

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelfomasjon

Prisant.: Kr 890 000,-

Omkostn.: Kr 23 592,-

Total ink omk.: Kr 913 592,-

Selger: Morten Andersen

Eiendomstype: Fritidseiendom/hyttetomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1943.1 m²

Gnr./bnr. 267/201

Oppdragsnr.: 1007230097

Hyttetomt i naturskjønne omgivelser rett ved Rømskog Spa & Resort. Kort vei til Töcksfors

-Solrik, ubebygget hyttetomt

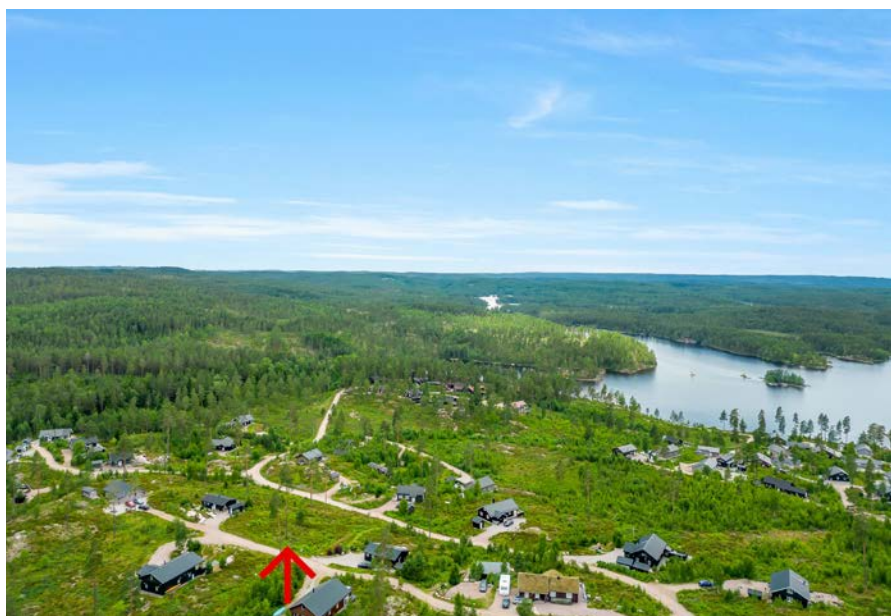
-Vortungen har smale sund, høye berg, villmark, små oaser, og partier med ordentlig «into the wild» følelse.

-Kort vei til spa og bar - om du vill!

-Pliktig medlemskap av Eikestan hytteforening

-Kun 9 mil til Oslo el Oslo Lufthavn

-37 min. med bil til Töcksfors, Sverige



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	12
Nabolagsprofil	23
Andre vedlegg	25
Budskjema	45

Om eiendommen

Om boligen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1943.1 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er idylliske og naturskjønne. Rett utenfor døra er det flott tur terreng som byr på god rekreasjon sommer som vinter, og det er kort gangavstand ned til innsjøen Vortungen og hotellet

Rømskog Spa & Resort. Kupert tomt som ligger høyt til på feltet med en nydelig utsikt over innsjøen og de skogkledde omgivelsene.

Eiendommen består i hovedsak av en naturtomt med gress, fjell i dagen, trær og annen stedlig vegetasjon. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem til eiendommen

Beliggenhet

Romslig naturtomt, med nydelig utsikt over innsjøen. Tomten har en fin beliggenhet på hyttefeltet, og er en av de få tomtene som ikke er bebygget. Omgivelsene er fredelige og naturskjønne, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Fra tomten er det kort gangavstand ned til innsjøen Vortungen og Rømskog Spa & Resort.

Hytteforeningen har tilgang til egen brygge med sitteplasser. Stedet preges av fredfull natur og milevis med fantastiske turområder, noe som innbyr til rekreasjon på helårsbasis.

Vinterstid kan du gå lange skiturer innover i marka, eller kose deg på skøyteisen på innsjøen. Om sommeren er det muligheter for bading, fiske og kanoturer. Stedet er en perle for friluftsmennesker, med over 100 tjern, flott jaktterreng, rike forekomster av bær, skogkledde åser og variert terreng kan dette lett bli ditt favorittsted.

Det er ca. 9 mil fra Oslo og drøye 9 mil fra Oslo lufthavn til eiendommen. I umiddelbar nærhet ligger populære Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell. I restauranten på hotellet kan du nyte en bedre middag i hyggelige omgivelser.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog. I Rømskog sentrum er det legesenter, bibliotek og kirke. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Amfi Bjørkelangen torg et kjøpesenter med forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i

Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomst

Tomte kan fritt besiktiges, se kjørebekrivelse til tomten på Finn-annonsen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Eikestan Hytteforening

Det er obligatorisk/pliktig medlemskap i Eikestan hytteforening. Årlig medlemskontingent er for tiden kr. 15.000, men kan oppjusteres til kr. 17.500,- ved behov. Medlemskontingenten dekker årlige utgifter til drift og vedlikehold av felles kloakkrenseanlegg og felles helårs vedlikehold av veiene. Nevnte utgifter til kloakkrenseanlegg og veivedlikehold/snøbrøyting deles med tilliggende hytteforening (Vortunglia) og hotellet som ligger nær ved. Videre dekker kontingenten drift av egne vannkilder (2 stk borehull/renseanlegg) og interne vann/avløpsledninger og interne veinett.

Følgende er et utdrag fra årsrapporten:

Boet etter Rømskog Hytteutvikling er ikke gjort opp enda, og dette kan fortsatt ta noe tid. Saken er stor og kompleks med mange aktører. Eikestan hytteforening har flere krav rettet mot boet.

Vi har god vannforsyning nå med rent vann. Øvre pumpehus forsyner 30 hytter og nedre pumpehus forsyner mellom 14-17 hytter. Pumpen i øvre pumpehus gikk i stykker på nyåret. Tørnby A/S ordnet opp i dette, først med å prøve å reparere den og deretter med å bytte ut pumpen da det viste seg at manglende vedlikehold over år og slitasje

gjorde at dens levetid var over. Hytteforeningen er godt fornøyd med Tørnby A/S da de alltid stiller opp og hjelper til, samt at de er godt kjent her. Vi vet ikke enda hva regningen på ny pumpe og arbeid blir, men den vil uansett komme på regnskapsåret for i år 2023.

Styret vil sende ut anbud på veivedlikehold og vintervedlikehold for en 3 års periode til de samme 4 aktørene som sist ble invitert vedrørende anbud for vinteren 2022/2023. Da veien nå er i svært dårlig stand må det påregnes en ekstra innsats for få den veistandard vi ønsker. I vurderingen av tilbud vil vi vektlegge pris, tilgjengelig personell og maskiner, samt pålitelighet. Veivedlikeholdet vil kun gjelde Eikestandveien og ikke Heveien.

Regnskapet for 2022 ble godkjent. Gjennomgang av nåværende økonomiske situasjon hittil i år. Ekstra ordinær innbetaling på kr 10.000,- blir sendt ut i juni.

Det ble også redegjort for flere mulige utgiftsituasjoner avhengig av utgifter til vei og kloakkrenseanlegg.

Følgende årskontingent ble vedtatt for 2023:

kr 15.000,- med følgende tilføyning: styret får fullmakt til å be om en ekstra innbetaling opp til en grense på kr 2.500,- dersom styret ser at det blir nødvendig. Blir det nødvendig med et høyere beløp enn kr 2.500,- må styret kalle inn til ekstra ordinært medlemsmøte. Avgiften inkluderer hytteforeningens andel av: drift av felles kloakkrenseanlegg (sammen med et hotell og nabo hyttefelt). Vedlikehold av felles adkomstvei fra riksveien(ca 5 km) og opp til hyttefeltet (sammen med hotell og nabo hyttefelt). Drift av våre egne vannkilder(2 borrehull/renseanlegg) og interne vann/avløpsledninger og interne veinett.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Hytterrenovasjon og feie-/tilsynsgebyr. Eksempel på årlige kommunale avgifter: Nabohytten betaler kr. 2 160,- pr. 2023.

Info eiendomsskatt

Det er ikke gitt opplysninger om eiendomsskatt fra kommunen. Eiendomsskatt må påregnes.

Årlig velavgift

Kr 15 000

Velforening

Eikestad hytteforening.

Sameienavn
Eikestan Hytteforening
Organisasjonsnummer
914411386

Følgende årskontingent ble vedtatt for 2023: kr 15.000,- med følgende tilføyning: Styret får fullmakt til å be om en ekstra innbetaling opp til en grense på kr 2.500,- dersom styret ser at det blir nødvendig. Blir det nødvendig med et høyere beløp enn kr 2.500,- må styret kalle inn til ekstra ordinært medlemsmøte.

Avgiften inkluderer hytteforeningens andel av: Drift av felles kloakkrenseanlegg(sammen med et hotell og nabo hyttefelt). Vedlikehold av felles adkomstvei fra riksveien (ca. 5 km.) og opp til hyttefeltet(sammen med hotell og nabo hyttefelt). Drift av våre egne vannkilder (2 borrehull/renseanlegg) og interne vann/avløpsledninger og interne veinett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 201 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:

3026/267/201:

21.10.2015 - Dokumentnr: 972131 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:267 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 1822931 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:201

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold,

snømåking mm. Velforeningen administrer veiavgift og vedlikehold av vei.
Tilknytning vann: Privat vanntilknytning, felles for hytteforeningen/hyttefeltet.
Tilknytning avløp: Privat felles avløpsanlegg for hytteforeningen/hyttefeltet.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Reguleringsplan "Spa-hotell ved Vortungen". Reguleringsplan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 15. juni 2006. Grunneier av nord-østre området før Rømskog Spa har ønsket om å videreutvikling ca 100 hyttetomter.

Tomten ligger i et regulert område i Rømskog kommune for følgende formål:
Byggeområde for fritidsbebyggelse (BF 1-3) Se vedlegg i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

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

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

890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,00))

39 292,- (Omkostninger totalt)

929 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 592 uten forsikring

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt fast provisjon / vederlag tilsvarende kr 34 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- | oppgjørshonorar kr 5 990,-markedspakke kr 15 500,- | gebyr info kommunale opplysninger kr 1 848,-|garantipremie/inneståelse 3 000,-|fotograf kr 5 500,-|oppslag grunnbok, ubegrenset kr 990,-|utskrift grunnbok/servitutter kr 172,-Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 87 628,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket 87 628,- . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

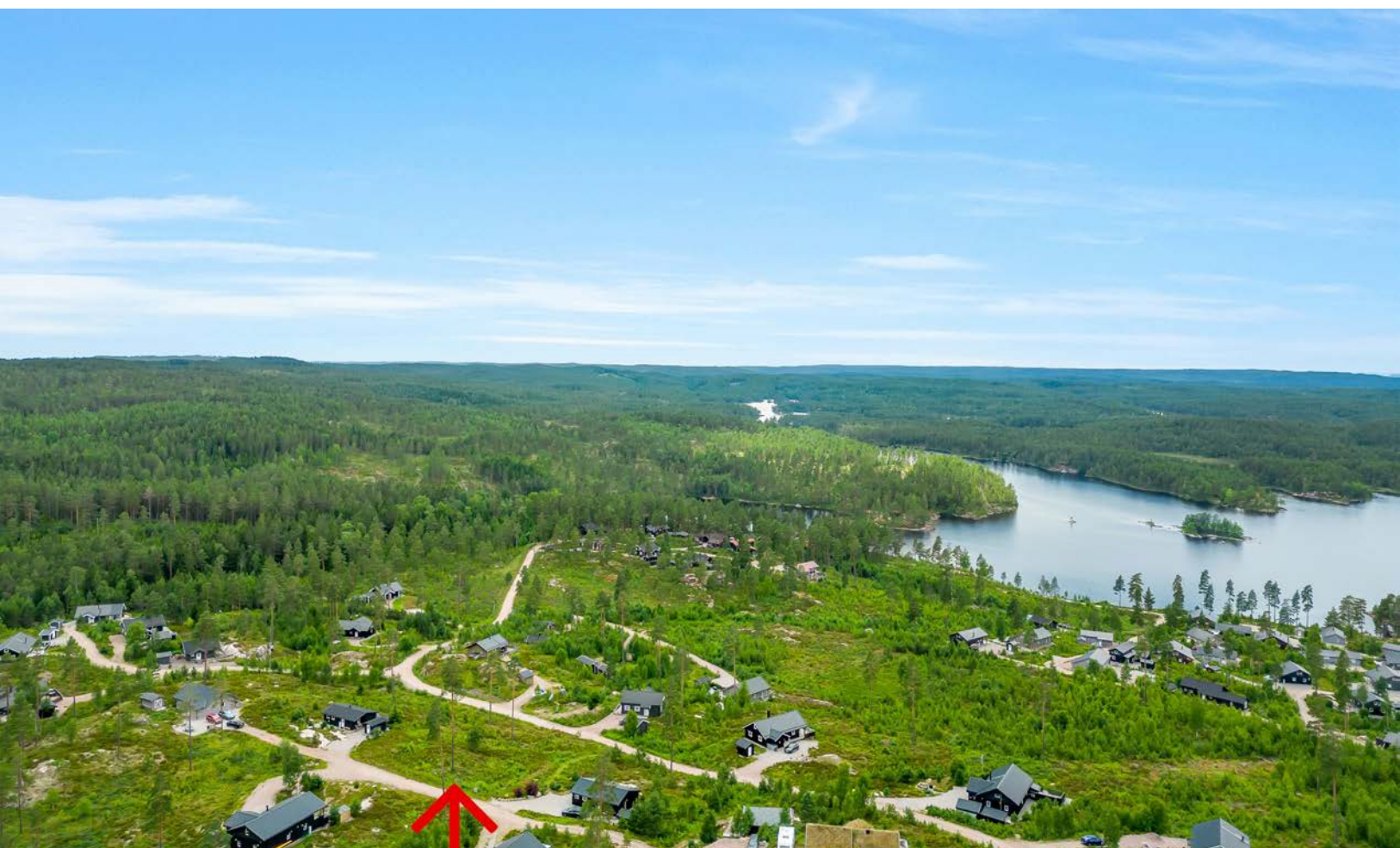
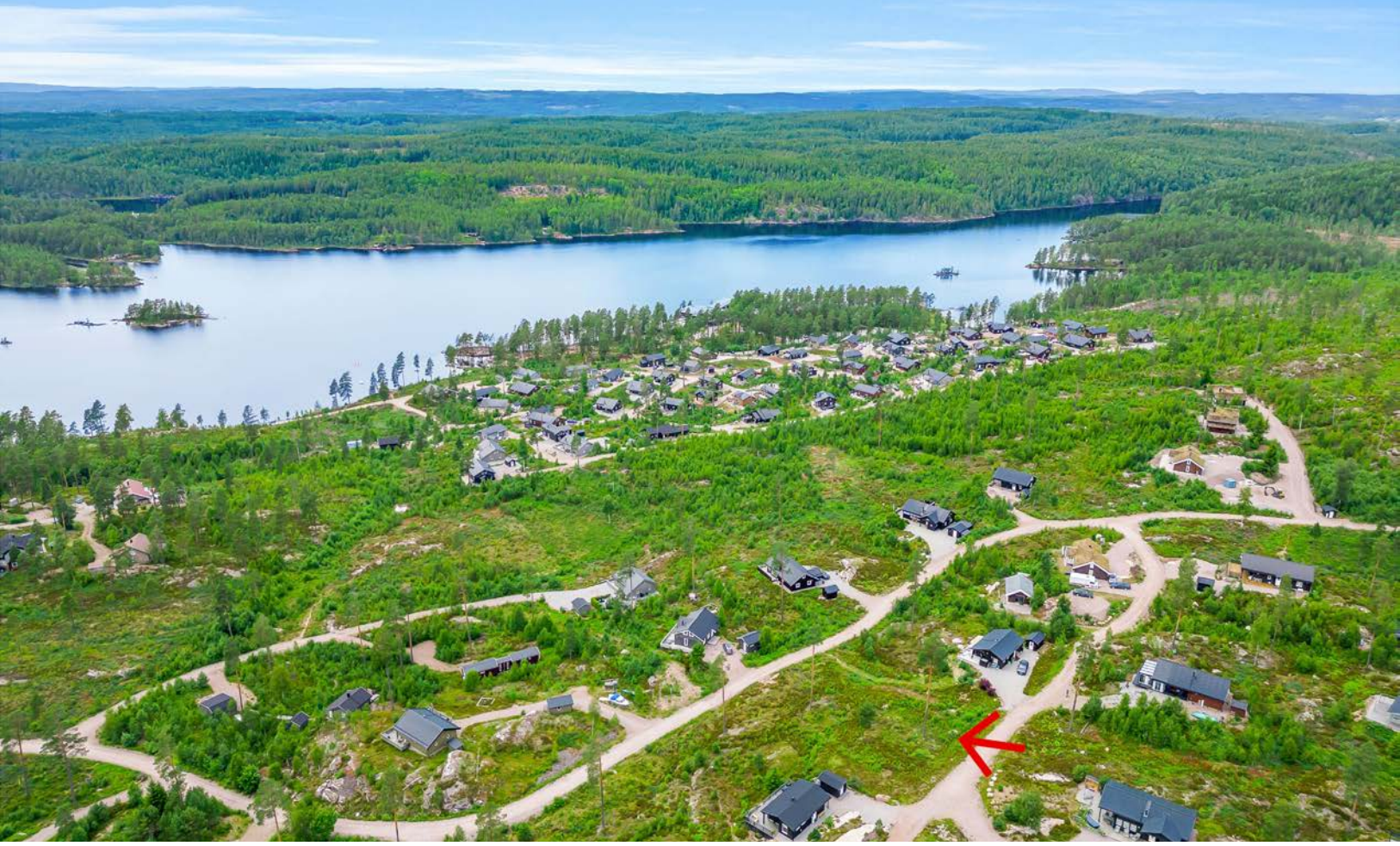
Tlf: 906 93 484

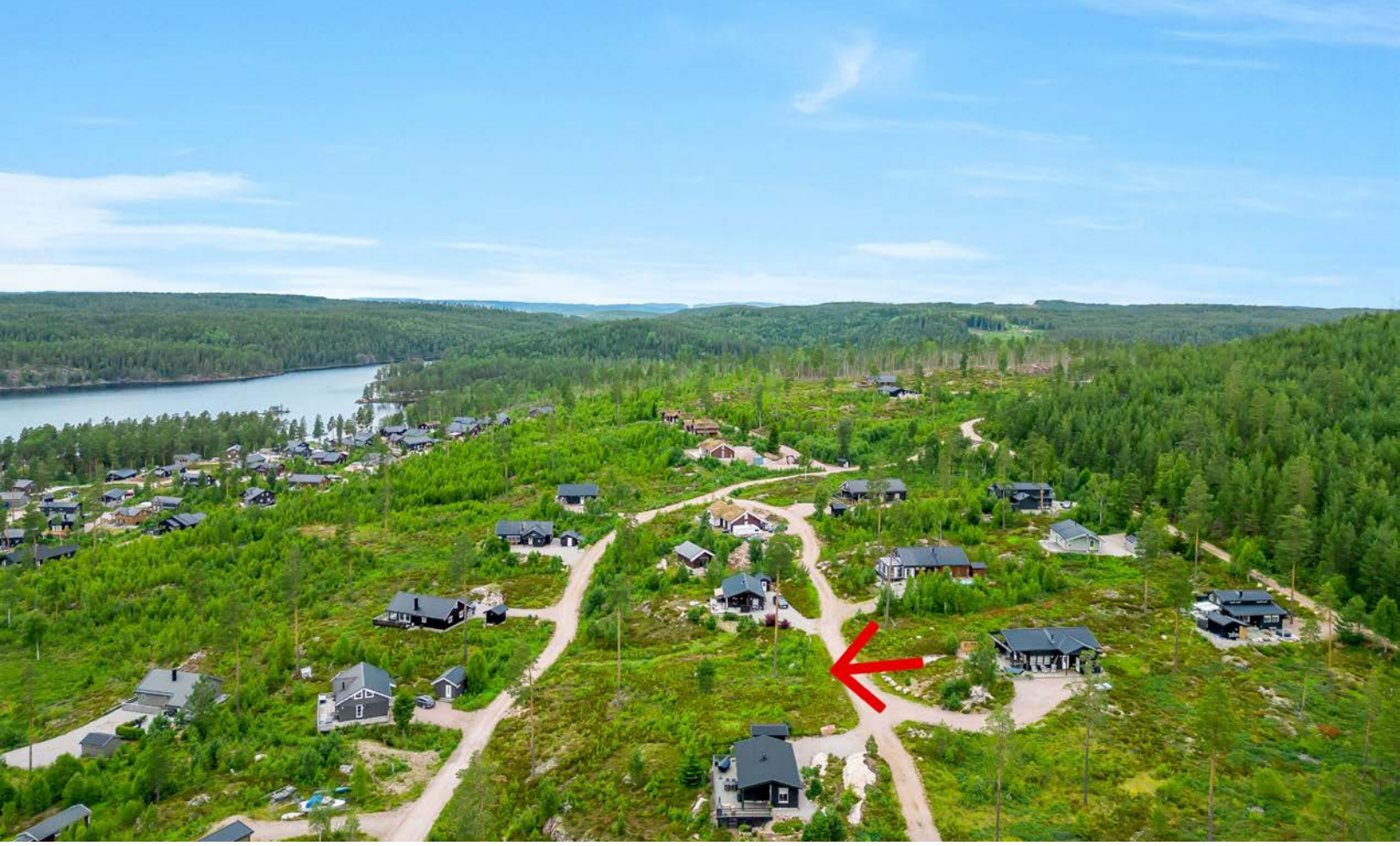
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

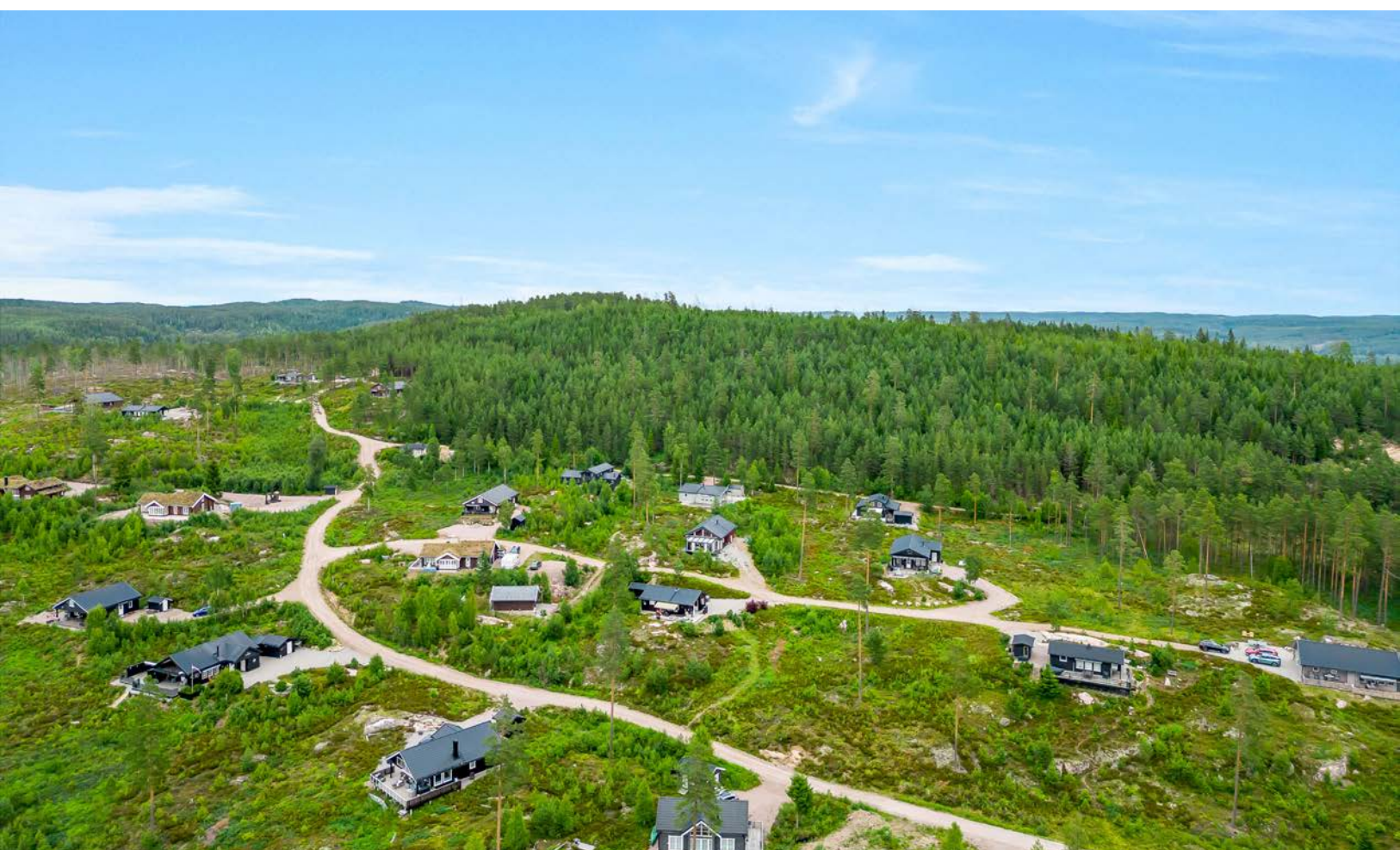
21.07.2023







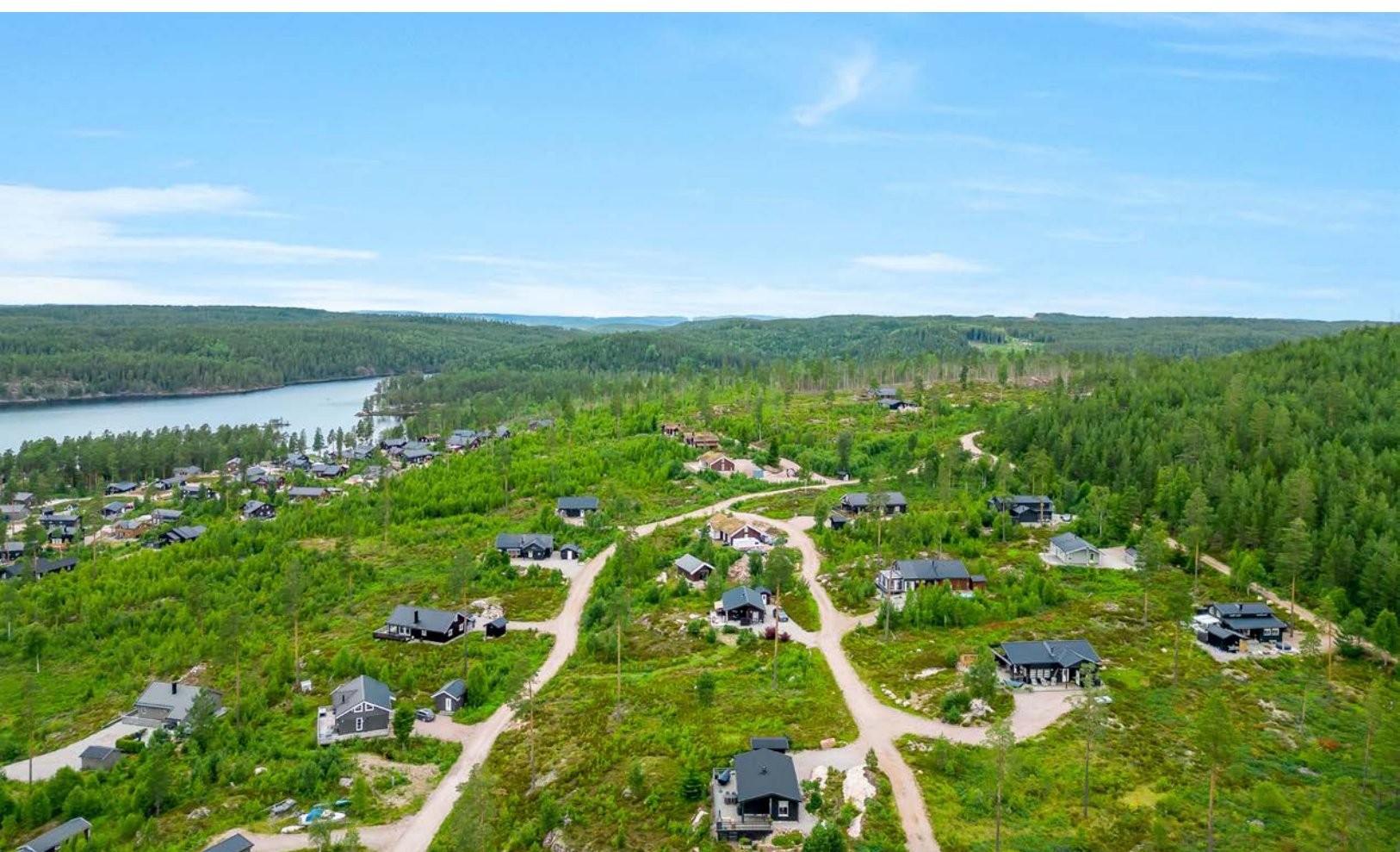














Vedlegg

Eikestadveien 211

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min	🚗
🚝 Ramberg Linje 470	11 min	🚗 5.8 km
🚝 Eidet Linje 470	11 min	🚗 6.6 km

Avstand til byer

Mysen	1 t 1 min	🚗
Askim	1 t 6 min	🚗
Lillestrøm	1 t 13 min	🚗
Oslo	1 t 38 min	🚗

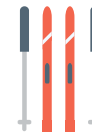
Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Eldresenteret Rømskog	14 min	🚗
🔌 Recharge Rømskog	14 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.5 km
- 99 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 43 min
- Skitrek i anlegget: 1

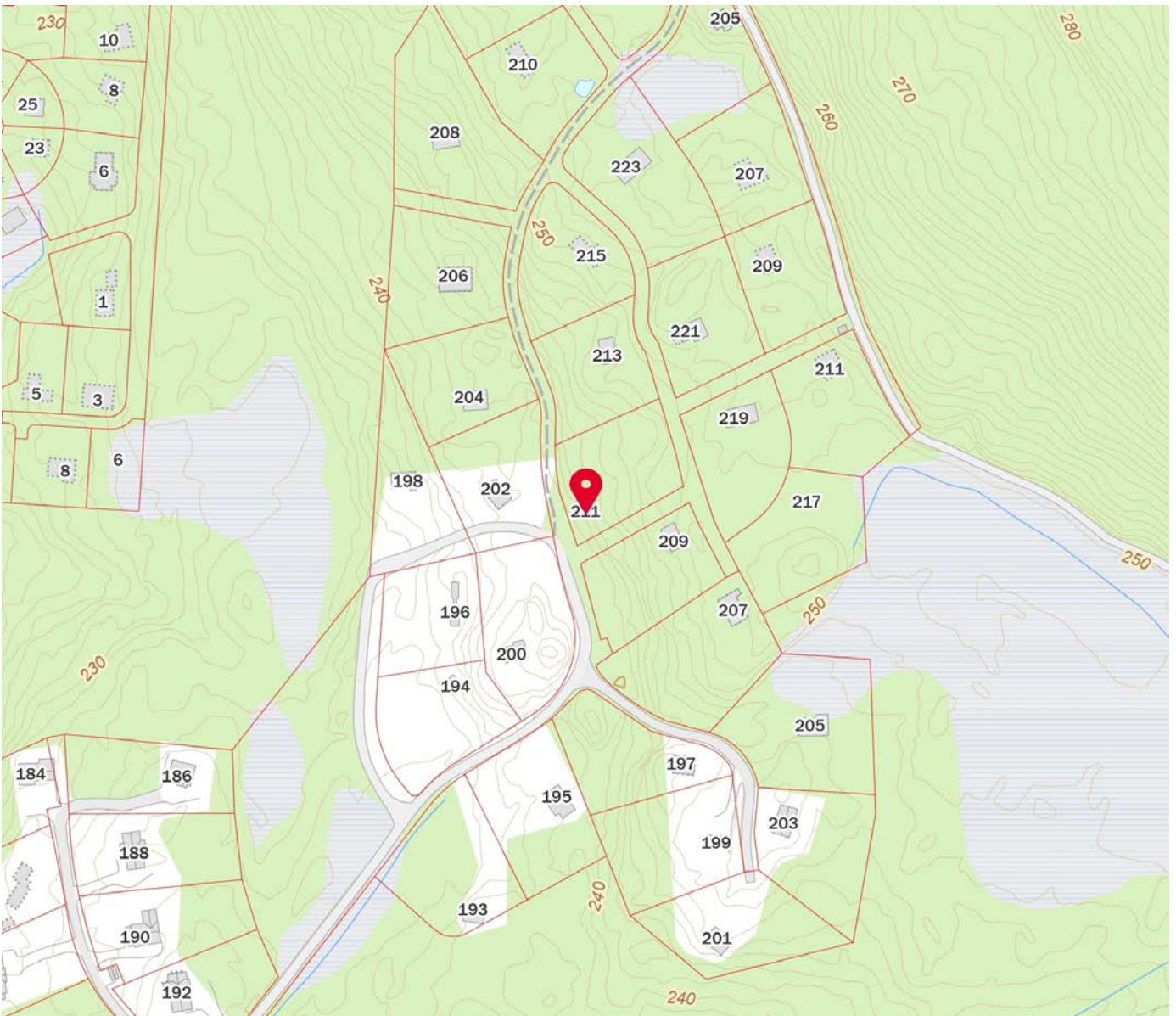
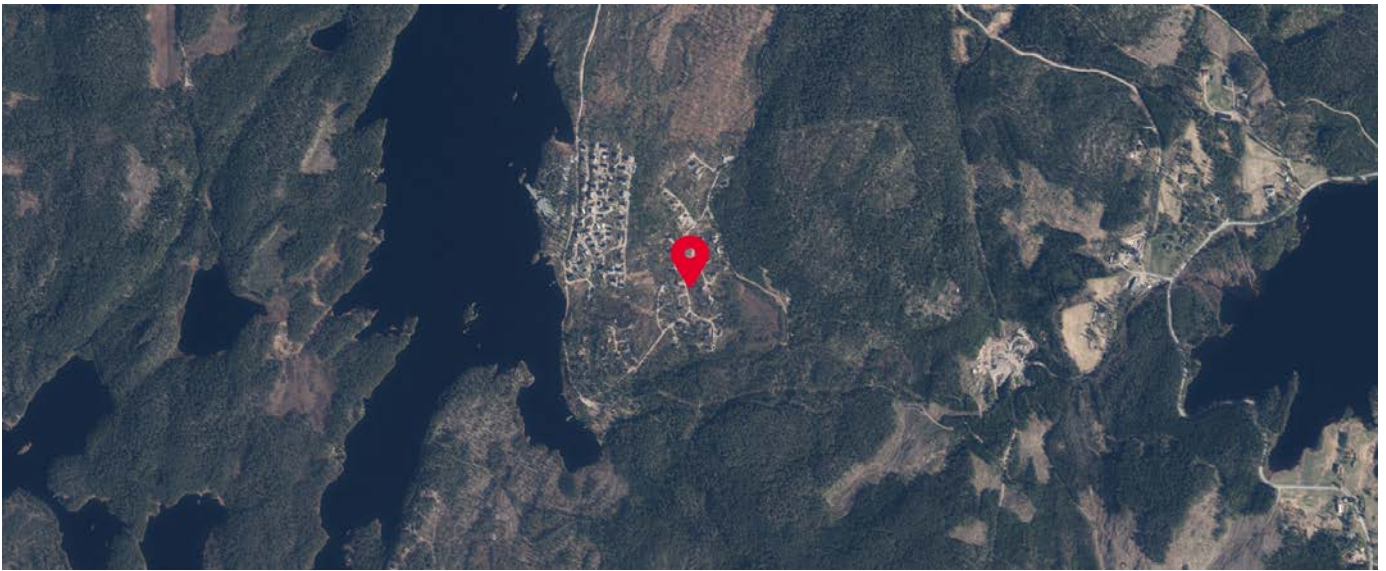


Sport

⚽ Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	🚗 7.9 km
⚽ Rømskogbanen Fotball	14 min	🚗 8.5 km

Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	12 min	🚗 7 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	27 min	🚗 21.5 km



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 Frognerveien 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 2023



For matrikkelenhet:

Kommune:

3026 - AURSKOG-HØLAND

Utskriftsdato / klokkeslett: 19.07.2023 kl. 07:51

Gårdsnummer:

267

Produsert av:
Unn-Kristin Quist

Bruksnummer:

201

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 21.10.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 267 / 201
1 943,1 m2
Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020463	ANDERSEN MORTEN	H0202	Ragnhild Jølsens veg 44C 2006 LØVENSTAD	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6624625	654647		1 943,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
			Omnummerert til:	3026 - 267/201		
			Omnummerert fra:	0121 - 67/201		
Endre egenskap	14.10.2015		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0119ruk 20.10.2015
Annen forretningstype	14/284		Avgiver	0121 - 67/201	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.10.2015	Tinglyst	27.10.2015	0119ruk	19.10.2015
Oppmålingsforretning	14/284	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0121 - 67/148 0121 - 67/201	Arealendring -1 976,6 1 976,6	
Retting av forretning	20.10.2015	Rolle	Matrikkelenhet	0119ruk	20.10.2015
Feilretting Feilføring	14/284	Avgiver Mottaker	0121 - 67/148 0121 - 67/201	Arealendring -1 943,1 1 943,1	
Endre egenskap	13.10.2015	Rolle	Matrikkelenhet	0119ruk	19.10.2015
Annen forretningstype	14/284	Avgiver	0121 - 67/201	Arealendring 0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.10.2015	Rolle	Matrikkelenhet	0119ruk	20.10.2015
Annen forretningstype	14/284	Berørt Berørt Berørt	0121 - 67/148 0121 - 67/201 0121 - 67/202	Arealendring 0 0 0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

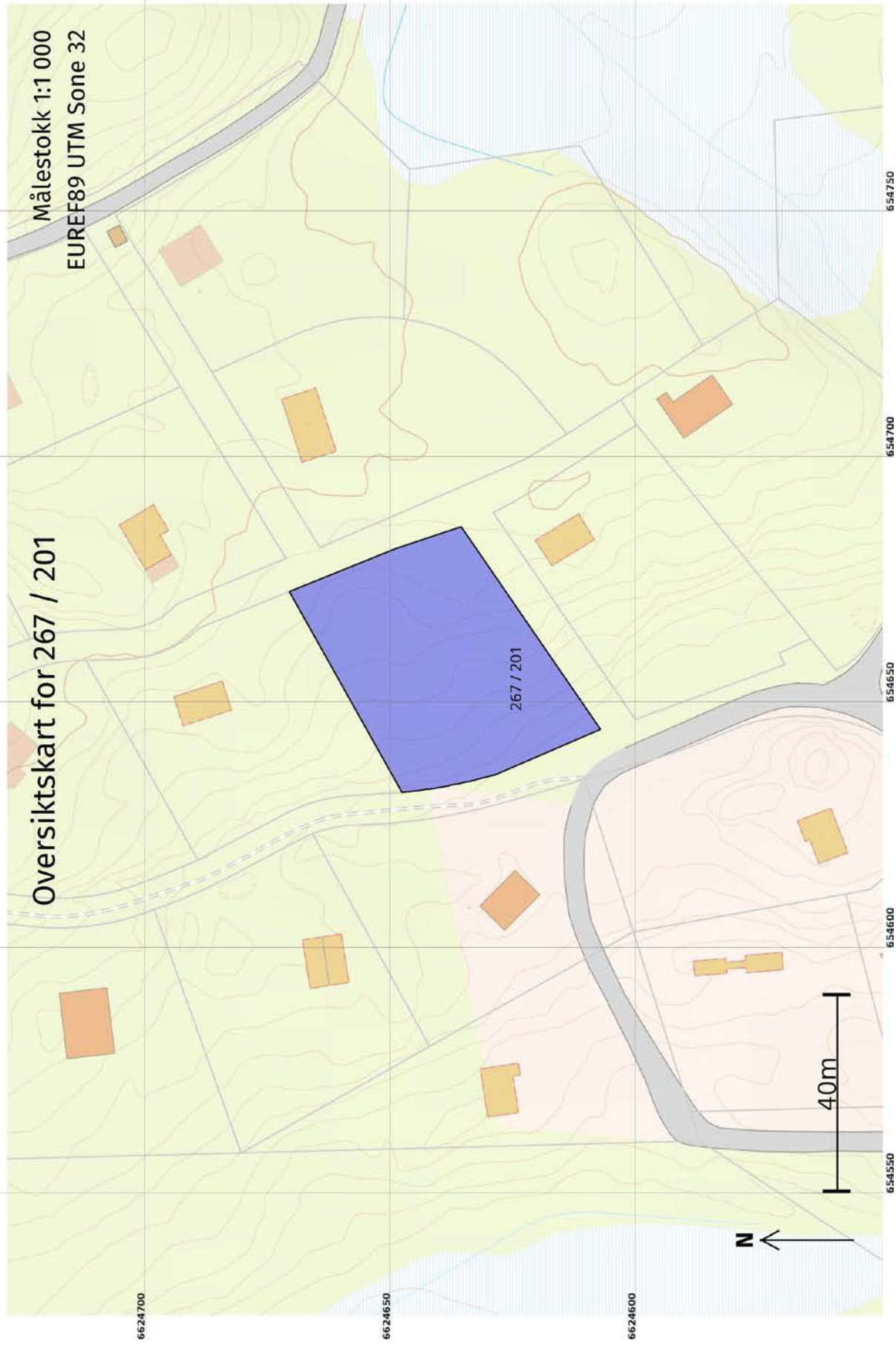
Endret dato

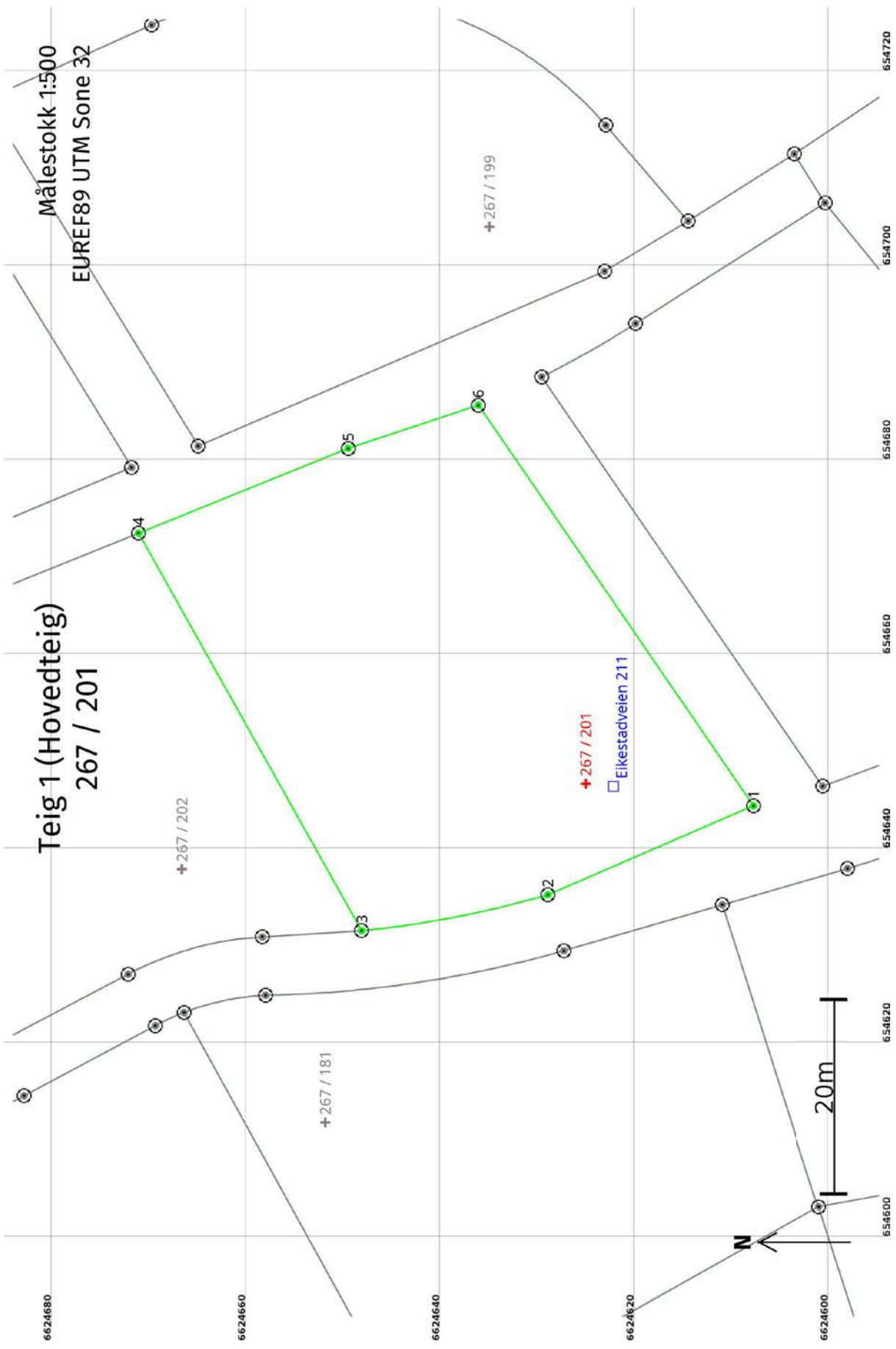
Matrikelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.10.2015	Tinglyst	27.10.2015	0119ruk	19.10.2015
Oppmålingsforretning	14/284	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0121 - 67/148	-1 812,1	
	Matr.R29-2015	Mottaker	0121 - 67/202	1 812,2	
		Berørt	0121 - 67/176	0	
		Berørt	0121 - 67/201	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresse nr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Elkestadveien	Kildekode 1030	Koordinat.syst. Nord 211	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6624623	654646	
			Grunnkrets 0602 Sandum		
			Stermekrets: 7 RØMSKOG		
			Kirkesokn: 02030204 Rømskog		
			Postnr.område: 1950 RØMSKOG		
			Tettsted:		





Areal og koordinater

Areal: 1 943,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6624625

Øst: 654647

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6624608,10	654644,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			23,06				
2	6624629,27	654635,13	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	107,04
			19,53				
3	6624648,42	654631,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			46,90				
4	6624671,38	654672,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			23,26				
5	6624649,81	654681,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,12				
6	6624636,41	654685,48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			49,99				

RØMSKOG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "HYTTEFELT VORTUNGEN"

Planen er datert 22.10.08, revidert 09.02.09
Bestemmelsene er datert 22.10.08, revidert 09.02.09
Reguleringsplan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 16.04.09

Ordfører

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bygeområde
 - Område for fritidsbebyggelse (BF1-3)
- Landbruksområde,
 - skogbruk
- Spesialområder
 - trafo (ST)
 - friluftsområde, brygge/badeplass (SFB)
 - friluftsområde i vassdrag (SFV)
 - friluftsområde i skog (SFS)
 - privat veg (SPA)
 - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
- Fellesområde
 - felles avkjørsler (FA1-8)
 - felles sti (FS1-4)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- § 2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, garasjer og driftsbygninger.
- § 2.2 Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Det skal fjernes færrest mulig trær, og bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det ikke blir synlige sår i terrenget. Fyllinger på over en meter er ikke tillatt.
- § 2.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (Kulturminneloven) § 8.
- § 2.4 Tekniske anlegg:
Detaljplaner for alle tekniske anlegg (strømforsyning, vei, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.
Det kan ikke gis brukstillatelse for bebyggelsen før tekniske anlegg er ferdigstilt.
- § 2.5 For hele planområdet gjelder skoglovens bestemmelser full ut inntil utbygging starter.
- § 2.6 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

§ 3.3 Område for fritidsbebyggelse (BF1-3)

- § 3.3.1 Innenfor område BF1-3 kan det oppføres inntil 40 hytter. Hyttene kan bygges for helårsbruk.
- § 3.3.2 Minimum tomtestørrelse skal være 1500 m², og maks bruksareal (BRA) skal være 120 m² pr. tomt. Dette kan fordeles på hytte og annek/uthus.
- § 3.3.3 Bebyggelsen skal oppføres med maks gesimshøyde = 3,5 m og maks mønehøyde = 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal oppføres i en etasje med saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet, og fjernvirkningen må vurderes. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med kotene, slik at dominerende fasader mot Vortungen unngås. Ark eller takoppløft kan imidlertid tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Hyttene og evt. annek/uthus skal oppføres i tre. Fargesetting skal skje i jordfarger som ikke stikker seg ut. Taktekking skal være mørk og matt, eller som torvtak. Det tillates ikke panoramavinduer. Tekniske installasjoner som paraboler, antenner, solcellepaneler m.v. monteres så diskret som mulig fortrinnsvis på gavlvegg, og må ikke rage høyere opp enn mønet. Gjerder tillates ikke.

§ 3.3.4 Den ubebygde delen av tomtene skal opprettholdes som naturterreng.

§ 3.3.5 Det tillates ikke ytterligere deling av de tomtene som er vist i planen.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

§ 4.1 Trafo (ST)

§ 4.1.1 Innenfor området tillates det plassert en nettstasjon

§ 4.2 Friluftsområde brygge (SFB)

§ 4.2.1 I friluftsområdet skal det tilrettelegges for friluftsliv og tilgang til vannet.
I hele området skal det være fri ferdsel.

Det tillates bygget brygge i området.

§ 4.2.2 Det tillates maksimalt 20 båtplasser fordelt på to brygger.

§ 4.2.3 Det legges ikke opp til opparbeiding av båtopplagsplass på land, da det forutsettes at båtene fjernes fra området utenfor båtsesongen.

§ 4.3 Friluftsområde i vassdrag (SFV)

§ 4.3.1 Friluftsområde i sjøen skal være åpent og tilgjengelig for allmenn bruk.

Det tillates bygget brygge innenfor området.

Motorisert ferdsel med båt skal kun skje ved bruk av elektriske båtmotorer.

§ 4.4 Friluftsområde i skog (SFS)

§ 4.4.1 Vegetasjonen i friluftsområdet skal skjøttes slik at det til enhver tid er skogvokst. I områder med hkl 3 bør ikke treantallet gå under 50 trær per daa. I eldre skog bør ikke treantallet gå under 15 trær per daa. Lauvskogen kan skjøttes til parkpreget skog. Tiltakshaver står ansvarlig for skjøtsel i disse områdene.

§ 4.5 Privat avkjørsel (SPA)

§ 4.5.1 Formålet gjelder allerede regulert privat veg.

§ 4.6 Frisikt

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

5. FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Felles avkjørsler (FA1-8)

§ 5.1.1 FA1 er adkomstveg til hyttetomtene. Den skal være felles for skogeiendommen og hyttefeltet. Vegen må rustes opp til en tilfredsstillende standard i forhold til planlagt trafikkmengde og type trafikk, jfr. vegnormalene, Håndbok 017.

Felles avkjørsler (FA2-8) skal betjene og være felles for de tomtene som er knyttet til vegen med pil.

Vegføringene kan, ved utstikking i terrenget, justeres for å oppnå maksimal terrengtilpasning. Det tillates derfor et avvik fra viste trase på inntil 5 meter.

§ 5.2 Felles sti (FS1-4)

- §5.2.1 Stiene skal sikre mest mulig direkte adkomst fra hyttetomtene til sjøen. Traseene kan avvike fra den regulerte med inntil 5 meter.
Stiene skal være opparbeidet med subbus i ca 0,5 meters bredde før det gis brukstillatelse på de tilgrensende hyttetomtene.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

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”

Rettt 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**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 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



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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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: Eikestadveien 211
1950 RØMSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Oppdragsnummer: 1007230097

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@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:

21.07.2023

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