshøyde være 4,5 m.

Tomtene på feltet skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett. Stikkledninger for vann og avløp føres inn mot tomtegrense. Tomtekjøperne må selv besørge og bekoste graving fra egne bygg og inn mot tilkoblingspunkt. I tillegg kommer tilknytningsavgift til Elverum kommune, se punktet "Offentlige/kommunale avgifter".
NB! Tomt T9 og T10 vil (slik disse ligger i dag med tanke på kotehøyde) ha behov for kloakkpumpe. Ved kjøp til laveste pris for disse tomtene (kr. 510.000,-), må kjøper selv besørge og bekoste egen kloakkpumpe, eventuelt fylle opp tomta. Alternativt kan kjøper velge å kjøpe til høyeste pris (kr. 625.000,-). Selger vil da besørge og bekoste oppfylling av tomten og slik at kloakkpumpe ikke blir nødvendig. Ved sistnevnte løsning tas det forbehold om tidspunkt for overtakelse, da oppfylling krever tilgang på masse.

Adkomst inn mot delfeltet (går over gnr. 111, bnr. 105). Selger opplyser at deler av denne etter hvert skal bli offentlig. Veier inn mot og inne på selve

reguleringsområdet (kalt f_SKV1-2 i reguleringsplan) skal driftes og etter hvert overtas/eies av huseierforeningen som skal stiftes. Veiene leveres asfaltert og med gatelys.

Parkering innenfor delfeltet skjer på egen tomt og med mulighet for oppføring av garasje på egen tomt. Se reguleringsbestemmelser for krav knyttet til antall parkerings-/ biloppstillingsplasser.

Det er etablert eget område for lekeplass på delfeltets fellesområde. Her er det foreløpig plassert ut sittegruppe og sandkasse. Når det gjelder lekeapparat og eventuelle videre opparbeidelse av dette området, ser selger for seg en løsning hvor det settes inn et beløp på kr. 15.000,- på konto til huseierforeningen som skal stiftes. På den måten kan huseierforeningen (beboerne) selv få bestemme hva som skal kjøpes inn av lekeapparat og eventuelt annet. I henhold til reguleringsbestemmelsene, skal området inneholde minimum to lekeapparater. Sandkassen som selger har besørget utgjør den ene av de to. På fellesområdet som skal tjene hele Nistilmarka 2, er det etablert enkel balløkke og plassert ut sittegruppe.

Fellesområdene innenfor reguleringsområdet (også nevnt i avsnittene over) skal etter hvert overskjøtes til huseierforeningen. Selger bestemmer når dette skjer og hvilke områder som overskjøtes i de ulike faser. Huseierforeningen skal uansett ha ansvaret for drift og vedlikehold av ferdigstilte områder.

Selger skal ha rett til å utføre arbeider knyttet til opparbeidelse av neste delfelt, selv om dette berører første delfelt.

Det skal innhentes tilbud på signalleveranse av fiber fra Eidsiva eller tilsvarende leverandør. Det gjøres oppmerksom på at tilkoblingsavgift og abonnement ikke er inkludert i tomteprisene (må dekkes av kjøper). Selger tar forbehold om hvilke muligheter/leverandører som er tilgjengelige.

Strømkabel føres inn mot tomtegrense. Kjøper må selv besørge graving og tilkobling mot nærmeste tilkoblingspunkt.

ØKONOMI/ BETALINGSBETINGELSER

Priser
Prisene på tomtene er fastsatt og fremgår av vedlagte prisliste. Priser fra kr 510.000,- til kr 650.000,- pluss omkostninger. Se også det som er skrevet om tomt T9 og T10 under punktet PROSJEKTET/TOMTENE.

Tomtene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til den pris som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe tomt i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt tegningsskjema/ kjøpebekreftelse til meglerforetaket.

Ovennevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" og frister ved kjøp av tomt i dette prosjektet. Kjøper vil få utlevert budjournal, men det gjøres oppmerksom på at registrering av budfrist vil måtte gjøres som formalia. De som ønsker å kjøpe tomt i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det tegningsskjema/ kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne salg til selskap, til personer som kjøper flere tomter i prosjektet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på innleveringstidspunktet. Selger forbeholder seg også retten til å endre priser på usolgte tomter.

Omkostninger
Ved kjøp av fast eiendom, betales følgende omkostninger, i tillegg til kjøpesummen:
- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen (prisen).
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-.
- Tinglysingsgebyr pantedokument kr 585,- pr. dokument.
- Panteattest kr 172,-.

Totale omkostninger og totalpris fremgår av vedlagte prisliste. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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

Kommunale avgifter
Per 2022 er de løpende avgiftene (inklusive mva.) som følger:
- Vann etter målt forbruk med kr 16,- per kubikk.
- Kloakk etter målt forbruk med kr 23,- per kubikk.
- Renovasjon grunngebyr kr 1.340,- per husstad per år. I tillegg kommer kostnader til leie av søppeldunker, og forbruk.
- Årlig feie- og tilsynsgebyr kr 650,- pr år.

I tillegg må kjøper betale avgift til Elverum kommune ved tilknytning mot offentlig vann- og avløpsnett. Per 2022 utgjør tilknytningsgebyr for vann kr 44,- per m2 og for avløp kr 77,50,- per m2. I tillegg kommer gebyrer i forbindelse med byggesak.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten vil utgjøre 3,88 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi
Formuesverdi fastsettes først etter hver enkelt tomt blir bebygget og ferdigstilt. Formuesverdien for hver tomt med bolig fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.
Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom).

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Tomtene på feltet er fradelt gnr. 111, bnr. 1 i Elverum kommune (også kalt hovedbølet). Tomtene selges og utvikles gjennom Nilstilmarka 2 AS. Nistilmarka 2 AS utvikler og selger tomtene på generalfullmakt fra grunneier Per Rogstad Aarstad.

De forskjellige tomtene er inntegnet og nummeret i vedlagte oversiktskart og prisliste. Det gjøres oppmerksom på at inntegningene kun er en omtrentlig illustrasjon. Situasjons-/ reguleringskart har dannet utgangspunkt for oppmåling av tomtene og oppgitt areal i prisliste er i henhold til det som faktisk er oppmålt.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Kommunen har legalpant i fast eiendom for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Fra hovedbølet har det fulgt med en rekke tinglyste heftelser (dokumenter) ved fradeling. Det skal gjennomføres en opprydding i tinglyste heftelser, slik at man, så langt det praktisk lar seg gjøre, får slettet de heftelser som ikke har noen relevans for tomtene under delfeltet. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for eventuelle gjenværende heftelser eller den tiden oppryddingen tar. Gjenværende tinglyste heftelser på tomtene vil følge med.

Kjøper aksepterer at det på delfeltene (herunder tomtene) kan påheftes dokumenter/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, omkringliggende eiendommer eller nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til reguleringsområdets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/ erstatning for slike tinglysinger.

Reguleringsmessige forhold
Prosjekttomten ligger i et område under reguleringsplan for Nistilmarka2, planid. 2016006 vedtatt i 2018 og senere revidert. Området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende friområder. Deler av området ligger også under hensynssoner for flomfare og høyspenningsanlegg. Det er avsatt friområder og lekeplass.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en skytebane sør for planområdet. Det er ikke utført støyberegninger for den aktuelle skytebanen.

For øvrige opplysninger om regulering og utnyttelse, se vedlagte reguleringskart med tilhørende bestemmelser.

Konsesjon/odel
Erverv av tomtene er konsesjonsfritt, men i og med at objektet for erverv er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Odel er ikke relevant for dette salgsobjektet.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser
Tomten 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. 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 tomten og området nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av tomten og området, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Dersom noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med meglerforetaket eller en fagkyndig før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis.

Kjøper har krav på at tomten er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan tomten 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.

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 tomten.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges tomten "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 tomten og området, 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.

Selgers forbehold
Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer ved opparbeidelse og plassering av infrastruktur. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at selger har rett til å foreta slike endringer. Det tas videre forbehold om behov for masseutskiftninger samt uforutsette pålegg fra myndighetene.

Eierskifteforsikring/ Boligkjøperforsikring
Selger har ikke kunnet tegne eierskifteforsikring da selger er et selskap.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved tomten de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Overtakelse
Med mindre annet avtales, overtas tomten av kjøper senest innen én måned etter innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse.

Kjøper må selv rydde egen tomt og sørge for videre opparbeidelse, herunder med eventuelt nødvendig skifte av masse.

Tinglysing av hjemmel
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.

GENERELL INFORMASJON

Lov om hvitvasking
Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter.

Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt et fast vederlag på kr 53.625,- per solgte tomt.

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

Salgsoppgave
Salgsoppgaven er a jour per 31.10.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:
- Nabolagsprofil
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Oversiktskart
- Prisliste
- Tegningsskjema/kjøpsbekreftelse

Informasjon om meglerforetaket
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer 913 682 122

Ansvarlig megler
Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
Tlf: 41 56 05 00
Email: Espen.Strom@aktiv.no

Nistilmarka 2

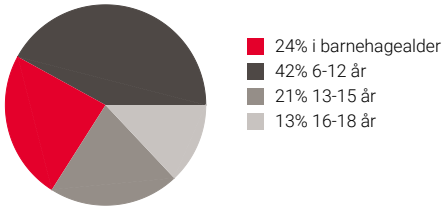
Offentlig transport

Øverby Linje 806, 810, 811, 820, 824	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R10, 25	9 min 6.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Hernes skole (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	18 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 660 elever, 24 klasser	8 min 5.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 6.2 km
Terningen Arena	9 min

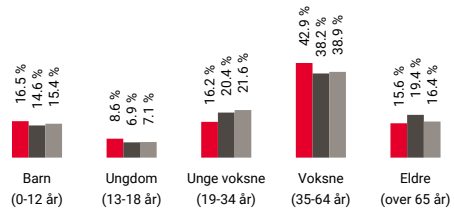
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	56%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Hernes	629	251
Kommune: Elverum	21 123	9 723
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

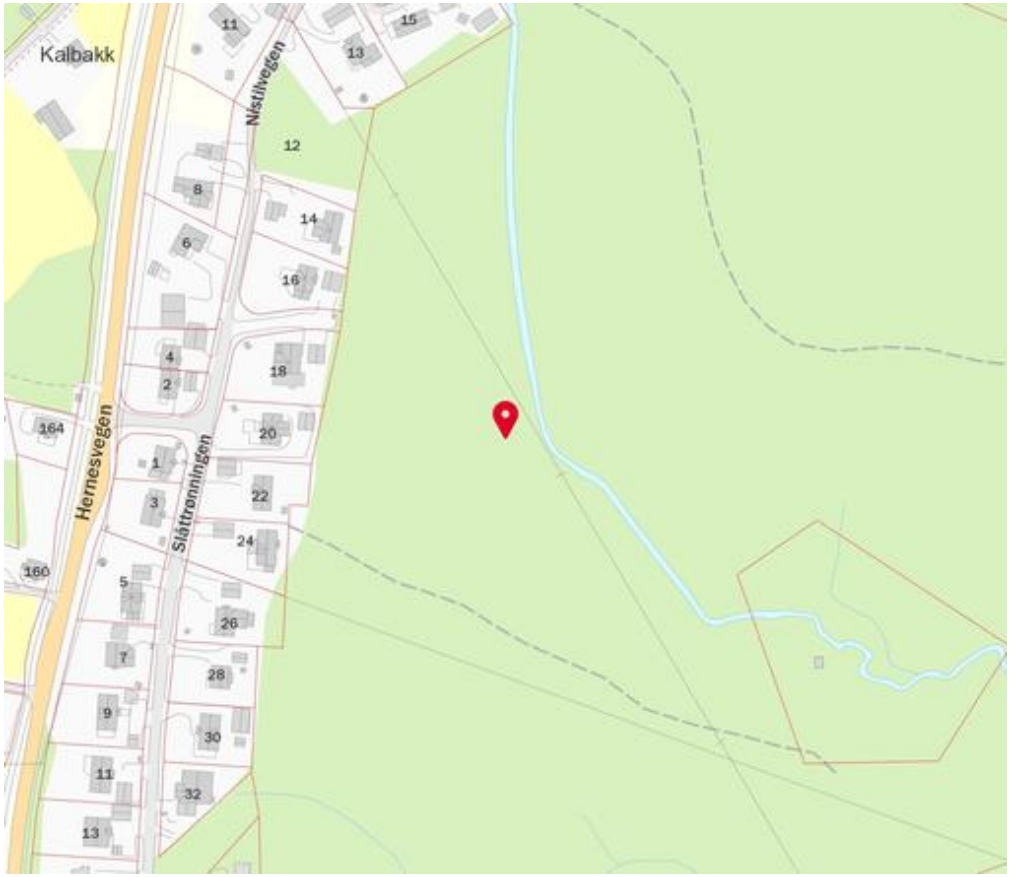
Hernes FUS barnehage (0-6 år) 67 barn, 3 avdelinger	11 min 0.9 km
Husmorlagets Hus barnehage (3-5 år) 2 avdelinger	8 min 6.1 km
Søbakken barnehage (0-5 år) 55 barn, 3 avdelinger	9 min 6.1 km

Dagligvare

REMA 1000 Elverum	4 min
Kiwi Ydalir	4 min

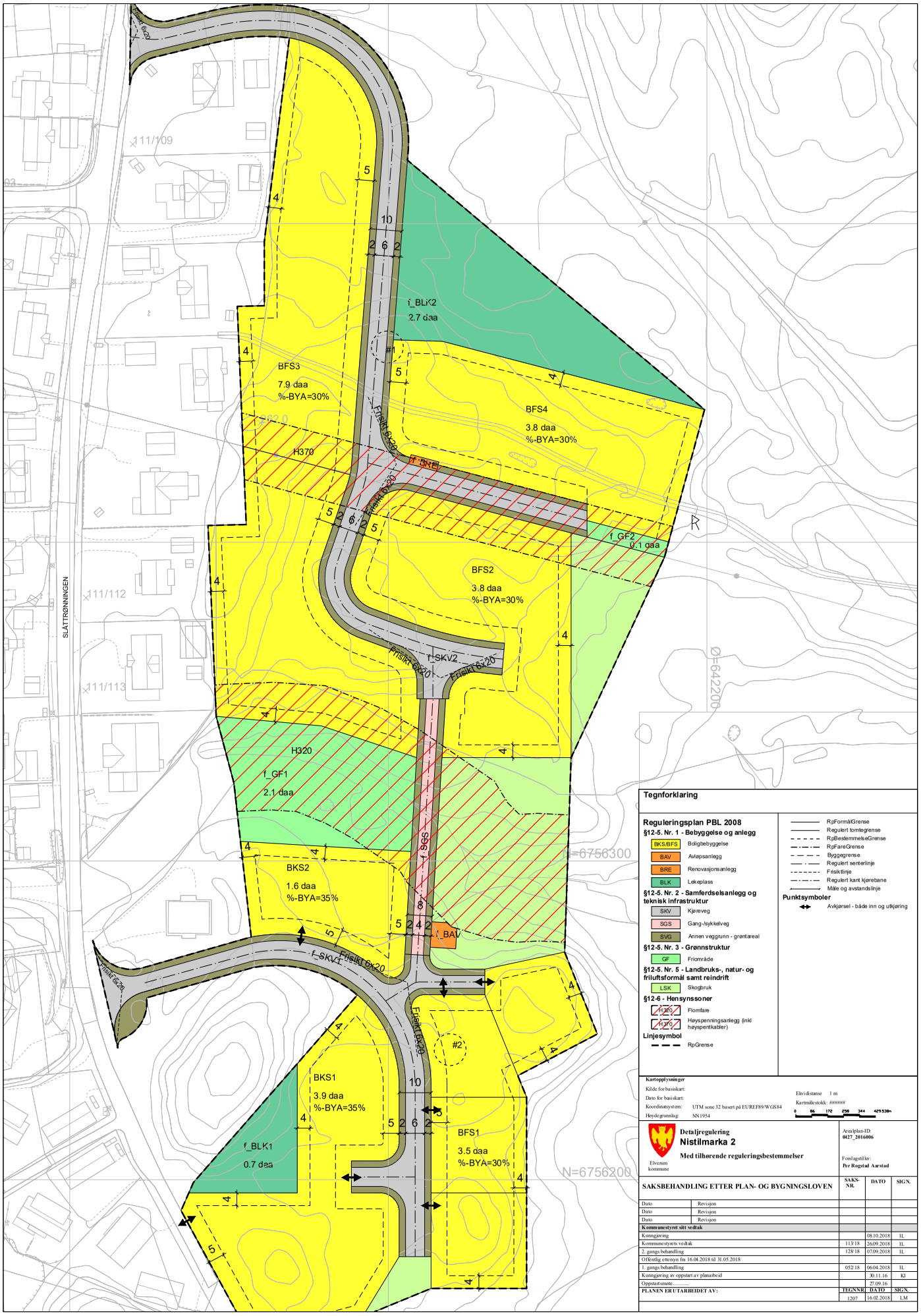
Sport

Herneshallen	18 min
Øyenbanen	21 min
Elverum Sportssenter	6 min
Sprek365 Elverum	6 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- BKS/BFS — Boligbebyggelse
- BAV — Avløpsanlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BLK — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- SKV — Kjøreveg
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
- GF — Friområde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- LSK — Skogbruk

§12-6 - Hensynssoner
- H320 — Flomfare
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol
- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- RpBestemmelseGrense
- RpFareGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	
Dato for basiskart:	
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN1954

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: ######
0 86 172 258 344 429.530m

Elverum kommune

Detaljregulering
Nistilmarka 2
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **0427_2016006**

Forslagsstiller: **Per Rogstad Aarstad**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato Revisjon			
Dato Revisjon			
Dato Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak			
Kunngjøring		08.10.2018	IL
Kommunestyrets vedtak	113/18	26.09.2018	IL
2. gangs behandling	128/18	07.09.2018	IL
Offentlig ettersyn fra 16.04.2018 til 31.05.2018			
1. gangs behandling	052/18	06.04.2018	IL
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		30.11.16	KI
Oppstartsmøte		27.09.16	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**
	1207	16.02.2018	LM

ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Nistilmarka 2, Arealplan-ID 2016006

Detaljregulering:	16.02.2018	
Bestemmelser:	16.02.2018	rev. 23.08.2018
1.gangsbehandling: Vedtak i formannskapet:	06.04.2018	
2.gangsbehandling: Vedtak i formannskapet:	07.09.2018	
Vedtak i kommunestyret:	26.09.2018	

Vedrørende utnytting og måleregler vises det til Teknisk forskrift (TEK17) til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljødepartementets (MD) veileder, T-1459, og Norsk standard, NS 3940.

Området er regulert til følgende formål:

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Felles kjøreveg (f_SKV1-2)
- Felles gang- og sykkelveg (f_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG)

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-4)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
- Lekeplass (f_BLK1-2)
- Avløpsanlegg (f_BAV)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)

GRØNNSTRUKTUR
- Friområde (f_GF1)
- Turveg (f_GF2)

LNFR
- Skogbruk (LSK)

HENSYNSSONE
- Faresone høyspent (H_370)
- Faresone flom (H_320)

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 6)
1.1.1 Bebyggelsen inkludert balkonger og takoverbygg skal føres opp innenfor angitte byggegrenser.

1.1.2 Frittstående garasjer/uthus mindre enn 50 m^2 kan tillates oppført nærmere mot boligformål og grønnstruktur enn hva byggegrenser viser. Avstand mot formålsgrense skal være minimum 1 meter.

1.2 Krav om situasjonsplan og fasadetegninger (§12-7 nr. 1)
Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger.

Fasadetegningene skal vise høyder, etasjeantall, utforming, byggemateriale. Situasjonsplanen skal vise plasseringen av eksisterende og framtidig bebyggelse med kotehøyder, parkeringsløsninger, løsning for renovasjon, adkomst, grøntareal. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i 2 akseretninger. Planene skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

1.3 Kulturminner
1.3.1 Automatisk fredete kulturminner (kullgrop) er avmerket som bestemmelsesområde #1 og #2.
- #1 har kulturminneID 224134
- #2 har kulturminneID 224142

Undersøkelsesplikten er oppfylt ihht. kulturminneloven § 9.

1.3.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berøre kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommune, Kulturseksjonen ved Samferdsel, miljø og plan, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.4 Felles uteoppholdsareal og grønnstruktur (§12-7 nr. 1)
1.4.1 Vegetasjons- og terrengbehandling gjøres slik at det bidrar til å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

1.4.2 Eksisterende markdekke/vegetasjon skal behandles skånsomt og søkes ivaretatt. Sår etter ledningsgrøfter samt kabelgrøfter som anlegges i grøntarealer innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.

1.5 Universell utforming (§12-7 nr. 4 og 5)
Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jfr. Rundskriv T-5/99. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i.h.h.t. TEK 17.

f_GF1 og f_BLK2 skal tilrettelegges med tilgjengelig adkomst og det skal være plass for rullestol der det anlegges sittegrupper.

1.6 Parkering (§12-7 nr. 7)
1.6.1 Parkeringsdekning skal løses innenfor regulerte byggetomter. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:
- Frittliggende småhusbebyggelse: 2 parkeringsplasser per boenhet.
- Konsentrert småhusbebyggelse: 1,5 parkeringsplasser per boenhet.
- Sekundærleilighet: 1 parkeringsplass per boenhet.

1.6.2 Sykkelparkering skal løses innenfor regulerte byggetomter.

1.7 Bruk av tre (§12-7- nr. 1)
Innenfor området skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nybygg, påbygg og tilbygg jf. Veileder for bruk av tre i Elverum av dato 18.06.2008.

1.8 Støy (§12-7 nr. 3)
For boligbebyggelse skal det være innendørs støynivå på maks 30 dBA. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til *Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016.* Disse kravene skal dokumenteres ivaretatt i søknad om rammetillatelse.

1.9 Energibruk (§12-7 nr. 4)
Nye bygninger skal planlegges for, og dokumentere, lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning, jf. Kap. 14 i gjeldene teknisk forskrift.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl §12-7 nr.10)

2.1 Teknisk infrastruktur
2.1.1 Overvann skal håndteres innenfor planområdet. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad ombyggetillatelse.

2.1.3 Hovedplan for vann og avløp for hele området skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.

2.1.4 Godkjent sanitærmelding skal foreligge før byggetillatelse kan gis.

2.2 Samferdselsformål
2.2.1 Følgende anlegg skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første nye bolig:

- SKV1 skal være ferdig opparbeidet iht. kommunal standard med fast dekke og belysning før det gis midlertidig brukstillatelse i felt BKS1-2 og BFS1.
- SKV2 skal være ferdig opparbeidet iht. kommunal standard med fast dekke og belysning før det gis midlertidig brukstillatelse i felt BFS2-4.

2.2.2. f_SGS skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at det graves VA og annen teknisk infrastruktur til delområde nord (felt BFS2-4).

2.2.3 Opphøyd gangfelt over fv. 545 skal være etablert før det kan gi tillatelse for fradeling for 7. regulerte tomt innenfor planområdet. Gangfeltet over fv. 545 skal være godkjent av Statens Vegvesen ved søknad om første fradeling.

2.3 Bebyggelse og anlegg
2.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor området BFS1 og BKS1-2 skal f_BLK1 være ferdig opparbeidet. Tilsvarende skal f_BLK2 være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor BFS2-4. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

2.3.2 f_GF1 skal være ferdig opparbeidet, iht. § 5.1, før midlertidig brukstillatelse gis for nye boliger innenfor planområdet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni.

2.3.3 En illustrasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal utformes skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.

2.3.4 Før det kan gis byggetillatelse innenfor BKS1 skal det foreligge dokumentasjon på at solforhold er tilstrekkelig ivaretatt på uteoppholdsarealer.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Felles kjøreveg (f_SKV1-2)
f_SKV1-2 skal opparbeides som vist i planen og angir felles, privat kjøreveg for alle boliger innenfor planområdet. Plasseringen av adkomstpiler der de er vist, kan sideveis forskyves. Der det ikke fremkommer av plankartet skal nøyaktig plassering av adkomst vises på situasjonsplanen, jf. pkt. 1.2 til denne planen.

3.2 Felles gang- og sykkelveg (f_SGS)
F_SGS er felles privat og skal opparbeides som vist i planen og gis en hensiktsmessig utførelse mht. trafikksikkerhet og drift/vedlikehold av vegarealet.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG)
Annen veggrunn skal gis en parkmessig og hensiktsmessig utførelse mht. trafikksikkerhet og drift av vegarealet. f_SVG skal brukes til framføring av teknisk infrastruktur som strømtilførsel, stikkledninger, vann og avløp.

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr.1)
Bebyggelse innenfor hvert felt skal ha samme takform og ha et helhetlig arkitektonisk preg.

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-4)
4.1.1 Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og/eller tomannsboliger. BFS1 er avsatt til 4 eneboliger.

4.1.2 Det tillates kun 1 sekundærleilighet per enebolig.

4.1.3 Maksimal mønehøyde for bolig på den enkelte tomt er 9 meter og gesimshøyde 6 meter målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved bygging med pulttak kan gesimshøyde være maksimalt 7,5 meter. For annen bebyggelse er maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå 3,5 meter. Tilsvarende for bygninger med pulttak skal maks. gesimshøyde være 4,5 meter.

4.1.4 Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA= 30%.

4.2 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
4.2.1 Bygningene skal være konsentrert bebyggelse i form av firemannsboliger

4.2.2 Maksimal mønehøyde for 4-mannsbolig på den enkelte tomt er 9 meter og gesimshøyde 7 meter målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved bygging med pulttak kan gesimshøyde være maksimalt 8,5 meter. For annen bebyggelse er maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå 3,5 meter. Tilsvarende for bygninger med pulttak skal maks. gesimshøyde være 4,5 meter.

4.2.3 Maks tillatt prosent bruksareal er %-BRA = 35%.

4.2.4 Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være 125 kvm per boenhet. Uteoppholdsarealet kan fordeles mellom private og felles uteplasser, men privat uteplass skal være minimum 15 kvm. Uteoppholdsareal kan være balkong og felles uteoppholdsareal.

4.2.5 For 4-mannsbolig innenfor BKS2 er laveste golvhøyde på kote 257,0.

4.3 Lekeplass (f_BLK1-2):
4.3.1 Deler av f_BLK1 og f_BLK2 skal opparbeides parkmessig med belysning og inneholde minimum to lekeapparater. f_BKL2 skal også inneholde sittegruppe. Utformingen skal gi mulighet for uteopphold og lek, og tilpasses allsidig bruk.

4.3.2 f_BLK1 skal være felles for boenhetene i BFS1 og BKS1-2. f_BLK2 skal være felles for boenhetene i BFS2-4. Offentlig ferdsel gjennom områdene er tillatt.

4.4 Avløpsanlegg (f_BAV)
Område avsatt for felles, privat pumpestasjon for BFS2-4.

4.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)
f_BRE skal være felles plass for avfallsdunker til BFS4. For de andre områdene vises det til pkt. 1.2 i planen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5, nr. 3)

5.1 Grønnstruktur
5.1.1 f_GF1 er felles friområde for BKS1-2 og BFS1-4. Innenfor f_GF1 skal det tilrettelegges for en enkel balløkke og sittegruppe. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas mot bekken. Det tillates ikke større terrenginngrep eller lagring av hageavfall o.l.. Det tillates inngjerding mellom boligtomter og grønnstruktur. Det kan vurderes sikringsgjerde mot bekk. Annen inngjerding mot eller innenfor formålet er ikke tillatt. Området skal være åpent for alminnelig ferdsel.

5.1.2 f_GF2 skal være allment tilgjengelig og inneholde en tursti ut i omkringliggende skogområde.

§ 6 LNFR -areal (Pbl. § 12-5, nr. 5)

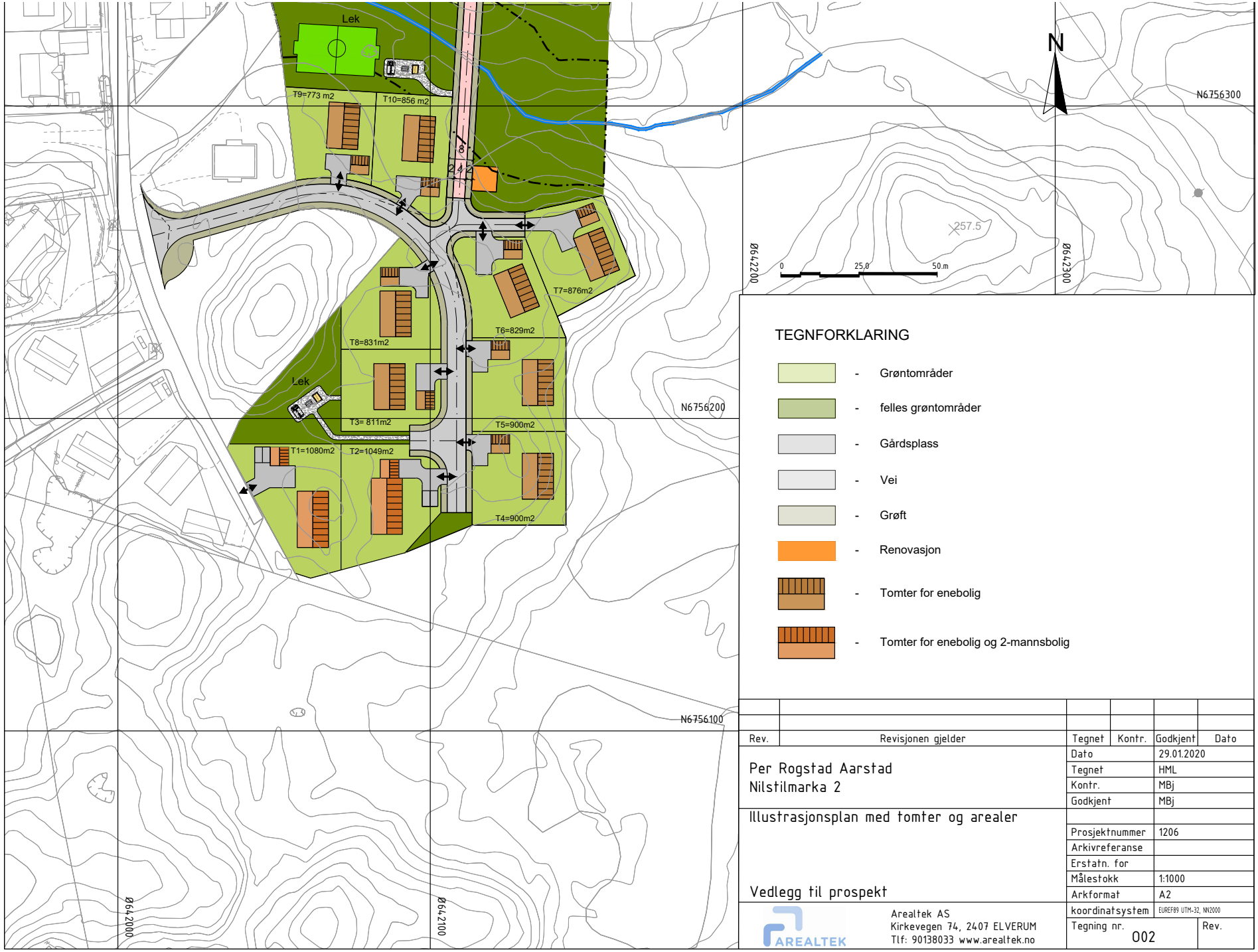
6.1 Skogbruk

Område avsatt til skogbruk. Innenfor områdene skal skogbrukslova fortsatt gjelde.

§ 7 HENSYNSSONE (Pbl. § 12-6)

7.1 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370
Tiltak, herunder parkering, mindre bygg uten rom for varig opphold m.m., som ikke kommer i konflikt med Elektrisitetstilsynets regelverk, tillates innenfor fareområdene. Ved bygging under linjene skal eier av høyspentanlegget varsles.

7.2 Faresone - Flomfare (H320)
Faresonen angir flomsone for bekk gjennom området ihht NVE sine retningslinjer med 20 m fra bekken på hver side. Ved oppføring av bygg i BKS2 og del av BFS3 som grenser til f_GF1 skal det innenfor hensynssonen ikke bygges under kote +256,5 m. Ved bygging innenfor faresonen skal det foreligge en flomberegning ved søknad om byggetillatelse.



TEGNFORKLARING

- Grøntområder
- felles grøntområder
- Gårdsplass
- Vei
- Grøft
- Renovasjon
- Tomter for enebolig
- Tomter for enebolig og 2-mannsbolig

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato

Per Rogstad Aarstad
Nilstilmarka 2

Illustrasjonsplan med tomter og arealer

Vedlegg til prospekt

Dato	29.01.2020
Tegnet	HML
Kontr.	MBj
Godkjent	MBj
Prosjektnummer	1206
Arkivreferanse	
Erstatn. for	
Målestokk	1:1000
Arkformat	A2
koordinatsystem	EUREF89 UTM-32, NN2000
Tegning nr.	002
Rev.	

AREALTEK
Arealtek AS
Kirkevegen 74, 2407 ELVERUM
Tlf: 90138033 www.arealtek.no

Prisliste Nistilmarka 2 - Per 31.10.2022

Tomt	Størrelser	Utnyttelse	Priser	Omkostninger	Totalt	Status
T1	1.080 m²	Enebolig/2-mannsbolig	Kr 650.000,-	Kr 17.592,-	Kr 667.592,-	
T2	1.050 m²	Enebolig/2-mannsbolig	Kr 650.000,-	Kr 17.592,-	Kr 667.592,-	Solgt
T3	811 m²	Enebolig	Kr 510.000,-	Kr 14.092,-	Kr 524.092,-	Solgt
T4	900 m²	Enebolig	Kr 550.000,-	Kr 15.092,-	Kr 565.092,-	Solgt
T5	900 m²	Enebolig	Kr 525.000,-	Kr 14.467,-	Kr 539.467,-	Solgt
T6	829 m²	Enebolig	Kr 575.000,-	Kr 15.712,-	Kr 590.712,-	
T7	876 m²	Enebolig	Kr 550.000,-	Kr 15.092,-	Kr 565.092,-	Solgt
T8	831 m²	Enebolig	Kr 510.000,-	Kr 14.092,-	Kr 524.092,-	Solgt
T9	771 m²	Enebolig	Kr 510.000,-/ Kr 625.000,-*	Kr 14.092,-/ Kr 16.962,-*	Kr 524.092,-/ Kr 641.962,-*	
T10	856 m²	Enebolig	Kr 510.000,-/ Kr 625.000,-*	Kr 14.092,-/ Kr 16.962,-*	Kr 524.092,-/ Kr 641.962,-*	

TEGNINGSSKJEMA/KJØPSBEKREFTELSE

Gjelder for kjøp av tomt i Nistilmarka 2 – T_____ (fyll inn tomtenummer fra prisliste)

Hoved-/prosjektoppdragsnr: 1211235004

Kjøpesum for tomten er kr _____,- (fyll inn fra prisliste)
+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave datert 31.10.2022

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
		kr
Egenkapital:		**kr**
Totalt		**kr**

EGENKAPITALEN BESTÅR AV :

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er innforstått med at jeg med min signatur på dette tegningsskjemaet/denne kjøpsbekreftelse er bundet til denne handel.
Undertegnede er innforstått med at det må vedlegges gyldig legitimasjon ved overlevering til meglerforetaket.

Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom. Det er ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc.

Etter at tegningsskjemaet/kjøpsbekreftelsen er levert meglerforetaket, vil undertegnede motta skriftlig bekreftelse på kjøpet.

Navn:		
Personnr:		
Adr:		
Postnr.:	Sted:	
Tlf:	Mobil:	
E-mailadr:		
Dato:		
Sign:		

Kontaktinfo:
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (Org.nr. 913 682 122)
Kontaktperson: Espen Strøm – Tlf: 415 60 500 – Email: espen.strom@aktiv.no