



aktiv.

Framtun Skole

Myra 32

Myra 32, 1929 AULI

Flat og stor tomt på Haga - landlig omgivelser - kort avstand til barneskole og barnehage samt idrettsanlegg.

aktiv.
Tar deg videre

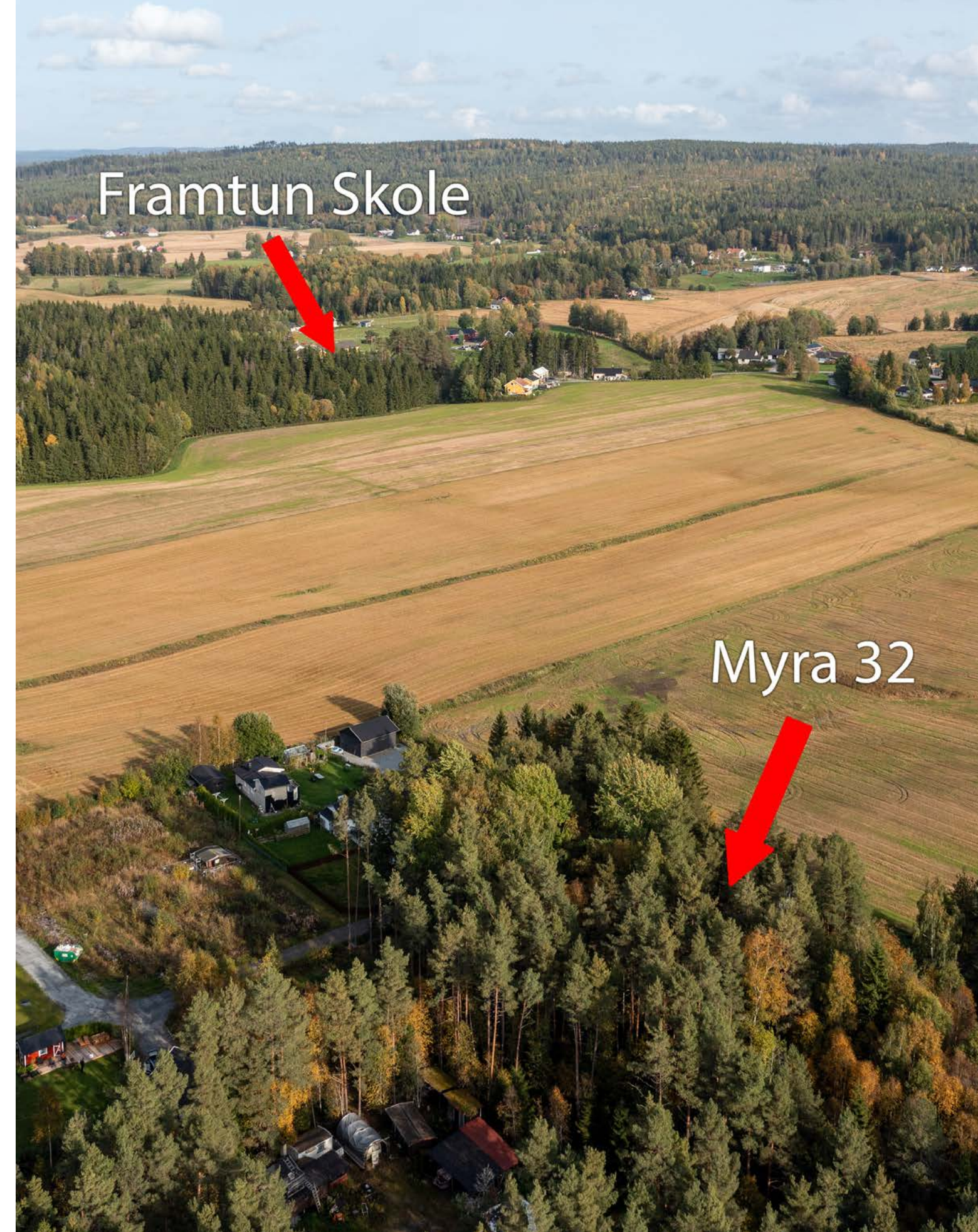
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Framtun Skole

Myra 32



Haga Stadion

Auli Senter

Myra 32



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.roterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2150 Årnes.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 54 542,-
Total ink omk.: Kr 1 554 542,-
Selger: Bjørg Helene Hestad
Gerd Waaler

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomtstr.: 2221.1 m²

Gnr./bnr. Gnr. 195, bnr. 103
Oppdragsnr.: 1207230105

Flat og stor tomt på Haga - i landlige omgivelser

Går du med en drøm om å bygge nytt - og det i landlige omgivelser?

Da kan tomten i Myra 32 på Haga kanskje være noe for nettopp deg. Tomten er ubebygd på 2,2 mål i solrike og landlige omgivelser.

Her er det utsikt over jordbruksområder og mot skogkledde åser. Eiendommen ligger på Haga, med nærhet til barneskole, barnehager, idrettsanlegg og off. komm. som tog.

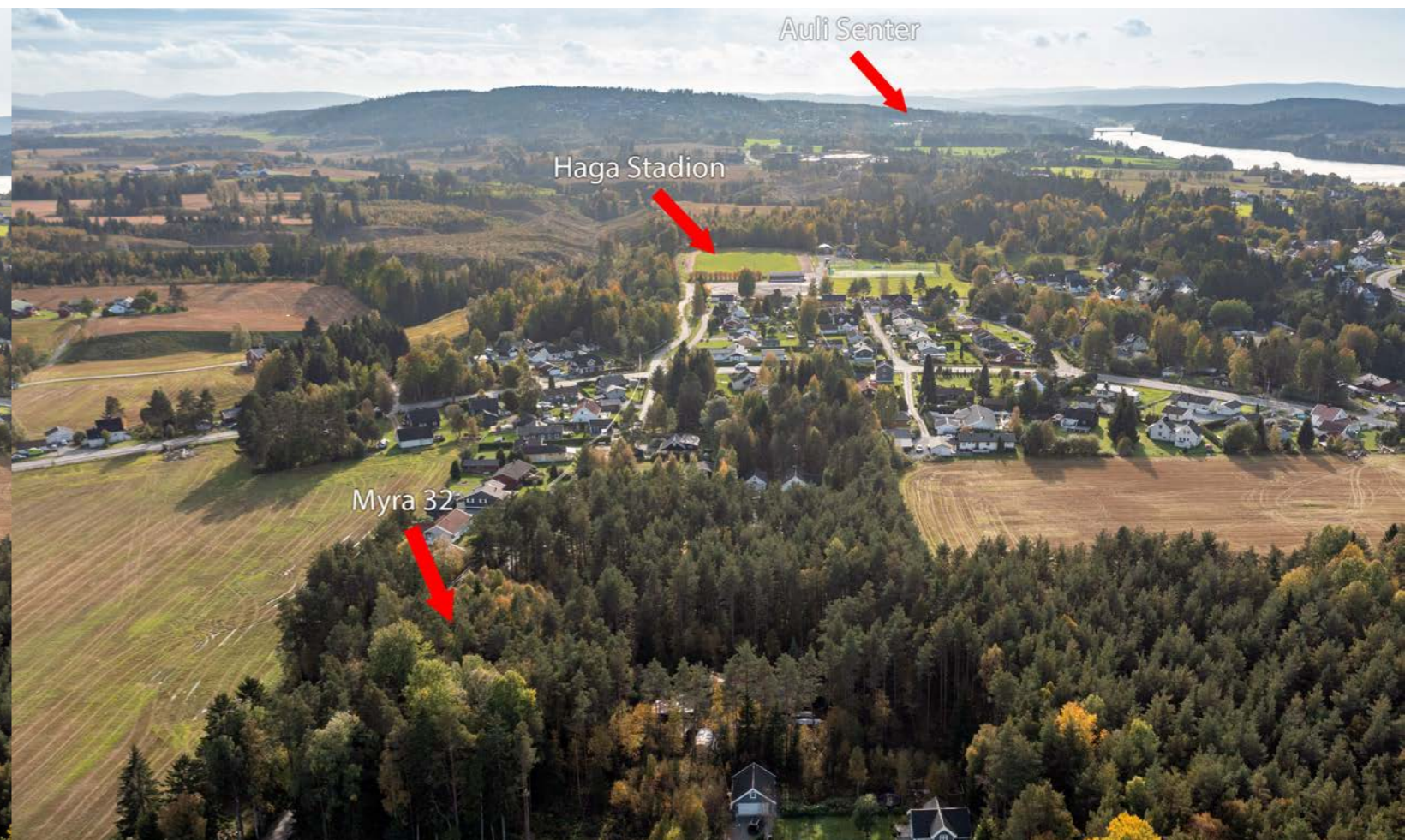
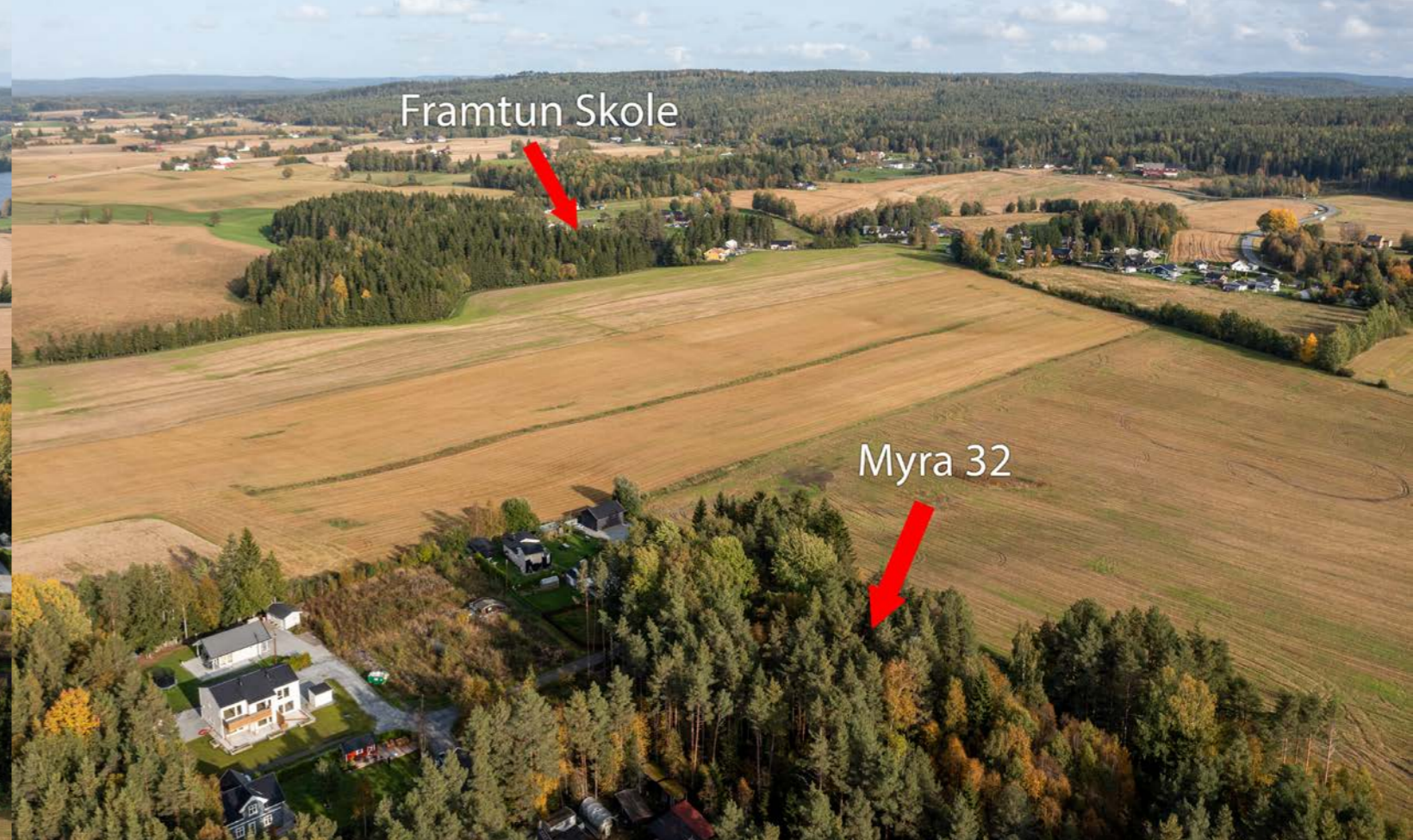
Nærmeste butikksenter er på Auli , med flere matbutikker, frisør mm.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	10
Reguleringsplankart	16
Matrikelbrev	24
Vegstatuskart	30
Tinglyst avtale om veg	34
Våre samarbeidspartnere	36
Megler	41
Forbrukerinformasjon	45
Budskjema	46

Tomten er ubebygd og på over 2,2 mål - og ligger med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.





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**

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2221.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er flat og uten bygg. På tomten er det tett skog og den ligger i et landlig område. Langs Myra ligger det flere boliger og innerst i vegen er det nyere boliger. Tomten grenser til vei og til skog.

Beliggenhet

Tomten ligger i et barnevennlig og landlig boligområde på Haga i Nes kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, lysløype og skiløyper m.m. Boligen ligger ved randsonen til marka med store rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Stedet ligger idyllisk, ikke langt unna Glomma med badeplass og båtmarina ved Haga stasjon. Det er kort vei til idrerettsbane på Haga som består av flere fotballbaner. Dette er et populært sted for barna i området etter skoletid. Det arrangeres fotballskole her om sommeren.

Haga ligger nær Auli. I skogen bak Aulifeltet ligger Svarstادتjernet, med bademuligheter og gode turområder. På Rånåsfoss er det utendørsbasseng, samt at det er mulighet for å sette ut båt på Glomma både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverket.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Auli senter, soom har et variert utvalg med bl.a. post, bank, minibank, frisør, kafé/restaurant og lege etc. Amfi Årnes og

Fokus på Sørumsand ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Nybergvegen og ligger ca. 5 min fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Auli, 10 min til Årnes, 15 min til Vormsund, 30 min til Lillestrøm, samt 30 min til Oslo lufthavn.

Tomten er av typen naturtomt per dags dato med lyng og tett vekst av busker og furutrær. Det er etablert drengroft på i side av tomten for avrenning av vann.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra tomten er det gangavstand til Framtun barneskole. For elever i ungdomstrinnene ligger Runni ungdomsskole på Årnes. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Nybergvegen og ligger ca. 5 min fra boligen.

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.

Økonomi

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene avhenger av areal som bygges og omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter evt. ferdigstillelse av bolig.

Info formuesverdi

Ukjent.

Andre utgifter

De kommunale avgiftene er ikke fastsatt ennå da dette er en ubebygd tomt. De endelige avgiftene inkluderer eiendomsskatt som fastsettes av kommunen og det tas forbehold om dette. Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, vil det når en bolig er bygget påløpe kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 195, bruksnummer 103 i Nes (Ak.) kommune.

Offentligrettslig pålegg

Utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan. Ved utbygging i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %, om ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.

Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall. Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Nærmerer informasjon utnyttelse/regulering på tomten kan fåes hos Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3034/195/103:
20.11.1952 - Dokumentnr: 3200 - Bestemmelse om veg

24.09.1952 - Dokumentnr: 2575 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3034 Gnr:195 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 207966 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:195 Bnr:103

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Det er adkomst via gruslagt felles tinglyst privat vei til eiendommene.

Det er etablert veglag og utgifter til veg påregnes. Tilknytning vann: Mulighet for tilknytning til privat vannverk i vei. Det er øvrig ikke kjent vedrørende kapasitet på hovedledning i området. Det er ikke undersøkt hva som er akseptert vedrørende preakseptert slukkevann for området, utover brannkum på tomt.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg hvor man må søke om tillatelse til å koble på avløpsanlegget samt inngå skriftlig avtale om ansvarsforhold på rør mv. Det tilfaller et gebyr for å ta del i rettighetene i anlegget. Gebyret er pr idag kr 50 000,-. Det er øvrig ikke kjent vedrørende kapasitet på hovedledninger i området. Kontakt megler for å få kontaktperson vedr det private kloakklaget.

Det er bekreftet at ny eier av Myra 32 får mulighet til å koble seg på privat vann og avløpsledning mot betaling sin andel av kostnadene av privat ledning

tilknyttet kommunal kum som i dagens kroneverdi er kr 50 000,-. Dette innebærer at kjøper er medeier av røret og ved eventuelle skader på lik linje som alle de andre partene må dekke kostnader en skade medfører, samt eventuelle vedlikehold. Med unntak av om det er tydelig at eventuell skade kommer fra et bestemt hushold. Ved skade på ledning fra hus til den private ledningen må huseier selv dekke dette. Huseier må selv dekke alle kostnader som tilkobling koster, inkludert privat kum og eventuell pumpe og eventuelle tilknytningsavgift til kommunen. Ta kontakt ved spørsmål vedr dette.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan

Det opplyses om fra kommunen at tomten ligger i uregulert område.

Arealbruk er avsatt for boligbebyggelse, Nåværende iht til planbegyggelse i området.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd. Kjøper er kjent med at utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet må foretas.

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

1 500 000,- (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)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

54 542,- (Omkostninger totalt)

1 554 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

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 fastpris pålydende kr 40 000,- for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 30 100,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 22 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Wenche Roterud Eiendomsmegler MNEF
wenche.roterud@aktiv.no Tlf: 990 18 195
Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
2150 Årnes

Salgsoppgavedato 23.05.24

Markedsverdi

1 800 000

Tomteareal 2 221,10 m²



Befaringsdato: 09.10.2023

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 18925-1427

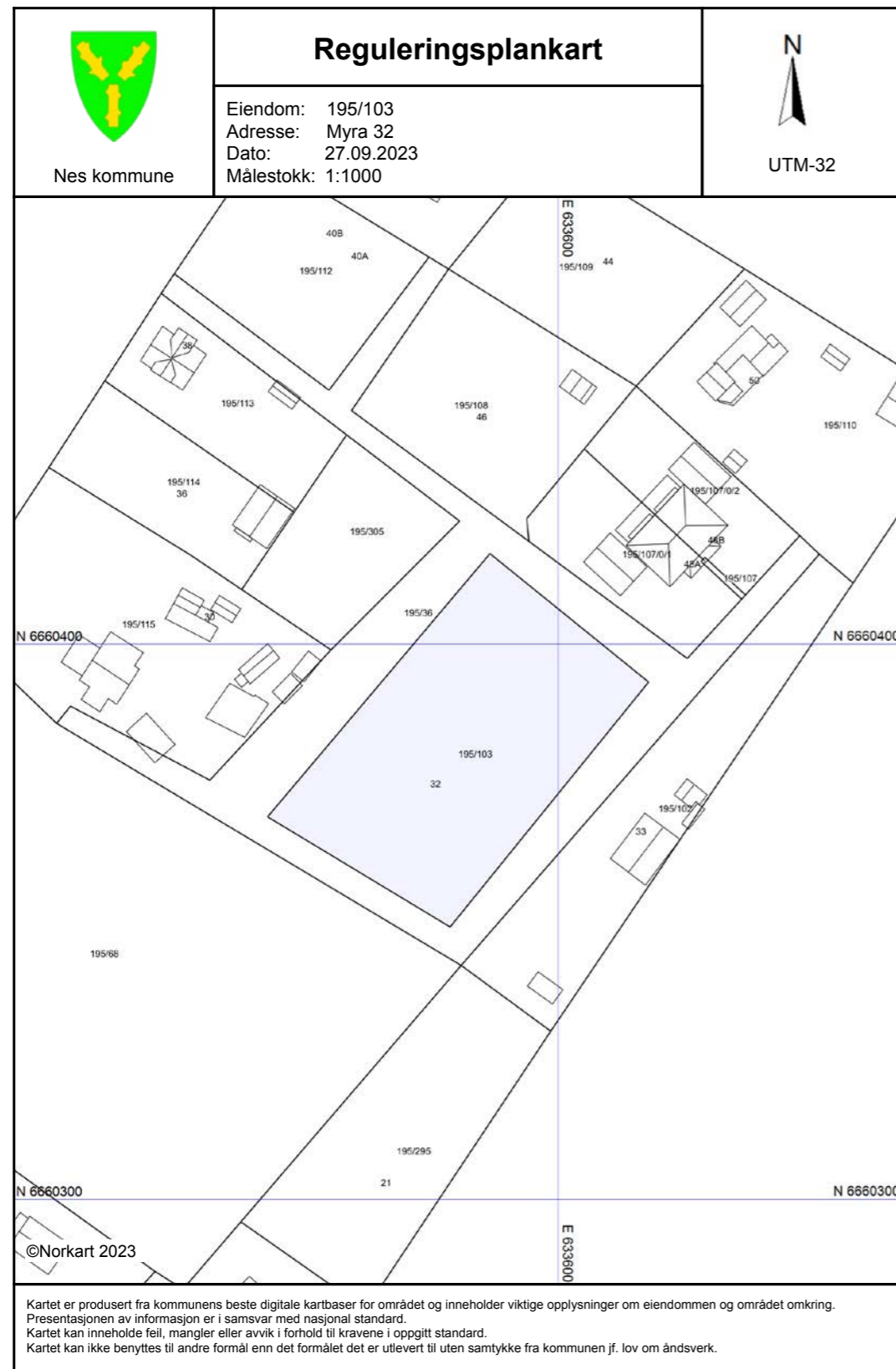
Referansenummer: MM7973

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



Gyldig rapport
23.05.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Verditakst Tomt

📍 Myra 32, 1929 AULI

🏠 NES kommune

gnr. 195, bnr. 103

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi	Markedsverdi uten fradrag	1 800 000
Kr1 800 000		
Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.		
<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>		
	Konklusjon markedsverdi	= 1 800 000

Markedsvurdering

Tomten ligger i et etablert boligområde og anses som normalt lettsolgt tomt som ligger i blindvei i området. Markedsverdien er satt på grunnlag av solgte tomter i området.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede
09.10.2023	Øyvind Nåmo Rønning Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	195	103		0	2221.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myra 32

Hjemmelshaver

Hestad Bjørg Helene, Waaler Gerd

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et område med boliger som er av eldre og nyere bebygget boliger. Området er på Haga i Auli i Nes kommune.

Beskrivelse av tomten

Tomten er av typen naturtomt per dags dato med lyng og tett vekst av busker og furutrær. Det er etablert drenggrøft på i side av tomten for avrenning av vann.

Adkomstvei

Det er adkomst via gruslagt felles tinglyst privat vei til eiendommene.

Tilknytning vann

Mulighet for tilknytning til privat vannverk i vei. Det er øvrig ikke kjent vedrørende kapasitet på hovedledninger i området. Det er ikke undersøkt hva som er akseptert vedrørende preakseptert løsning vedrørende slukkevann for området, utover brannkum på tomt.

Tilknytning avløp

Det er ikke kjent vedrørende kapasitet på hovedledninger i området og løsning rundt dette.

Reguleringsmessige forhold

Utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %, om ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.

Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall. Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m 2 per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Nærmere informasjon utnyttelse/regulering på tomten kan fås hos kommunen.

Kommuneplan

Det opplyses om fra kommunen at tomten ligger i uregulert område.

Arealbruk er avsatt for boligbebyggelse, Nåværende iht til planbebyggelse i området.

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen

Konsesjonskrav

Det foreligger ingen konsesjonskrav på eiendommen

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten

bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon.

Andre bilder



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3034 - NES
Gårdsnummer: 195
Bruksnummer: 103

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2023 kl. 10:27
Produsert av: Sverre Akselsen
Attestert av: Nes kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

05.07.2023 10:27

Side 1 av 6

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BRÅTE
Etableringsdato: 24.09.1952
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 195 / 103

Areal Kommentar
2 221,1 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold
Rolle Status Føds.d./org.nr Navn
Hjemmelshaver 211111 BRÅTHE GUNNAR

Bruksenhet Adresse
Andel
1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6660384	633585		2 221,1 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnnummerering v/kommuneendring	01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020			smatmynd 01.01.2020
Omnnummerering					Omnnummerert til: Omnnummerert fra:		3034 - 195/103 0236 - 195/103			

Rolle Avgiver Mottaker
Arealendring
0
0

Skylddeling
Skylddeling

24.09.1952

05.07.2023 10:27

Matrikelbrev for 3034 - 195 / 103

Side 2 av 6

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Status	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Data
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.06.2023				0236aks 05.07.2023
Oppmålingsforretning	2021/6651	Matrikkelenhet	Rolle	Arealendring	
		3034 - 195/36	Berørt	0	
		3034 - 195/103	Berørt	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.06.2023				0236aks 05.07.2023
Oppmålingsforretning	2021/6651	Matrikkelenhet	Rolle	Arealendring	
		3034 - 195/36	Berørt	0	
		3034 - 195/103	Berørt	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.06.2023				0236aks 05.07.2023
Oppmålingsforretning	2021/6651	Matrikkelenhet	Rolle	Arealendring	
		3034 - 195/36	Berørt	0	
		3034 - 195/103	Berørt	0	

Landmålernummer Navn
000453 JAN RONALD HELANDER

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
Oppmålingsforretning

Landmålernummer Navn
000453 JAN RONALD HELANDER

Adresse	Adressenavn	Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Krets	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn		Kildekode	Koord.syst.	Nord		
Vegadresse	Myra		3680	32			Nei
					EUREF89 UTM Sone 32	Grunnkrets	0506 Munkerud
					6660375	Stemmekrets:	9 FRAMTUN
					633577	Kirkesokn:	02070802 Auli
						Postnr.område:	1929 AULI
						Tettsted:	

05.07.2023 10:27

Matrikelbrev for 3034 - 195 / 103

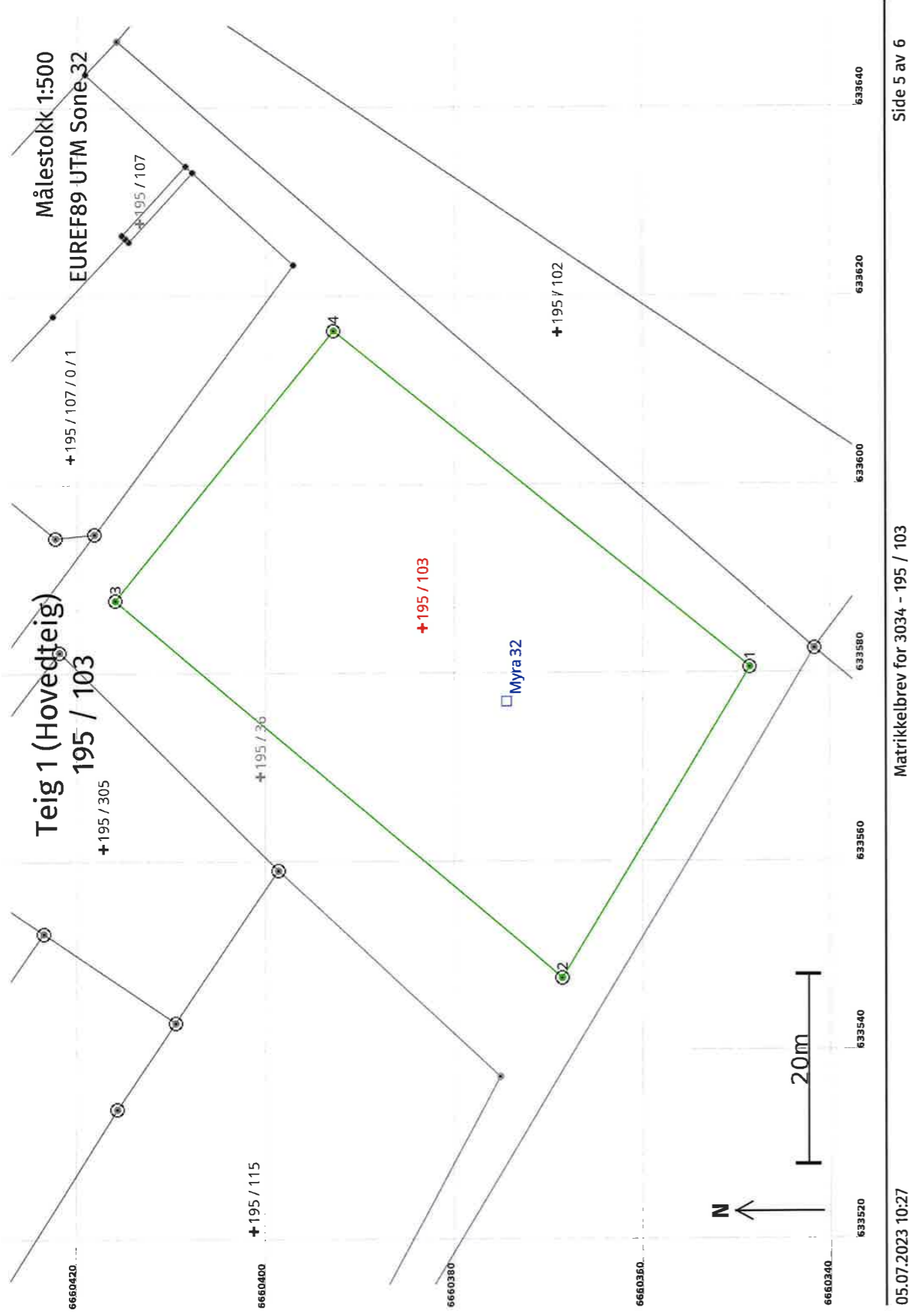
Side 3 av 6



05.07.2023 10:27

Matrikelbrev for 3034 - 195 / 103

Side 4 av 6



05.07.2023 10:27

Matrikelbrev for 3034 - 195 / 103

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 2 221,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6660384

Øst: 633585

Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	
						Radius	Radius
1	6660349,08	633580,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	4
2	6660368,92	633547,59	38,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	6	6
3	6660416,35	633587,64	62,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	4	4
4	6660393,21	633616,21	36,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	3	3
			56,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		

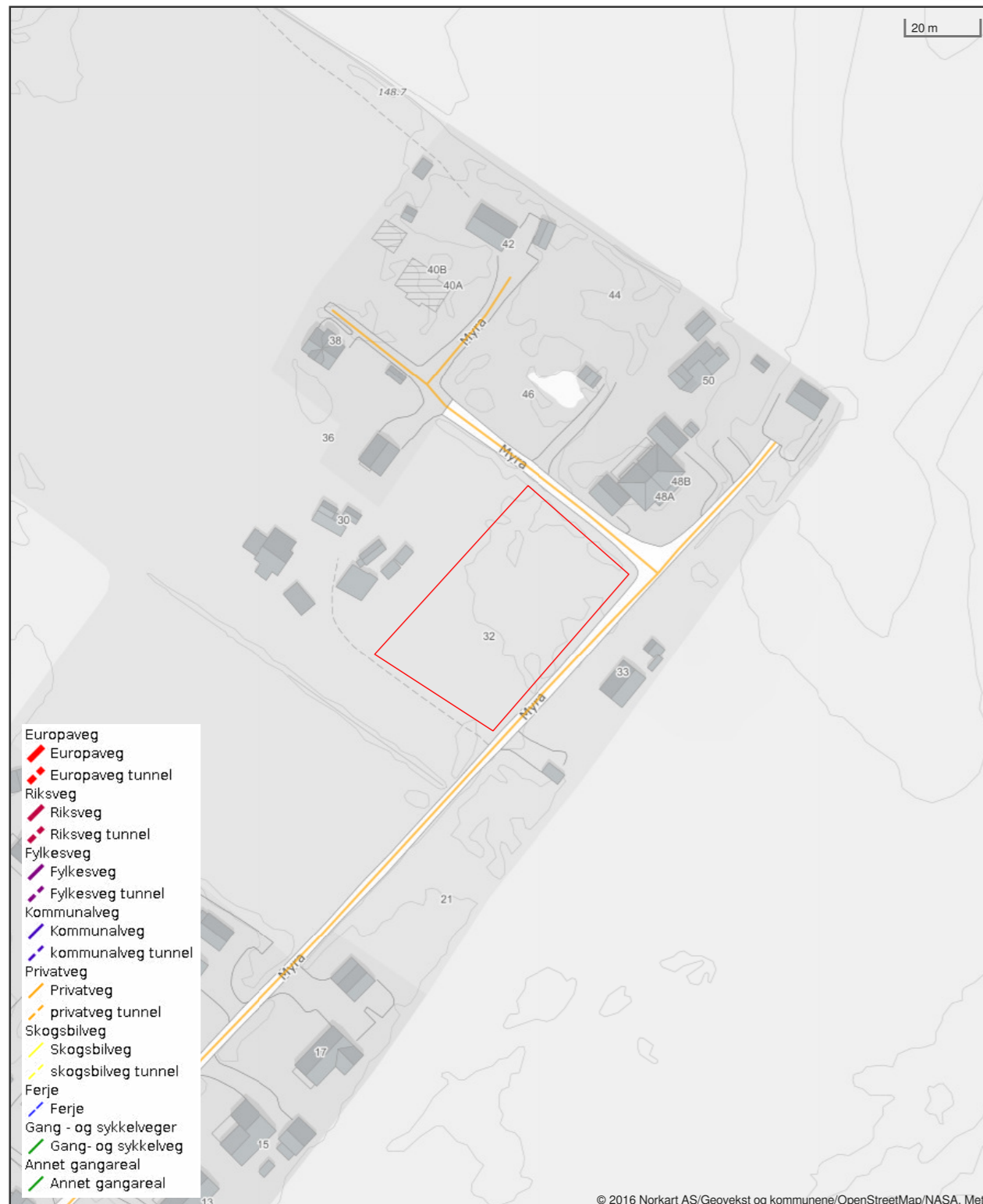
Ytre avgrensing

05.07.2023 10:27

Matrikelbrev for 3034 - 195 / 103

Side 6 av 6

Vegstatuskart for eiendom 3034 - 195/103//



Nes kommune (Viken)

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune (Viken)

Kommunenr.	3034	Gårdsnr.	195	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Myra 32, 1929 AULI							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0236KPLAN-2013
Navn	Kommuneplan-2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/3034/0236KPLAN-2013/Dokumenter/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%203.9.19%20med%20korrigeringer%20iht%20vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 2 221 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

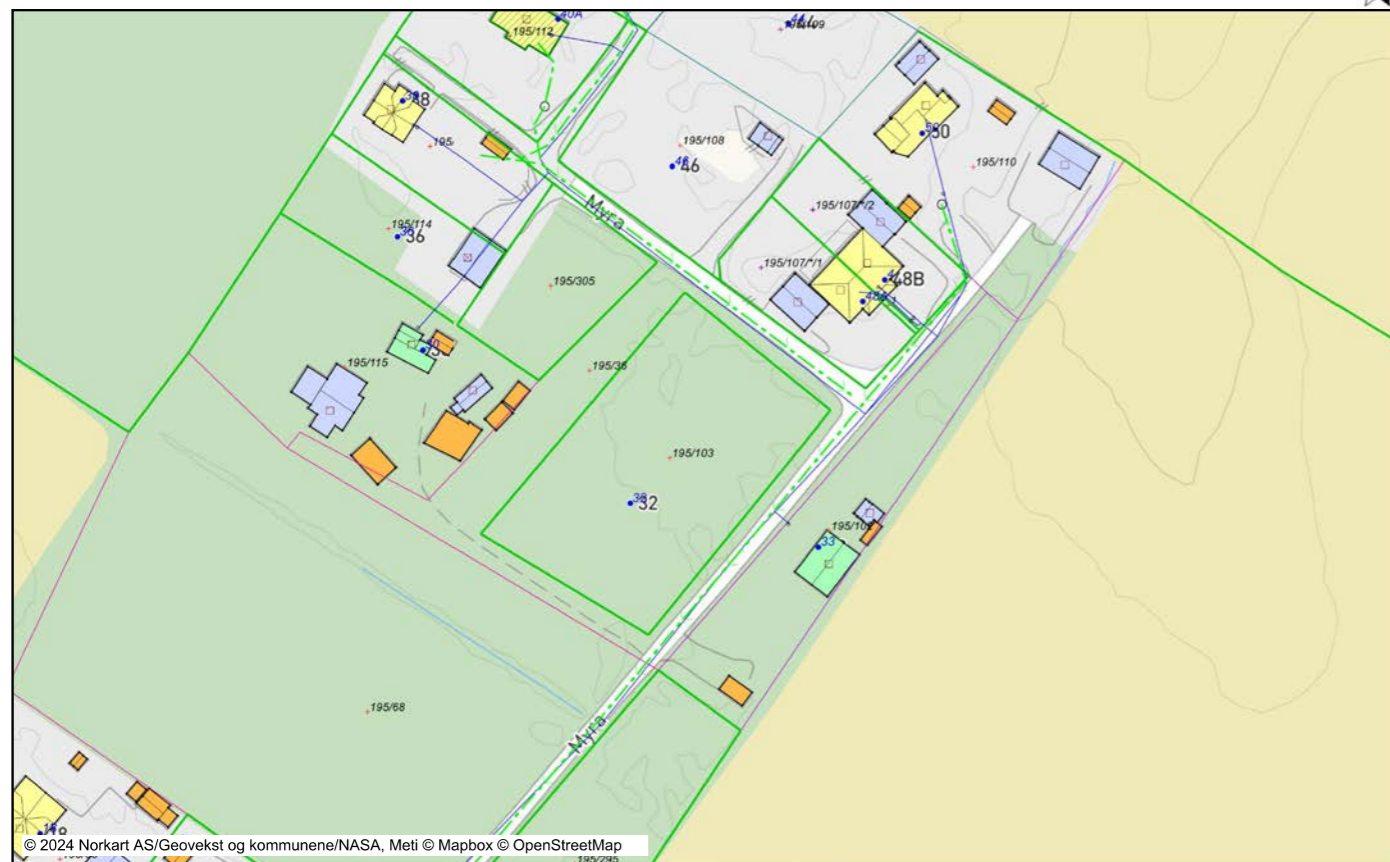


VA-kart, Myra 32

Dato: 05.04.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Matrikkelkart	
•	Grunneiendom
•	Seksjon
—	Grense <= 10 cm
—	Grense <= 30 cm
—	Grense < 200 cm
—	Grense < 500 cm
Matrikel Adresse	
Abc	Tekstfor Vegadresse
•	Vegadresse
Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltst.)	
—	Godkj. Nybygg
Matrikel Bygning	
■	Bygning, Boligbygg
■	Bygning, Boligbygg
■	Bygning, Boligbygg
■	Bygning, Fritidsbygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
—	Fasadelv
—	Bygningsdelelrje
—	Taksprang Bunn
—	Takriss
—	Trapp inntil bygg, kant
—	Veranda
—	Bygningslirje
—	Taksprang
—	Mønelirje
○	Kum
—	Spillvannsledning Drift
—	Spillvanns Pumpeledning Drift
—	Kran
—	Vannledning Drift

Dagbok nr. 380482
Nåa seranskrivertid

No. 41. a.
Forlagt av SEM & GJENERSEN % Oslo
Enerett 8-52.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Alf Bakken
Nes født 23/8 - 1894
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Esmer Brøkle
Brøkle født 21/11 - 1911
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Brøkle
g.nr. 195 br.nr. 103 av skyld mk. 0.01 i Nes herred¹⁾
matr.nr. i ¹⁾
for en kjøpesum stor kr. 600.- sekshundrede
som er avgjort på omforenet måte.

Det påføres at viim som gir
til overfor nevnte eiendom,
fyller hovedbøll.

Eieren påtar seg intet ansvar
for viims istandshold, eller
vedlikehold.

Kjøperen gir brøksutt til
seumne.

Haga den 8/11. 1956
Alf Bakken
(Usteders underskrift)

Vi/ jeg bekrefter herved at Alf Bakken
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Hernd Holb.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av nåmsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Haga den 8/11. 1956
Alf Bakken

Til vitterlighet:

1. Harald Opus
2. Odd Andreassen

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Aurskog SPAREBANK



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

**Hos Åshild, Anders, Liv, Alf Marius, Anita, Lars og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Myra 32

Nabolaget Haga - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Stadionvegen Linje 455	4 min	0.3 km
Haga stasjon Linje R14	4 min	2.2 km
Oslo Gardermoen	36 min	

Skoler

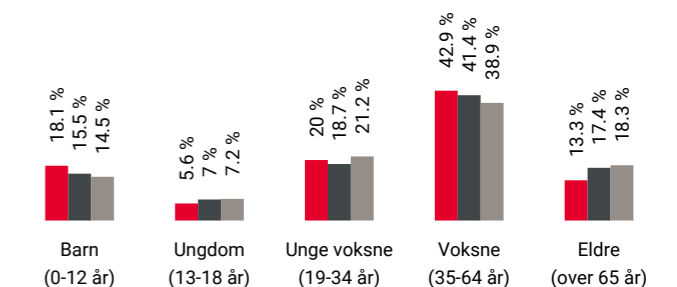
Framtun skole (1-7 kl.) 139 elever, 12 klasser	21 min	1.5 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	15 min	11.2 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	19 min	15.8 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min	11.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	17 min	15.3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haga	850	361
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Korsdalen bhg - Hagadalen (0-5 år) 36 barn	23 min	1.7 km
Korsdalen barnehage avd. Hagadalen	23 min	
Haga (0-5 år) 42 barn	4 min	2.4 km


Dagligvare


Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	7 min	5.3 km
Kiwi Auli PostNord	7 min	5.3 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Gateparkering
Lett 92/100

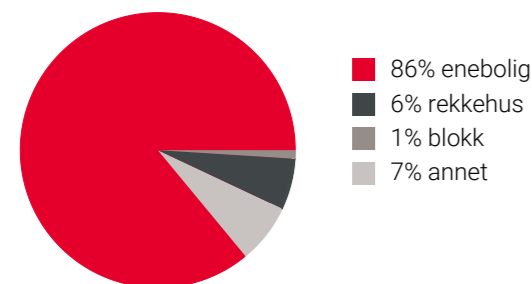
 Støynivået
Lite støynivå 91/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Haga stadion 10 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.8 km
-  Framtun skole 21 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.6 km
-  Spentst Årnes 12 min 
-  Atletico Neshallen 14 min 

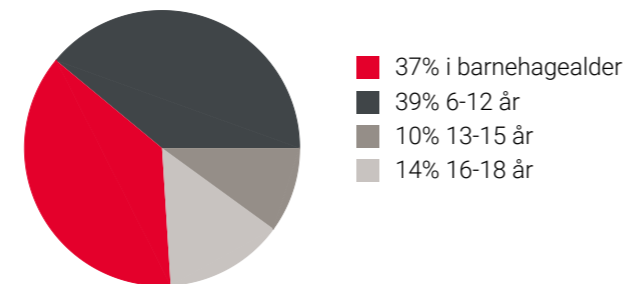
Boligmasse



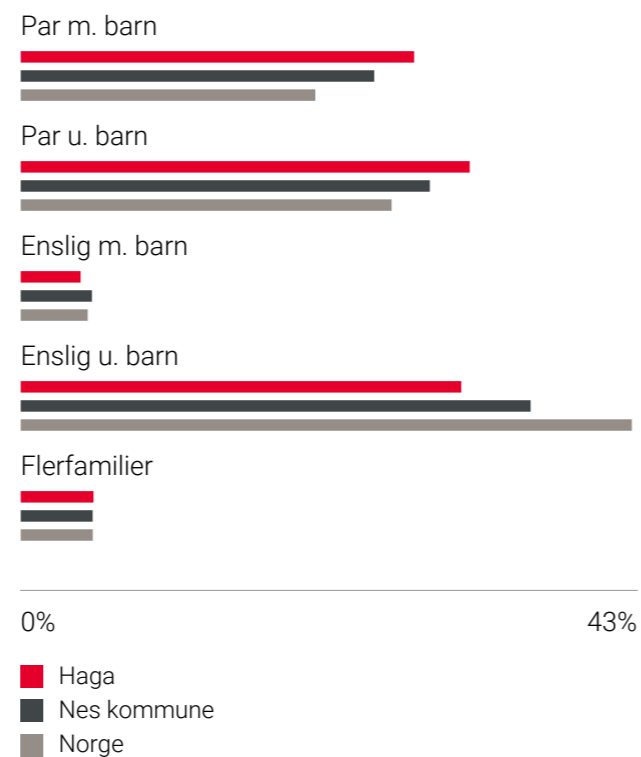
Varer/Tjenester

-  AMFI Årnes 14 min 
-  Apotek 1 Auli 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

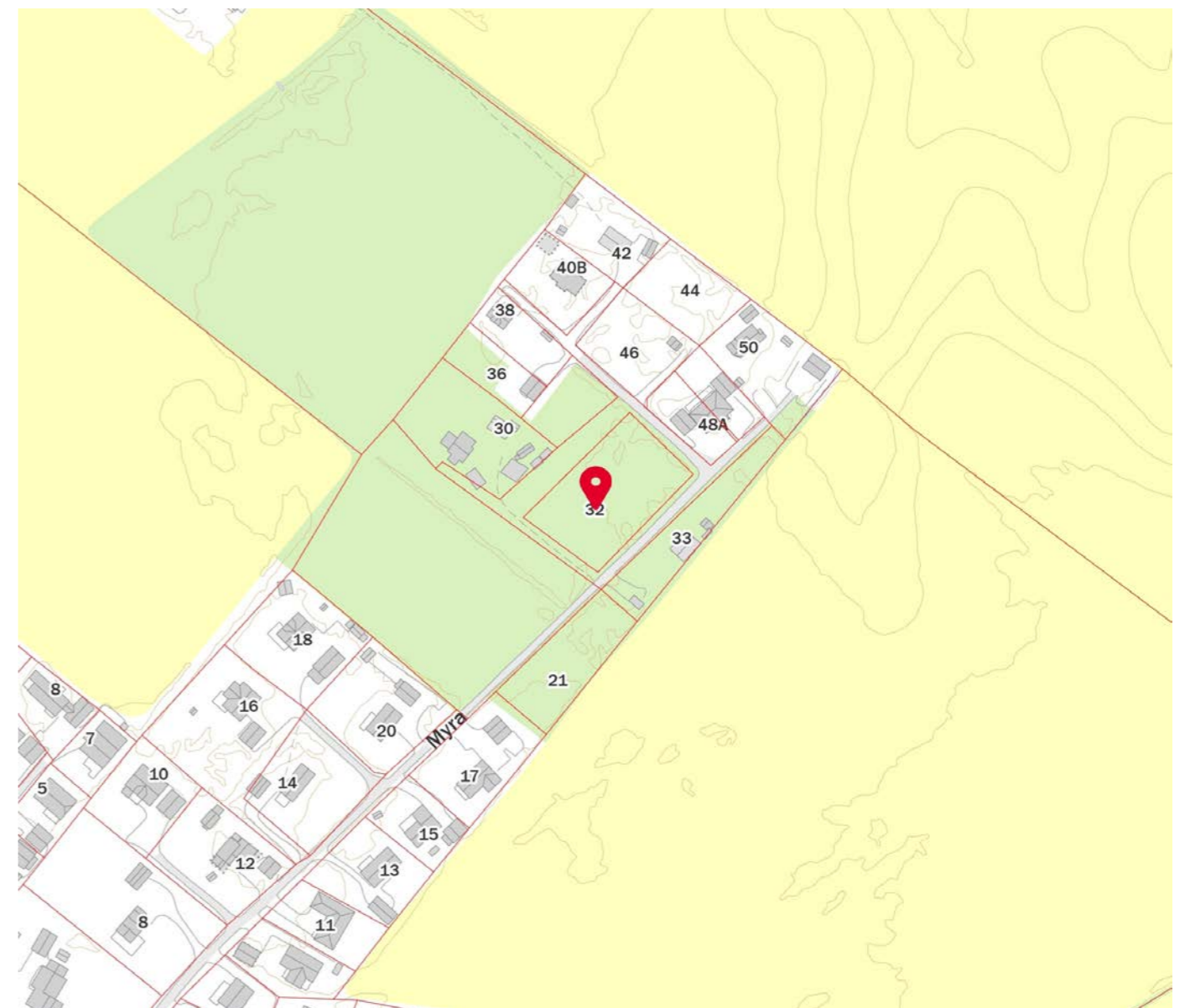
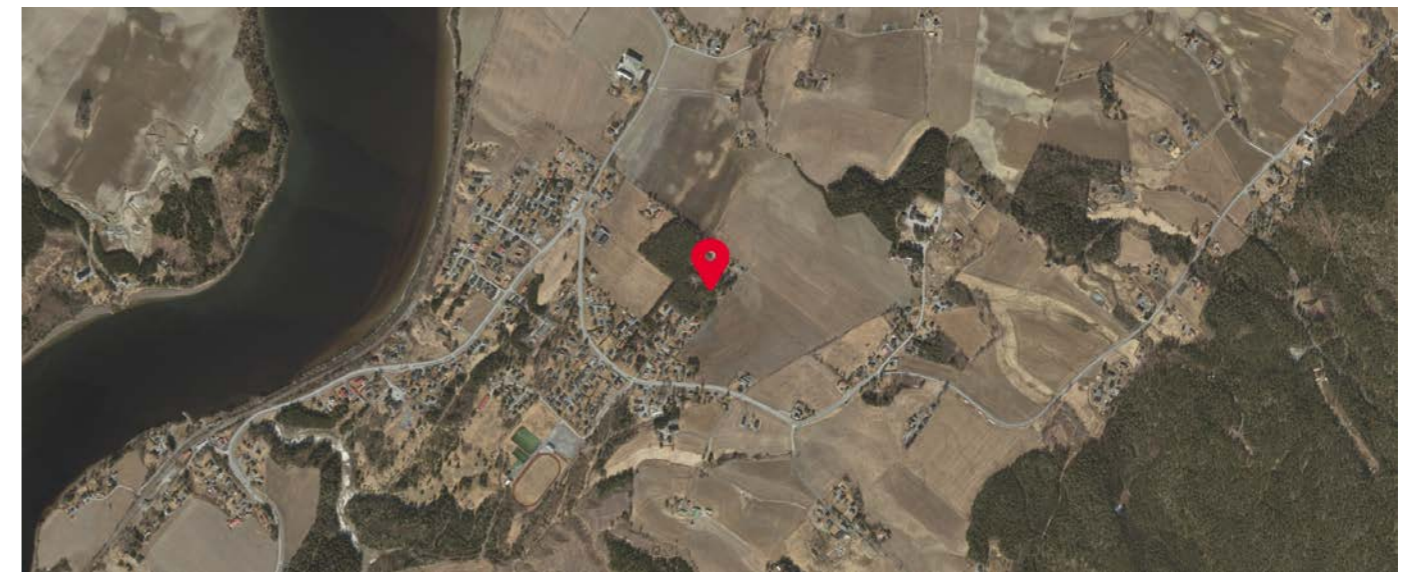


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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

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



Skal du kjøpe eller selge bolig?
Da kan jeg hjelpe deg - ta kontakt!

Hos Aktiv på Årnes finner du en lokal megler med lang erfaring. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / wr@aktiv.no / Rådhusgata 10, 2150 Årnes

aktiv.no

aktiv.

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 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”

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 3 200/3 600/3 500 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,
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 renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Myra 32
1929 AULIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Wenche Roterud

Oppdragsnummer: 1207230105

Telefon: 990 18 195
E-post: wenche.rotterud@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 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 salgsoppgave datert: 23.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon