

# aktiv.

Sandli II, 1960 LØKEN

**Sentral og landlig boligtomt med sol hele dagen. Beliggende i et hyggelig boligområde i blindvei, stille og rolig.**



Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 31 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 231 240,-  
**Selger:** Roar Eng  
Ruth Eng

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**Tomtstr.:** 1147 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 248  
**Oppdragsnr.:** 1107240218

# Sentral og landlig boligtomt med sol hele dagen

For salg er en tomt på ca. 1147 kvm som ligger fint til på Momoen, i Aurskog Høland kommune.

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 25 %. Det er mulighet for oppføring av enebolig eller tomannsbolig på eiendommen ihht. reguleringsbestemmelsene. Tomten ligger i et boligfelt og det er vann/strøm og avløp til tomtегrensen. Tomten er for øvrig flat og har gode solforhold.

Her har man en sjelden mulighet til å sikre seg en ubebygd tomt med en god beliggenhet på et meget familievennlig bosted. Tomten grenser som landbruksområder mot øst og vest, og fritt og åpent til. Kort gangavstand til buss, idrettsanlegg, barnehage, storkiosk/cafe/ gatekjøkken og marka med uendelige turmuligheter.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	8
Nabolagsprofil .....	33
Forbrukerinformasjon .....	44
Budskjema .....	45





Velkommen til Sandli II - en fin  
boligtomt beliggende på Momoen!





Tomten er på ca. 1147 kvm og grenser mot en landbrukseiendom på en side.  
Rolig og barnevennlig!



# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1147 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og består av naturlig vegetasjon. Det er noe av eiendommen som har gressplen og beplantning.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Momoen, ca. 4 km vest for Løken i Aurskog-Høland kommune. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke vann. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Tunsjøen. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper i nærområdet.

På Løken ligger Høland Idrettsanlegg, og her finner du flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen og et større badeanlegg i nybygde Bjørkebadet på Bjørkelangen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Momoen er det tennisbane og en fotballgolfbane som ble tatt i bruk sommeren 2020.

Det er et godt hestemiljø i kommunen og det er flere ridemuligheter. Ved den gamle herregården Eidsverket på Bjørkelangen er det et større

hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, hvor du også finner bank, apotek og øvrige servicetilbud. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen Torg og Blikrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er også kort vei til Strømmen og Lillestrøm.

### Adkomst

Sandliveien tar av fra rv. 169. Tomten er på venstre side etter ca 150 m.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa/ småhusbebyggelse og landbrukseiendommer.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 4,7 km til Løken barneskole (1-7 med sfo-tilbud). For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er to barnehager på Løken og en på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

### Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Sagveien som ligger ca. 170 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min Bjørkelangen, 26 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 37 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling av tomten.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

### 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 1 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil settes når eiendommen tas i bruk.

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 3 promille.

### Formuesverdi primær

Kr 36 300

### Formuesverdi primær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse av bolig. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er

folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### Andre utgifter

Eier vil stå for faste utgifter herunder strøm, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tilknytningskostnader, veikostnader, forsikringer, m.m.

### 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 50, bruksnummer 248 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:

3226/50/248:

13.11.1998 - Dokumentnr: 8213 - Forkjøpsrett  
Rettighetshaver: Roar Eng f.21/8-1938, Ruth Eng f.22/2-1939,

Tone Eng Finden f. 18/3-1958, Rune Eng f. 4/8-1963, Idar

Johan Eng f.22/6-1973, Audun Roar Eng f. 15/6-1977.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:50 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2005 - Dokumentnr: 8456 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:50 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1814147 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:50 Bnr:248

01.01.2024 - Dokumentnr: 112693 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:50 Bnr:248

Heftelsene omhandler forkjøpsrett for eiendommen for familiemedlemmer til opprinnelig eier og registrering av eiendommen med målebrev. Forkjøpsretten skal slettes ifm. salget, og følger ikke med eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Det er adkomst via Sandliveien til eiendommen. Dette er en privat vei. Utgifter til snømåking i veien fordeles mellom brukerne.

Det vil tilkomme kostnader for kjøper for evt. tilknytning til offentlig vann og avløpsledninger ved utbygging.

Det går en hovedledning over eiendommen ihht. kart fra kommunen. Det kan ikke bygges over denne hovedledningen. Kart følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse i reguleringsplan for fortau og

avkjørsessanering langs rv 169 - fra fv 231 til skoleveien.

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er BYA = 25 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse. Det er mulig å oppføre enebolig eller tomannsbolig på eiendommen. Se reguleringsbestemmelsene for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for store områder i kommunen som ligger under marin grense. Det er ikke noen direkte fare forbundet med å bo i disse områdene, det er det mange som gjør, men det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommen. Slike tiltak må avklares med kommunen og nødvendige vurderinger og undersøkelser må evt. utføres av fagkyndige, jf. info på kommunens hjemmeside.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Del av eiendommen ligger innenfor eiendom Gnr. 50 Bnr. 27 Sandli som inneholder et nyere tids kulturminne; Låve. Kulturminnet ligger under delområde 35, Momoen.

Området består av flere godt bevarte bygninger og beliggenheten ved bygdeveien og til Hofmoen skole gjør området og eiendommene viktige i kulturminnesammenheng.

Eiendommen ligger innenfor kulturmiljø i kommunedelplanen for 2021-2031.

#### **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**

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 eiendomsmeidler 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**

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

#### **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**

Salgsoppdrag

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 240 (Omkostninger totalt)

46 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 246 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 249 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 31 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **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.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Kommunal info med kart og matrikkel.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring ifm. salget.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.000,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.sverre@aktiv.no  
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

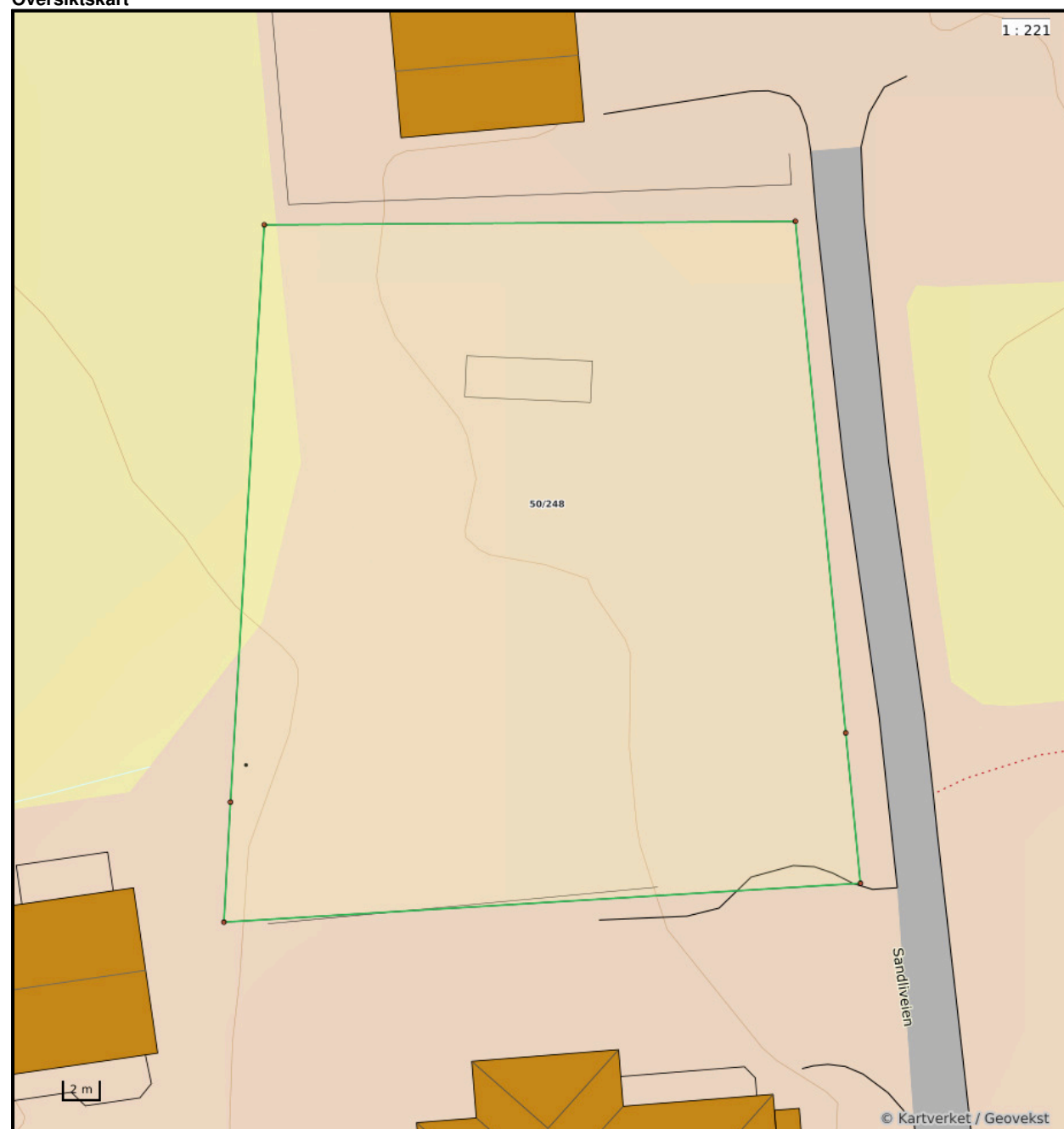
07.10.2024

# Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Aurskog-Høland 3226 - 50 / 248 / 0 / 0

ambita



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

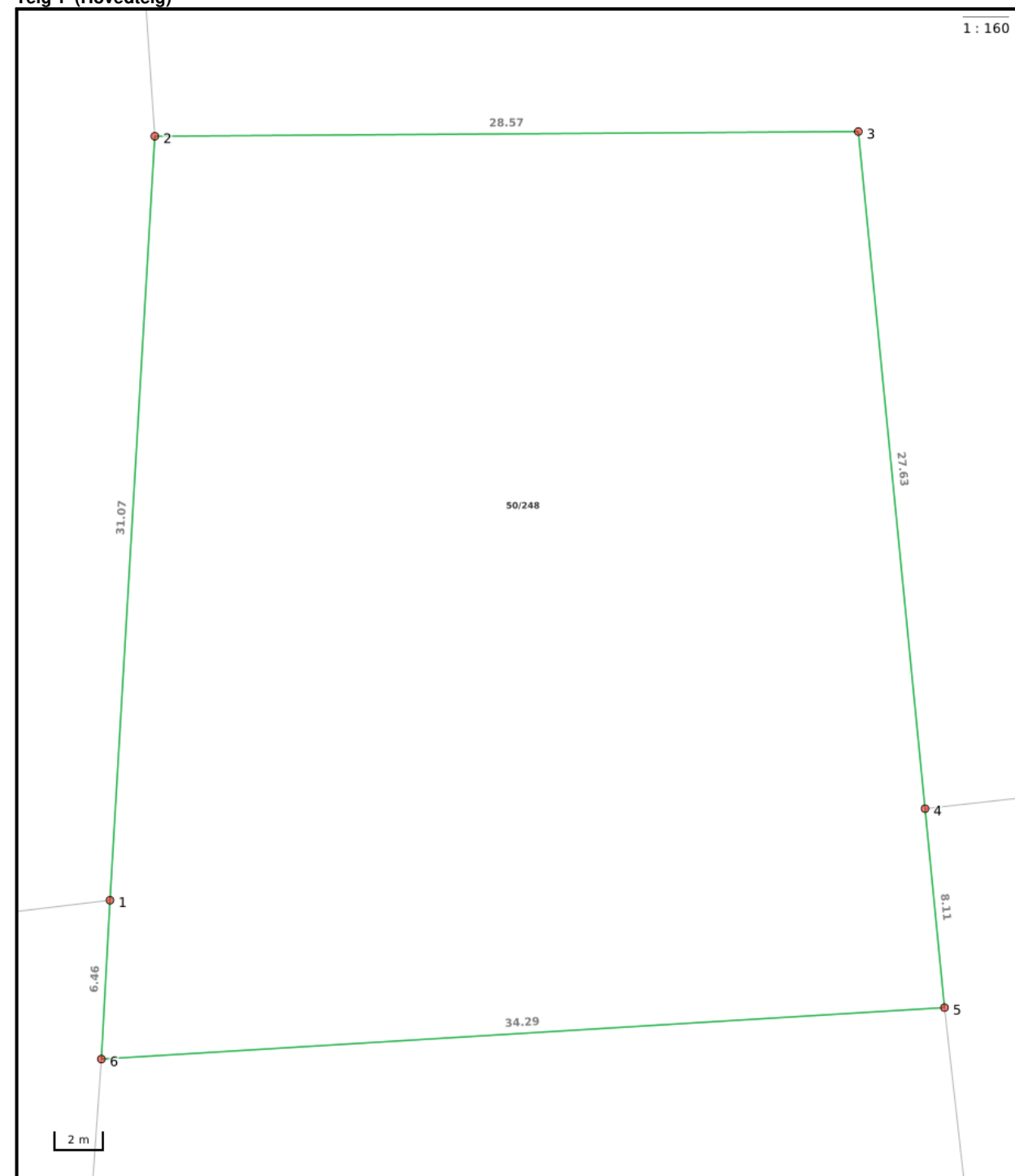
### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Teig 1 (Hovedteig)



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 147,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 226,77	634 379,25	31,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 632 257,82	634 378,26	28,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 632 260,60	634 406,69	27,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 632 233,46	634 411,87	8,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 632 225,49	634 413,39	34,29m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 632 220,31	634 379,49	6,46m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

3226 - AURSKOG-HØLAND

50

248

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.10.2024 kl. 10:29

Produsert av: Unn-Kristin Quist



**Matrikelenhet**

Matrikelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: SANDLI II  
 Etableringsdato: 12.07.2005  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikelenheten.

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 50 / 248  
 1 147,9 m<sup>2</sup>  
 Areal Kommentar

**Eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210838	ENG ROAR	BRUBAKKVEIEN 6	1960 LØKEN	1 / 2
Hjemmelshaver		220239	ENG RUTH	BRUBAKKVEIEN 6	1960 LØKEN	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Some 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6632244	634394		1 147,9 m <sup>2</sup>	

**Forretninger der matrikelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettdresse (URL)  
 Annen referanse

	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Tinglyst		01.01.2024		smatmynd 01.01.2024
Omnummerering	Omnummerert til: Omnummerert fra:	3226 - 50/248 3026 - 50/248			

04.10.2024 10:29

Side 2 av 6

**Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettdresse (URL)  
 Annen referanse

Status  
 Tinglysing  
 Endret dato

Matrikelføring  
 Signatur  
 Dato

Omnummerering v/kommuneendring	Tinglyst		01.01.2020		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering	Omnummerert til: Omnummerert fra:	3026 - 50/248 0221 - 50/248			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

12.07.2005

135/2005

Rolle

Avgiver

Mottaker

Matrikelenhet

0221 - 50/27

0221 - 50/248

LLL

Arealendring

-1 148

1 148

**Forretninger der matrikelenheten er berørt**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettdresse (URL)  
 Annen referanse

Status  
 Tinglysing  
 Endret dato

Matrikelføring  
 Signatur  
 Dato

Forretning over eksisterende matrikelenhet  
 Annen forretningstype

19.08.2009

0221lil 08.09.2009

Rolle

Berørt

Berørt

Berørt

Berørt

Matrikelenhet

0221 - 50/60

0221 - 50/215

0221 - 50/218

0221 - 50/248

Arealendring

0

0

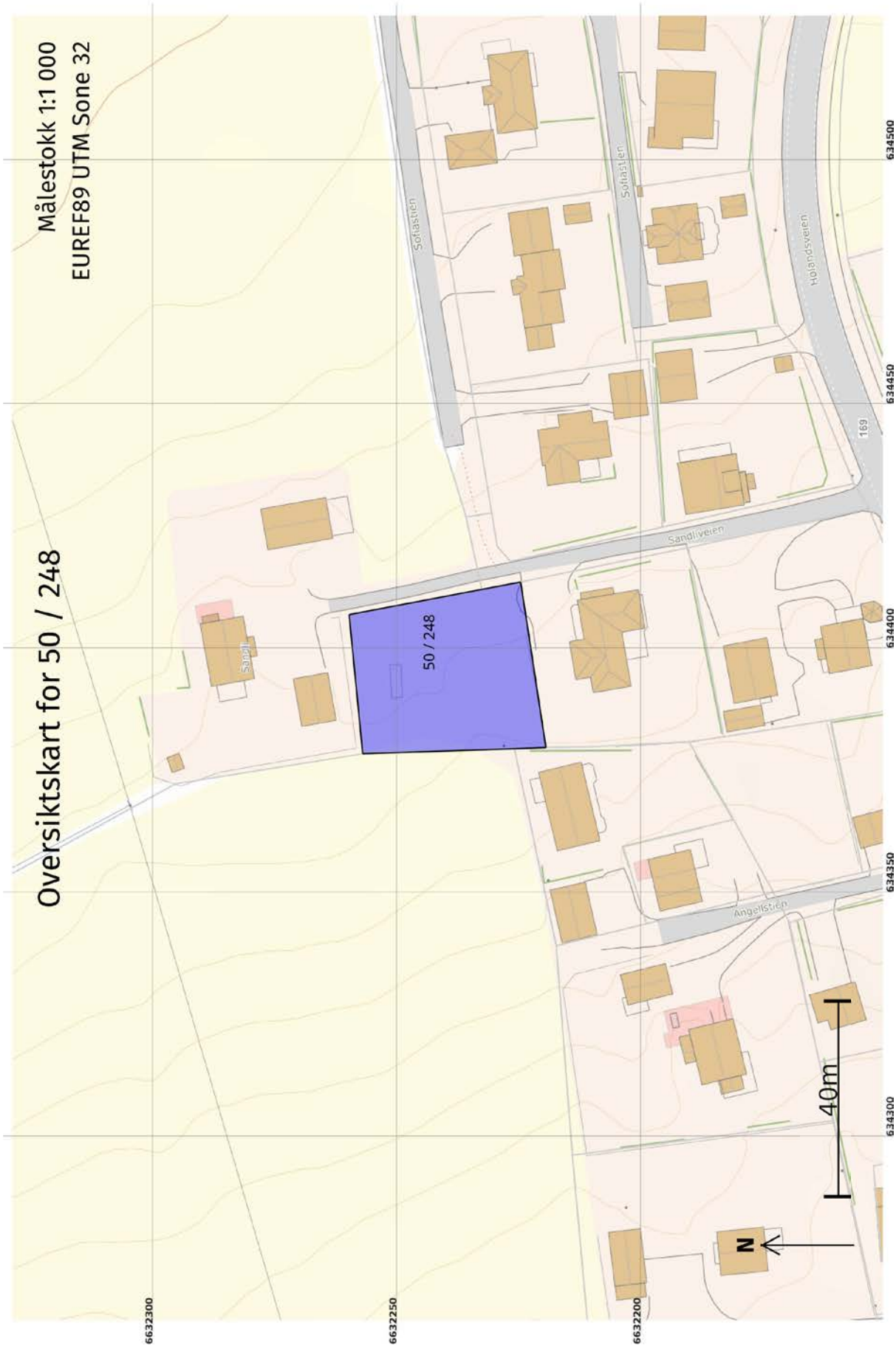
0

0

04.10.2024 10:29

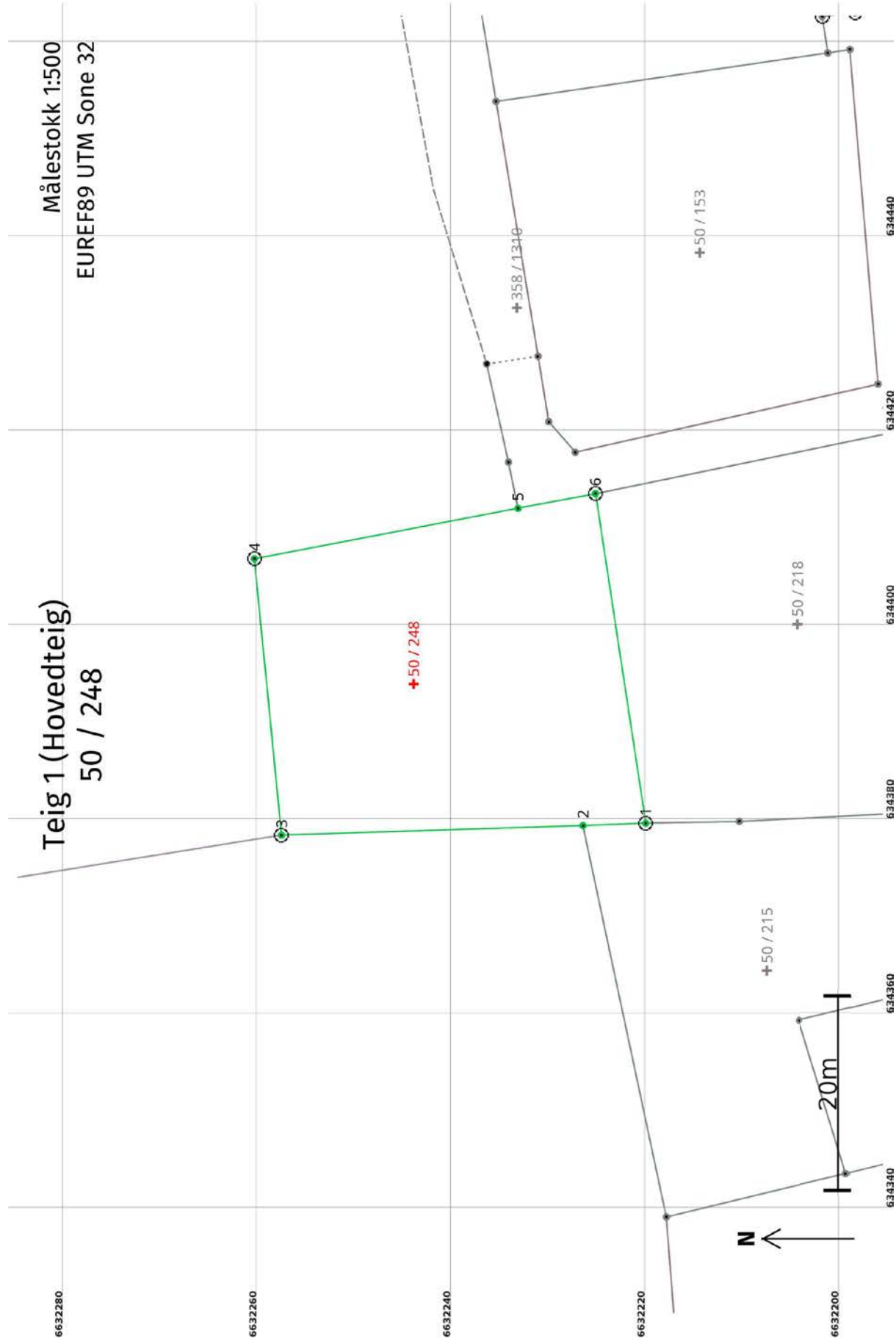
Side 3 av 6





04.10.2024 10:29

Side 4 av 6



04.10.2024 10:29

Side 5 av 6





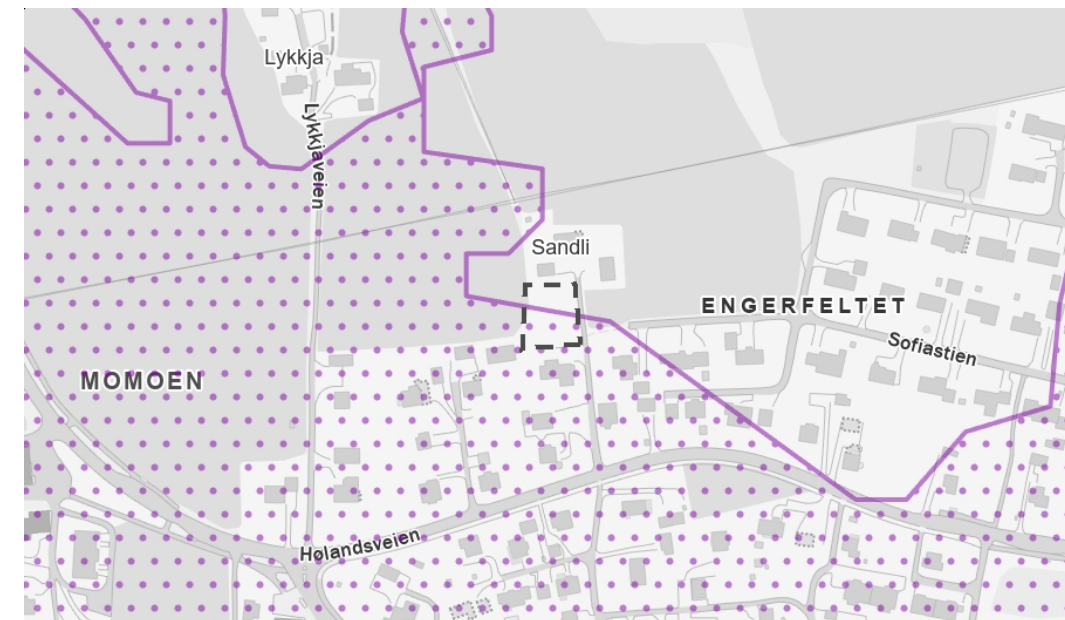




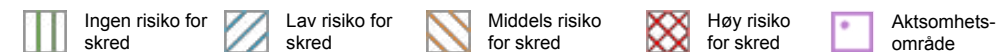


### Kvikkleire

Sist sjekket:	23.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



#### Tegnforklaring



#### Beskrivelse

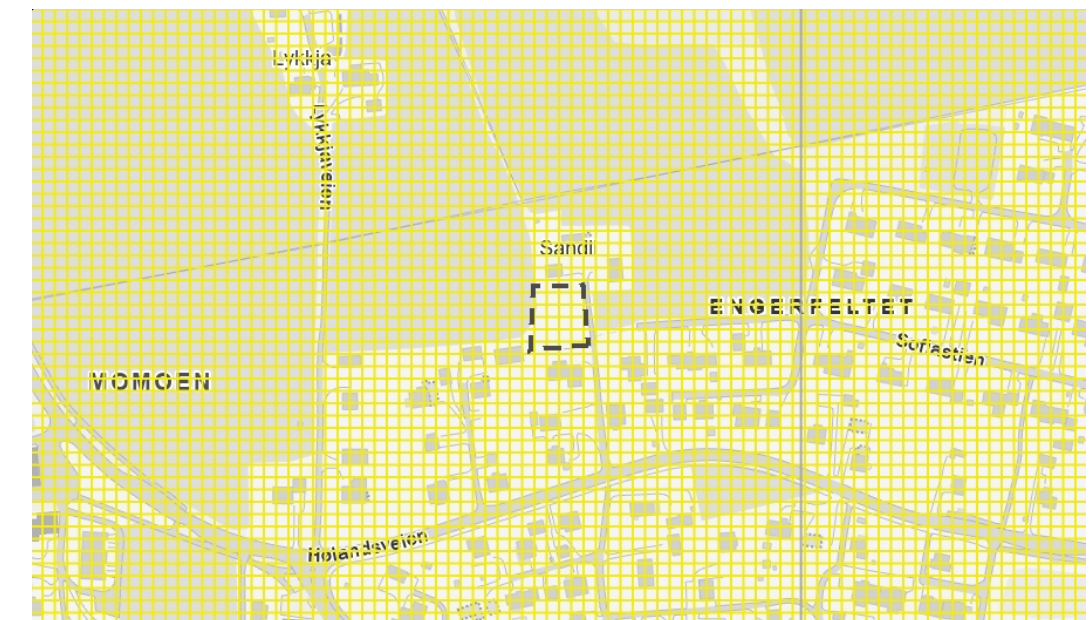
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

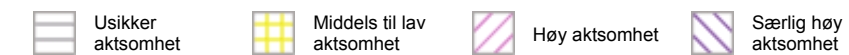
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

### Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



#### Tegnforklaring



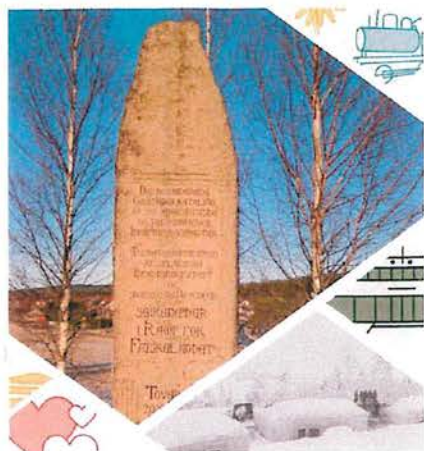
#### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

### Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

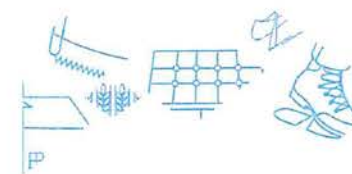
De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

- F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
- H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner
- 1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.
  - 2: Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
  - 3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene
  - 4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.
- Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>



### Delområde 35, Momoen



Hofmoen skole skal være oppført i 1882. Bygningen er en godt bevart representant for den første generasjonen faste skoler i bygda.

#### Lokalisering

Området ligger fra og med krysset ved Mo i vest. I syd avgrenses det av Hofmoen, Lunder i øst og Stokkebekk i nord.

#### Kort historikk

Ved Mo har det vært et tettsted fra 1800-tallet. I hovedbygningen på Hofmoen 38/8 var det i perioden 1855 – 1882 skole. I 1882 ble Hofmoen skole bygget på den andre siden av Rv 169. Denne skolen ble i 1970 erstattet av en annen bygning nok en gang på andre siden av veien. Skolen ble nedlagt i 2015.

#### Registreringer

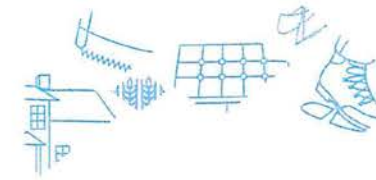
##### Fornminner:

Det er ikke registrert noen fornminner i området.

##### Nyere tids kulturminner:

Mo 50/1, 3 og 8: Gårdsbebyggelse med flere verneverdige bygninger  
Gammel landhandel ved avkjørselen til Nygård  
Gammel kolonialforetning i funksstil ved idrettsplassen.  
Lykkja 50/219: Våningshus, bu og låve





Sandli 50/27: Låve  
Hofmoen skole 38/30: Skole fra 1882 med uthus  
Hofmoen 38/8: Gårdsbebyggelse  
Gammel villa med uthus ved Engerfeltet  
Stokkebekk 51/13: gårdsanlegg

### Vernestatus

Området øst for Momokrysset er i kommuneplanen avsatt til *bebyggelse og anlegg*. Hofmoen nyere skole ligger innenfor område til *tjenesteyting*. Den gamle skolen har status som *andre typer bygninger og anlegg*. Idrettsplassen vest for skolen er avsatt til *idrettsanlegg*. For øvrig er området avsatt til *LNf-formål*.



Tunet på Hofmoen ligger like inntil Klapputveien og er et viktig miljøskapende element i denne delen av bygda.

### Begrunnelse for vern

Gården Hofmoen med sine godt bevarte bygninger, beliggenhet ved bygdeveien og nære beliggenhet til skolen gjør eiendommen viktig i kulturminnesammenheng. De to gamle forretningsstedene ved Mo-krysset er viktige landemerker i et trafikk-knytepunkt og er et tidsvitne fra tiden da dette var et viktig samlingssted for Mo.

### Forslag til forvaltning

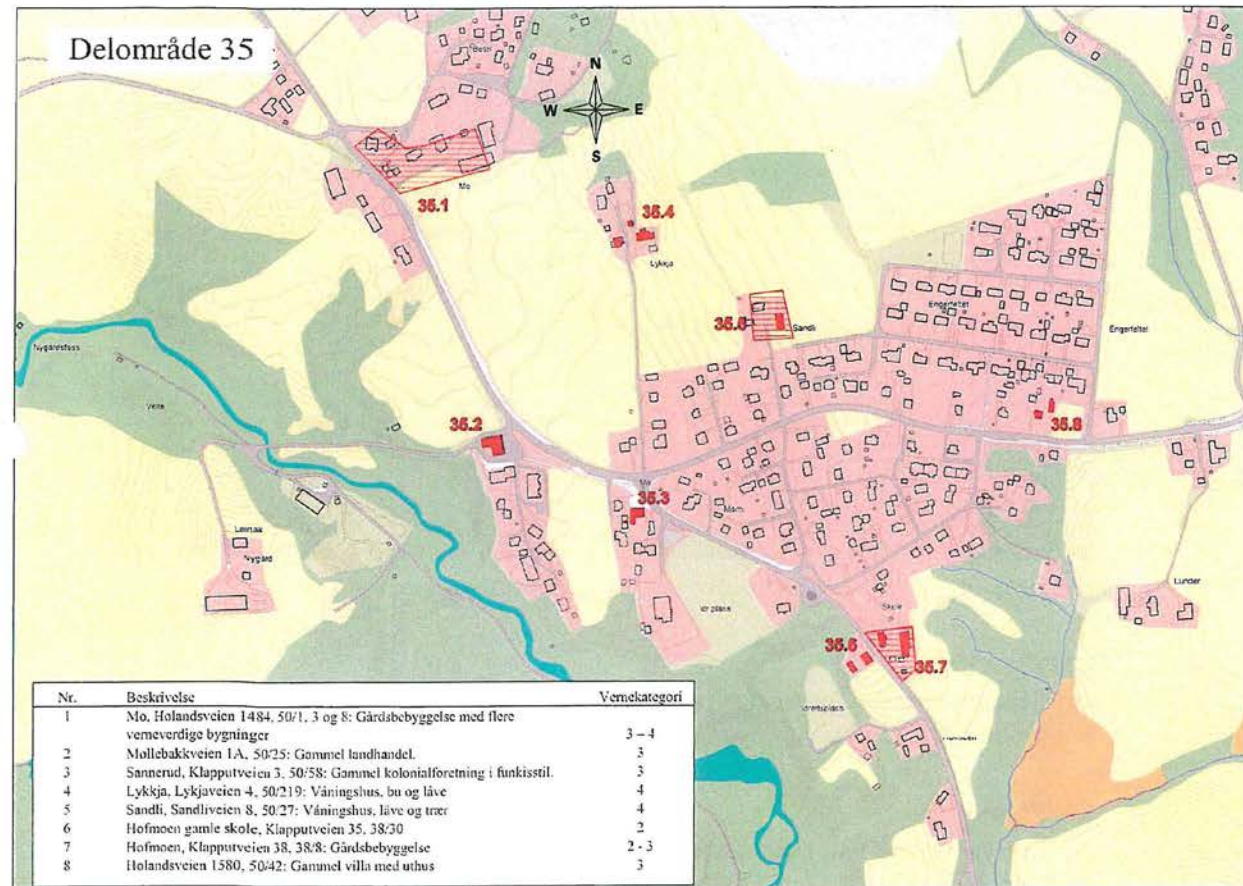
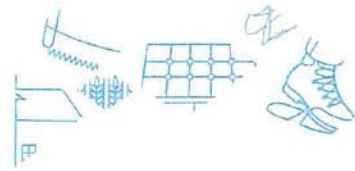
Gårdsbebyggelsen på Hafsten 38/8 og Hofmoen gamle skole bør sikres et formelt vern. De to gamle forretningsbygningene ved Mo-krysset bør bevares og eventuelt tilbakeføres til eldre kjent utforming.





# Nabolagsprofil

Sandli li - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Momoen Linje 480	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Svingen stasjon Linje R14	24 min 🚶 22.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	54 min 🚶

## Skoler

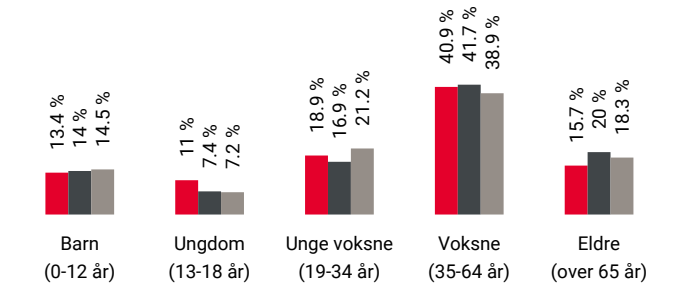
Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	6 min 🚶 4.9 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	14 min 🚶 11 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	18 min 🚶 17.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 🚶 19.1 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

📚 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Momoen	619	251
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	12 min 🚶 0.9 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	14 min 🚶 1 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 🚶 5.4 km

## Dagligvare


Kiwi Løken PostNord	6 min 🚶 4.6 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	7 min 🚶 4.7 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

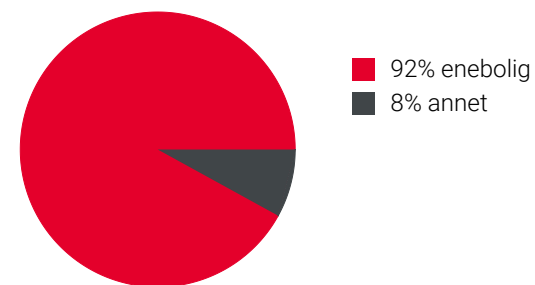
 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

 Gateparkering  
Lett 92/100



## Sport

-  Momoen idrettsanlegg 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Høland idrettsanlegg 5 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 4.2 km
-  MOVA Bjørkelangen 19 min 
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 20 min 

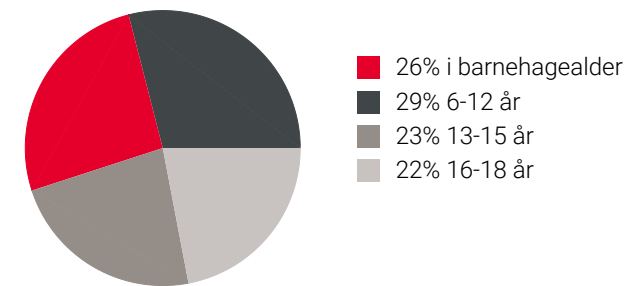
## Boligmasse



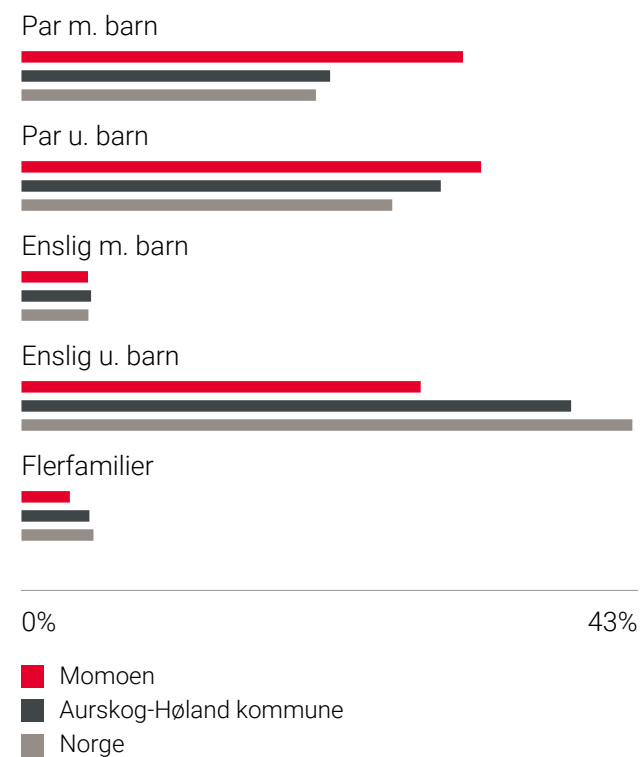
## Varer/Tjenester

-  Løken senter 5 min 
-  Løken apotek 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

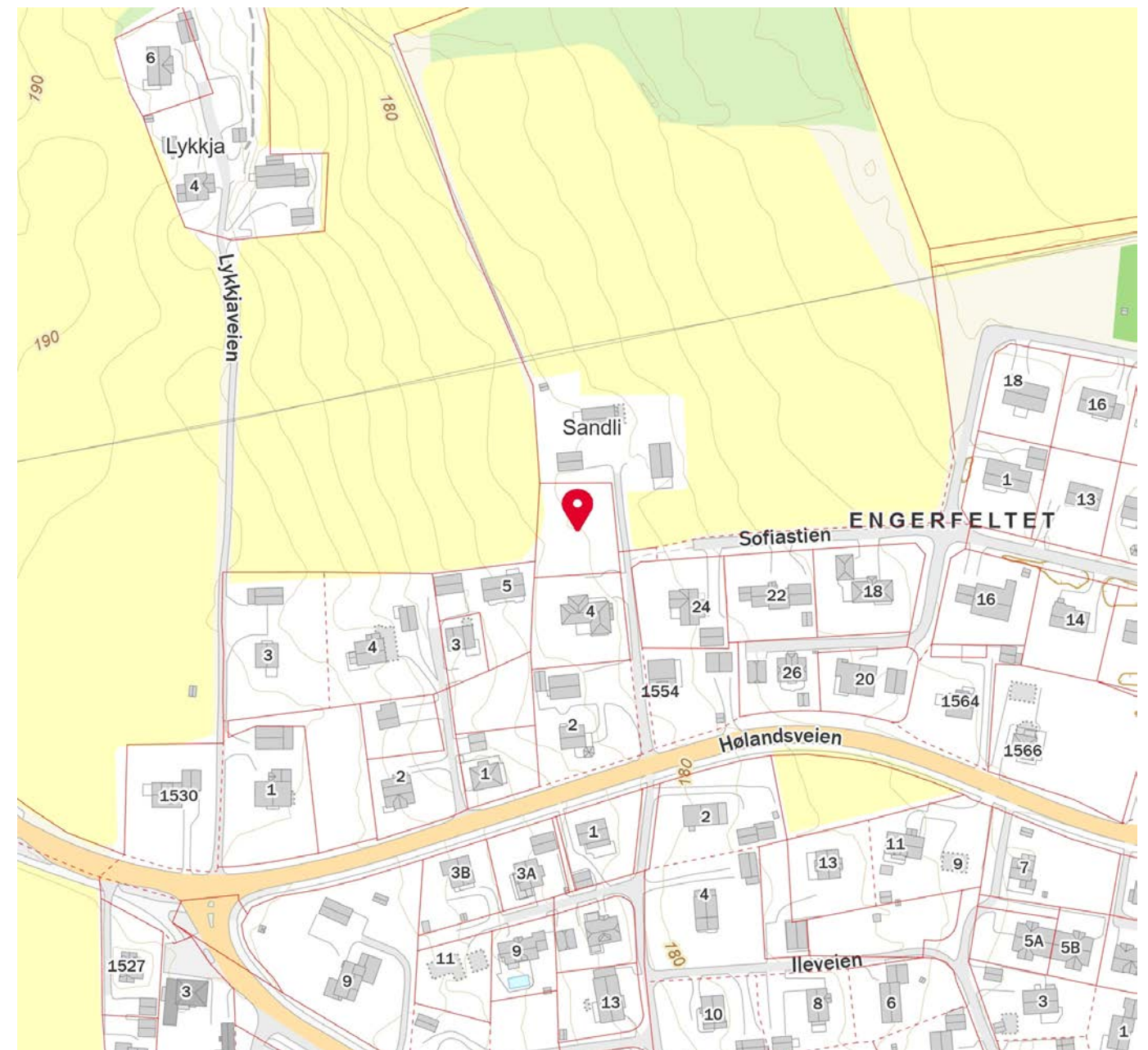
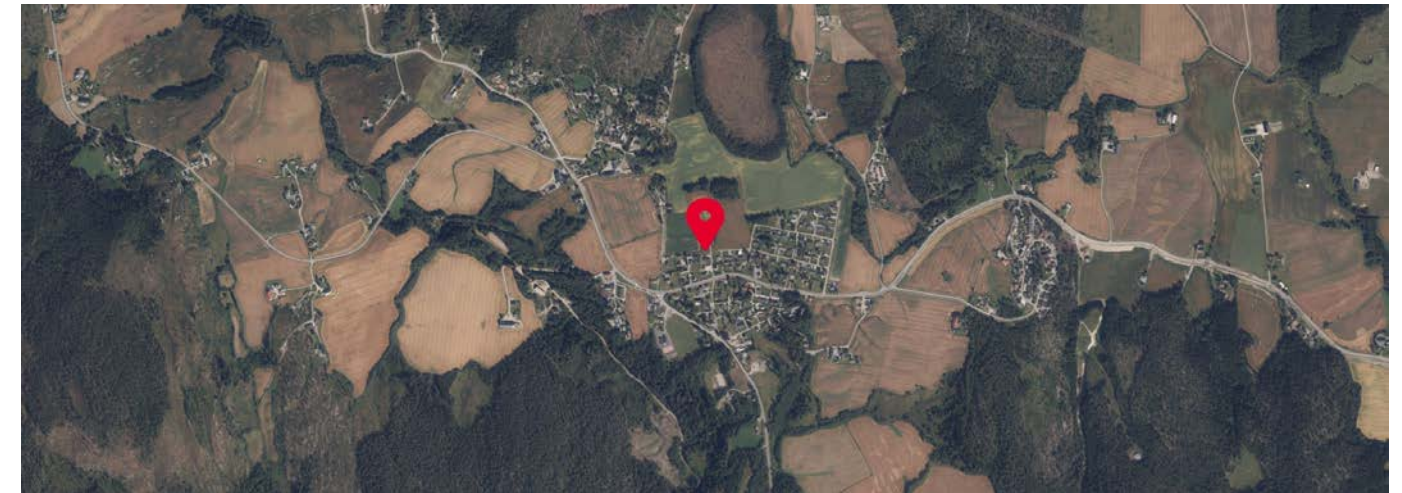


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

**aktiv.**  
Tar deg videre

# Skal du kjøpe bolig?

Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



**HØLAND & SETSKOG**  
SPAREBANK





# Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,  
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

**Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør  
vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss  
for en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



## 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 eignedom (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-antennor 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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.



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 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.





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sandli II  
1960 LØKEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre