



aktiv.

Hemnesveien 104, 1970 BJØRKELANGEN

**HEMNES - 10 stk lagerlokaler
under oppføring. Seksjoner på 72
kvm med inntil 6 meters takhøyde.**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

10 stk lagerlokaler under oppføring. Seksjoner på 72 kvm med inntil 6 meters takhøyde.

TAB NÆRINGSEIENDOM AS har 10 selveierseksjoner for salg i Hemnes Næringspark. Her får man svært sentralt plassert med kort kjøreavstand fra sentrale tettsteder på Romerike.

Det tilbys seksjoner på 72 kvm med inntil 6 meters takhøyde. Seksjonene leveres som rå-lokale med grunnbelysning og stor elektrisk kjøreport, klar for innredning etter eget ønske. Alle er klargjort for vann/avløp og bredbånd.

Hva kan lokalene brukes til?

Lokalenenes formål er Lager. Det kan være spesialtilpasset lagerplass for små og mellomstore bedrifter, opplagsplass for båt, bil og bobil, hobbyverksted eller en kombinasjon av bruksområder. Som eier disponerer og innreder du lokalene etter eget ønske, og lokalene er tilgjengelige 24/7. Stor elektrisk kjøreport gjør adkomst og av og pålessing enkelt.

Som eier av egne lokaler disponerer du til enhver tid lokalene, og bestemmer selv hvordan innredning skal være. Alle utgifter er forutsigbare. Fleksibel fremleie er mulig ved for f.eks sesongmessig bruk.

Trenger du et sted å lagre utstyret ditt når det ikke er i bruk? Seksjonene kan fritt innredes med hyller og reoler, slik at man får utnyttet arealet til det fulle.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	1 590 000 - 1 590 000	Matrikkel:	gnr. 119, bnr. 1
Omkost. fra - til:	14 990 - 14 990	Oppdragsnr:	1106245036
Totalpris fra - til:	1 604 990 - 1 604 990	Sist oppdatert:	23.10.2024
Felleskost. fra - til:	1 000 - 1 000		
Selger:	Tab Næringsseiendom AS		

Org.nummer:	912162362
Eiendomstype:	Lager
Eierform:	Eierseksjon
BRA:	72 - 72 m ²
Tomt:	m ²



Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

TAB NÆRINGSEIENDOM AS har 10 selveierseksjoner for salg i Hemnes Næringspark. Her får man svært sentralt plassert med kort kjøreavstand fra sentrale tettsteder på Romerike.

Kr 1 590 000,- + omk pr enhet.

Omk: kr ,- 13 740,-

Totalt: kr 1 603 740,-

Det tilbys seksjoner på 72 kvm med inntil 6 meters takhøyde. For andre behov, ta kontakt med megler.

Seksjonene leveres som rå-lokale med grunnbelysning og stor elektrisk kjøreport, klar for innredning etter eget ønske. Alle er klargjort for vann/avløp og bredbånd.

Hva kan lokalene brukes til?

Lokalenenes formål er Lager. Det kan være spesialtilpasset lagerplass for små og mellomstore bedrifter, opplagsplass for båt, bil og bil, hobbyverksted eller en kombinasjon av bruksområder. Som eier disponerer og innreder du lokalene etter eget ønske, og lokalene er tilgjengelige 24/7. Stor elektrisk kjøreport gjør adkomst og av og pålessing enkelt.

Som eier av egne lokaler disponerer du til enhver tid lokalene, og bestemmer selv hvordan innredning skal være. Alle utgifter er forutsigbare. Fleksibel fremleie er mulig ved for f.eks sesongmessig bruk.

Her har du plass til å gjøre din hobby til virkelighet.

Trenger du et sted å lagre utstyret ditt når det ikke er

i bruk? Seksjonene kan fritt innredes med hyller og reoler, slik at man får utnyttet arealet til det fulle.

Pris

Kr 1 590 000,-

Omkostninger

Kr 14 990,-

Beliggenhet og Adkomst

Eiendommen ligger på Hemnes i Aurskog-Høland kommune. På Hemnes finner du bla. skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud.

Det er idrettsplass på Bråte med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren. I tillegg er det lysløype og gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag.

Ikke langt unna ligger idylliske Hemnessjøen med gode bade- og fiskemuligheter, og man kan legge turen til Langstranda. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet ligger i sentrum av Hemnes og byr blant annet på tradisjonell mat, konserter og populære litteratur- og vaffelkvelder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes, som kun ligger 700 meter unna eiendommen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hemnes butikkcenter et fint og variert utvalg. Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære.

Med bil fra Hemnes tar det ca. 24 min til Bjørkelangen, 41 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 60 min til Oslo Lufthavn.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Hemneshagen".

Adkomst

Se vedlagte kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt til fellesvisninger.

Areal fra - til

BRA: 72 - 72 m²

Garasje/Parkering

Det blir opparbeidet p-plasser på fellesareal for seksjonene.

I tillegg disponerer hver enkelt seksjonseier 5m foran egen seksjon/port til parkering ved opphold i seksjonen.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Forventet oppstart av første byggetrinn vil være vår/sommer 2024 og så snart det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg. Byggetiden er forventet til ca 6mnd. med forbehold om offentlige godkjenninger.

Tomtetype

Eiet

Tomteforhold

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomten blir opparbeidet med asfalterte kjørearealer/biloppstillingsplasser, samt ferdigplen og beplantning.

Høydesprang lokalt på tomt tas opp med tilsådde/

beplantede skråninger.

Kjøreflater og biloppstillingsplasser leveres med asfalt for normal bruk/vekt, og ikke daglig tungtransport.

Tomten er ikke fradelt, og endelig areal ikke fastsatt. Tomten vil bli organisert som et seksjonssameie, med tilhørende fellesareal innenfor tomtegrenser. Alle seksjoner får bruksrett til parkering o.l fastsatt i vedtekter.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Leveranse

Diverse

Prisene på seksjonen fremgår av til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på lokalene som ikke er solgt.

Justeringsrett for MVA

For næringsdrivende som skal benytte det ervervede lokalet i sin næringsvirksomhet, kan det inngås avtale om overføring av justeringsrett for MVA.

Tilvalgsmuligheter

Varmepumpe

Ekstra belysning/el-punkter

Det er krav til oppvarming dersom noen form for

sanitærinstallasjoner installeres.

Konstruksjon

Bygget fundamenteres med pelet betongplate på grunn med isolasjon.

Gulvet stålglatte og leveres uten støvbinding, mindre planavvik kan forekomme.

Det leveres vinkelstål i innkjøring under portåpning, men det leveres ikke sluk i gulv eller ved lagerport.

Gulvet leveres dobbeltarmert og isoleres med 15cm EPS.

Gulvene leveres uten fall, men såle ved port leveres med lokalt fall.

Fasade består av sandwichelementer, og er isolert med 120mm skum.

Innvendige delevegger leveres med 100mm mineralull, og holder EI30 brannkrav.

Utvendig farge er RAL 7016, og innvendig farge er RAL

Fasade

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning og kan åpnes.

Yttertak

Det monteres TRP-plater i tak med 200mm ubrennbar isolasjon og Protan takfolie.

Taket vil få takrenne, nedløp og utkast på terreng for videre overvannshåndtering.

Ventilasjon

Det er ingen krav til ventilasjon i seksjonene, men hver seksjon blir levert med 2 stk lufteventiler for å redusere kondens.

Sanitær

Det fremføres avløp tilrettelagt for WC, samt tilkobling av vann. Begge deler plugget/avstengt.

Det installeres private vannmålere i teknisk rom for avregning av vannforbruk/kommunale avgifter for den enkelte seksjon.

Dører og vinduer

Portene leveres som leddporter med bredde 4000mm og høyde 4500mm, og vindusrekke i port. Det leveres 1 stk portåpner/fjernkontroll pr. seksjon.

Hver seksjon leveres med isolert ståldør i størrelse 1000 x 2100mm.

Ved overtakelse vil kjøper få tildelt 2 stk systemnøkler som også går til teknisk rom.

Vinduer leveres i størrelse 1600 x 1000mm, todelt, med et åpningsbart felt.

Garasjeport

Det leveres med 4 meter bred og 4,5 meter høy port

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det klargjøres for bredbånd. Hver enkelt må koble til selv i etterkant.

Energimerking

Energimerking foreligger ikke.

El-anlegg

Hver seksjon får følgende el-installasjon:

1 stk sikringsskap med 1 stk kurssikring for lys og stikk, og overspenningsvern med varsling.

2 stk takmonterte lamper type SG Arena Eco 1200 76W med bryter.

1 stk stikkontakt ved sikringsskap.

1 stk stikkontakt 2/16 for strøm til port.

Brannalarmanlegg med 1 stk melder, 1 stk manuell melder og 1 stk avstillings panel i hver seksjon.

1 stk etterlysende skilt for markering av utgang i hver enhet.

Trekkerør for fiber/bredbånd

Det leveres i tillegg utvendig LED-belysning på fasade over hver port, modell Fevik Asymmetrisk Grafitt 25W eller tilsvarende.

Oppvarming

Det leveres ingen form for oppvarming.

Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå kondens på innsiden ved visse temperaturer dersom seksjonene ikke er tilført varme og luft.

Det kan løses/reduseres ved å tilkoble enkel varmekilde til seksjonen gjennom tilvalg.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Det oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon vedrørende kommunale avgifter for denne type bygg. Kommunale gebyrer for vann og avløp, avregnes etter forbruk i den enkelte seksjon. Det monteres egen vannmåler for hver seksjon i teknisk rom.

Seksjonseier betaler løpende kommunale avgifter etter overtakelse.

Info eiendomsskatt

Det er pr 01.01.24 ikke eiendomsskatt på næringseiendom i Aurskog Høland kommune.

Informasjon om vannavgift

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger besørger tilkobling hoved vann og avløp til bygget, mens vann og avløp i den enkelte seksjon leveres avstengt/plugget, klargjort for senere installasjon.

Tilbud på 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

Organisasjonsform

Lagerene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 10 næringseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader
Kr 1 000

Stipulerte felleskostnader inkluderer Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

Felleskostnadene er stipulert til ca kr. 12.000,- pr. år på seksjon (72 kvm er estimert), og skal dekke bl.a. byggets forsikring, forretningsførsel av sameiet, brøyting/strøing/feing, felles strøm/ utelys, vedlikehold fellesareal osv.

Kr 10 000,- kreves inn ved overtakelse for å sikre oppstartskapital til sameiet.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte seksjoner ved ferdigstilling.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Utbygger kan på vegne av sameiet inngå avtale om overføring av evt. alarmsignal til brannvesen eller annen sentral på vegne av sameiet for inntil 3 år. Dette inngår som del av felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler
Blir utarbeidet av selger/forretningsfører før overtagelse

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser
Følgende er tinglyst på eiendommen

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ulovlig å ta Lageret i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bruke lageret. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger besørger tilkobling hoved vann og avløp til bygget, mens vann og avløp i den enkelte seksjon leveres avstengt/plugget, klargjort for senere installasjon.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Utdrag fra reguleringsbestemmelser - detaljregulering Hemnes næringspark:

4.1 Kombinasjonsformål, KBA1-6

4.1.1 Tillatte formål

Innenfor KBA-felt tillates et eller flere av formålene lett industri/håndverksbedrifter, sagbruk, lager, verksted og handel med plasskrevende varegrupper som biler, landbruksmaskiner, byggevarer, planter og hageartikler. Detaljvarehandel er ikke tillatt, med unntak for detaljhandel som naturlig del av virksomhet innenfor tillatte formål.

Det tillates ikke etablert vannkrevende næring/ industri innenfor planområdet.

For felt KBA5 gjelder særskilt:

Eksisterende bolig videreføres inntil fremtidig transformasjon til næringsbebyggelse. Nybygg/ tilbygg til eksisterende bolig tillates innenfor angitte byggegrenser.

For felt KBA6 gjelder særskilt:

Inkluderer underformålet telekommunikasjonsanlegg/telesentral (SOSI 1570).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen selges "som den er", jf.

avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at

selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og

utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Forbehold fra utbygger
IG fra kommune.
60% solgt før det begynne å bygges

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 50.000,- (inkl. mva.). Selger skal også samtykke i videresalg.

Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell

i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Viktig informasjon

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

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.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.





KJØPEKONTRAKT
mellom
Tab Næringseiendom AS
og
[Kjøper]
vedrørende salg av
seksjon av gnr. 119 bnr. 1 i Aurskog-Høland kommune

1. PARTENE, EIENDOMMEN OG SEKSJONEN

1.1 Tab Næringseiendom AS, org.nr. 912162362, (**Selger**) eier gnr. 119 bnr. 1 i Aurskog-Høland kommune (**Eiendommen**). Selger skal bygge næringsbygg på tomten, seksjonere bygget og selge seksjoner i markedet.

1.2 Tab Næringseiendom AS, org.nr. 912162362 og [Kjøper], [org.nr./fnr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at en seksjon (**Seksjonen**) av Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen. Seksjonen har fått nummer [nummer i prospekt] i prospektet. Seksjonsnummer blir tildelt ved seksjonering.

2. KJØPESUMMEN OG SEKSJONENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

2.1.1 Kjøpesummen for Seksjonen er NOK [kjøpesum] (**Kjøpesummen**).

2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver:

Dokumentavgift (2,5 % av tomteknad)	NOK	3 750,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK	500,-
Tinglysingsgebyr per pantedokument	NOK	500,-
Panteattest kjøper (pr. pantedokument)	NOK	240,-
Innskuddskapital til sameiet	NOK	10 000,-

2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [kjøpesum pluss omkostninger] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen og under forutsetning av at det kun skal tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Seksjonen skal overtas av Kjøper en uke etter at Selger har gitt Kjøper melding om at brukstillatelse for Seksjonen foreligger (**Avtalt Overtakelse**). Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 3. kvartal 2025. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Selger skal varsle Kjøper skriftlig om tidspunkt for Avtalt Overtakelse minst 1 måned i forkant. Varselet blir gitt med forbehold om forsinkelser som Selger ikke rår over.

3.2 Faktisk overtakelse og oppgjør

3.2.1 Seksjonen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). Overtagelse og tinglysning av skjøte kan ikke finne sted før Kjøper og Selger har oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Kjøper

og Selger gjennomfører selv overtakelsesforretning og signerer overtakelsesprotokoll som sendes oppgjørsansvarlig på e-post så raskt som mulig etter Overtakelsen.

3.2.2 Oppgjøret mellom partene foretas av **Aktiv Eiendomssoppgjør AS, org.nr. 984484496**, heretter kalt **oppgjørsansvarlig**. Alle innbetalinger forbundet med kjøpekontrakten mellom partene innbetales til den oppgjørsansvarliges klientkonto med kontonummer **1271 32 97087**, Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand og merkes med følgende KID: «**oppdragsnummer og snr**». Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dagen kontoen godskrives. Denne datoen er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene. Selger er ansvarlig for honoraret til Oppgjørsansvarlig.

3.2.3 Kjøper har ansvar for at Kjøpesummen og omkostninger er betalt på den oppgjørsansvarliges klientkonto innen datoen for Overtakelse iht. varselet fra Selger, jf. punkt 3.1. Kjøper er også ansvarlig for forsinkelser i betalingsformidlingen som skyldes forhold hos egen finansinstitusjon.

Videre har Kjøper ansvaret for at Oppgjørsansvarlig har mottatt Kjøpers banks eventuelle pantedokument(er), i underskrevet og bevitnet stand, klart for tinglysning, før Overtakelse.

3.2.4 Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av Kjøpesummen:

- Oppgjørsansvarlig har mottatt fullt oppgjør inklusive omkostninger fra Kjøper,
- Kjøper har overtatt bruken av Seksjonen og Oppgjørsansvarlig har mottatt signert overtakelsesprotokoll.
- Kjøpers skjøte på Seksjonen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
- Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i Seksjonen med forutsatt prioritet,
- Heftelser som ikke skal følge ved handelen er innfridd eller Oppgjørsansvarlig har mottatt bekreftelse fra de enkelte bankene/finansselskapene på at heftelsene vil bli slettet mot betaling av fastsatt beløp, evt. at oppgjørsansvarlig har mottatt pantedokumenter/løse erklæringer fra private panthavere med påtegning om sletting.

3.2.5 Partene er innforstått med at oppgjørsansvarlig trenger rimelig ekspedisjonstid før utbetaling til selger kan foretas. Normalt innebærer dette inntil fem arbeidsdager (ikke inkludert lørdager, søndager og øvrige helligdager). Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

3.2.6 Før oppgjør finner sted forplikter partene seg til å gjennomføre ID-kontroll, returnere oppgjørsskjema, oppdragsavtale og eventuelle andre dokumenter utsendt av oppgjørsansvarlig. Kjøper er også forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige

dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på nødvendige lånedokumenter og pantdokumenter for finansiering av kjøpet.

- 3.2.7 Fordeling av Seksjonens andel av Eiendommens eventuelle driftsutgifter, herunder også kommunale avgifter etc. (pro & contra) settes opp av selger og avregning/betaling foretas direkte mellom partene pr. Overtakelse eller snarest mulig deretter.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;

3.4 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret i eierseksjonssameiet. Kjøper gir med sin underskrift på denne avtalen styret (valgt blant kjøperne/seksjonseierne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at utenomhusarealer, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøperens overtakelse av Seksjonen.

4. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Det tas forbehold om et for Selger tilstrekkelig forhåndssalg av seksjoner.
- Det tas forbehold om at nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter gis, herunder, men ikke begrenset til, rammetillatelse og igangsettelsestillatelse.
- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende avtale med entreprenør.
- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende finansiering av prosjektet.

Selger må senest innen [dato for avklaring av forbehold] avklare, ved skriftlig underretning til Kjøper, dersom overnevnte forbehold påberopes. Dette innebærer at Selger kan kansellere avtalen dersom forbeholdene ikke er bortfalt innen tidspunktet angitt i første setning.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) Ferdigstillelse av Seksjonen

- (b) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (c) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til det er etablert et sameie som overtar ansvaret for forsikring av bygningen.
- (d) At Seksjonens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.
- (e) Å tinglyse nødvendige rettigheter i Eiendommen og øvrige seksjoner. Kjøper er kjent med, og aksepterer, at det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om infrastruktur eller andre forhold av betydning for Sameiet.

6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).

- 6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.

- 6.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.

- 6.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

7. SELGERS GARANTIER

- 7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen og Seksjonen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen og Seksjonen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.

- (c) At Selger på tidspunktet for Overtakelse eier Seksjonen og kan besørge at Seksjonen overskjøtes til Kjøper.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Seksjonen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 1, og de som Selger kan tinglyse med grunnlag i punkt 5(e) ovenfor og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld) på Seksjonen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (e) At Seksjonen ikke er utleid.
- (f) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Seksjonen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7.2 Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers rett til erstatning

8.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet. Selger kan ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap, jf. avhendingsloven § 7-1 (2), med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet fra Selgers side.

8.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Seksjonen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

8.3 Reklamasjon

8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. Dersom kjøper er enten 1) er foretak, eller 2) en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, er det 3 års reklamasjonstid som gjelder. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 12 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 60 dager etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.

9. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSE OG RETTIGHETER

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Seksjonen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, er vedlagt som vedlegg **Feil! Fant ikke referansekilden..**

10. SÆRLIGE BESTEMMELSER

10.1 Eierform og organisering

Seksjonen vil tilhøre et næringssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor Eiendommen. Utkast til vedtekter følger vedlagt denne avtalen som vedlegg 4. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie med næringsseksjoner, vil Kjøper bli sameier i Eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin seksjon. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Oppgjørsansvarlig vil innkreve kr. 10 000,- pr. seksjon som oppstartskapital til sameiet i forbindelse med overtakelse.

11. MEDDELELSER

11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger:

Tab Næringseiendom AS v/ Nils Erik Hansen, e-post: nilserik@tabgruppen.no, c/o Tab Gruppen AS Postboks 103, 1941 Bjørkelangen

For Kjøper:

[Kjøper], e-post: (e-post kjøper), (adresse kjøper)

Sted / dato: _____

11.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Oppdragsansvarlig:

Bankenes Boligmegler AS v/ Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand, Postboks 109, 1920 Sørumsand,
e-post: oyvind.saegrov@aktiv.no / ess@aktiv.no

For Tab Næringseiendom AS

for [Kjøper]

12. LOVVALG OG TVISTELØSNING

12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Nedre Romerike tingrett som eksklusivt vernetting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

Nils Erik Hansen

[Kjøpers representant(er)]

13. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Utkast til avtale om overføring av justeringsrett og -forpliktelse for MVA
2. Grunnboksutskrifter
3. Prospekt med vedlegg
4. Utkast til vedtekter for sameiet

14. UNDERSKRIFT

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket.

Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Nabolagsprofil

Hemnesveien 72 - Nabolaget Hemnes - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Hemnes Linje 479, 485	5 min 🚗 2.5 km
🚗 Slitu stasjon Linje R22	33 min 🚗 29.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚗

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	25 min 🚗 21.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	28 min 🚗 23.7 km

«Her bor snille mennesker som bryr seg om hverandre og hjelper hverandre. Her er fin natur. Gode forfattere og andre kulturpersonligheter trives her.»



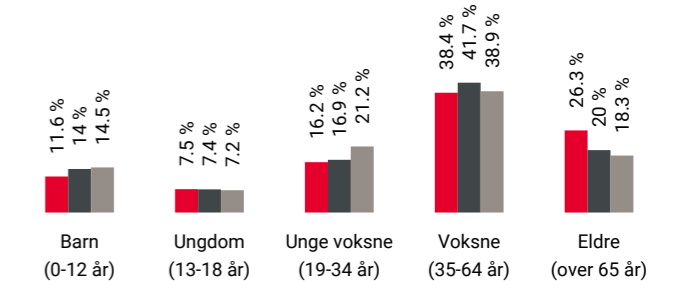
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

📐 Kvalitet på skolene
Bra 73/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hemnes	937	447
🟤 Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 🚗 2.5 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	10 min 🚗 5.8 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	13 min 🚗 9.9 km

Dagligvare


Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 2.6 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	12 min 🚗 9.3 km



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

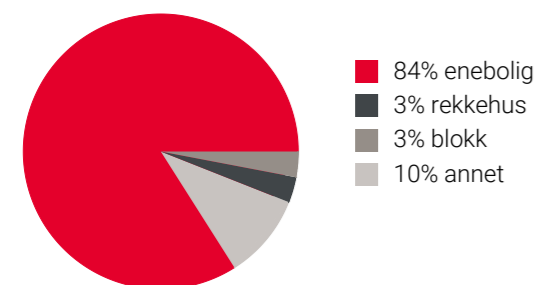
 Gateparkering
Lett 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Bråte skole 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 2 km
-  Søndre Høland idrettsanlegg 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.1 km
-  Sporty Fitness 22 min 
-  MOVA Bjørkelangen 25 min 

Boligmasse



«Her er det vakker natur, god plass og rolige og trygge omgivelser. Vi er i Akershus eneste "villmark", med mangfoldig dyre- og fugleliv. Menneskene er snille og hjelpsomme»

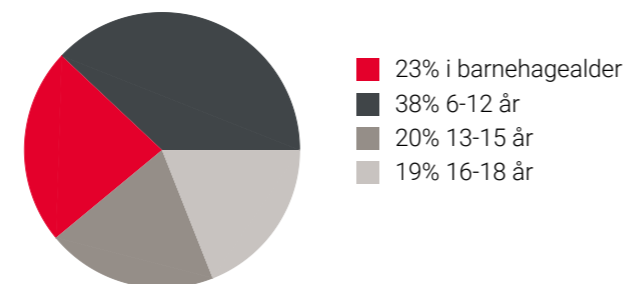
Sitat fra en lokalkjent



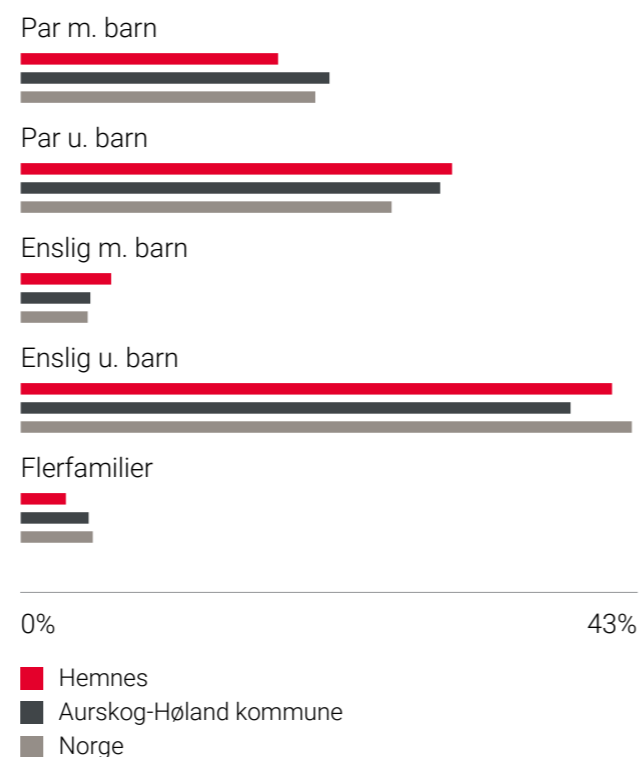
Varer/Tjenester

-  Løken senter 11 min 
-  Løken apotek 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

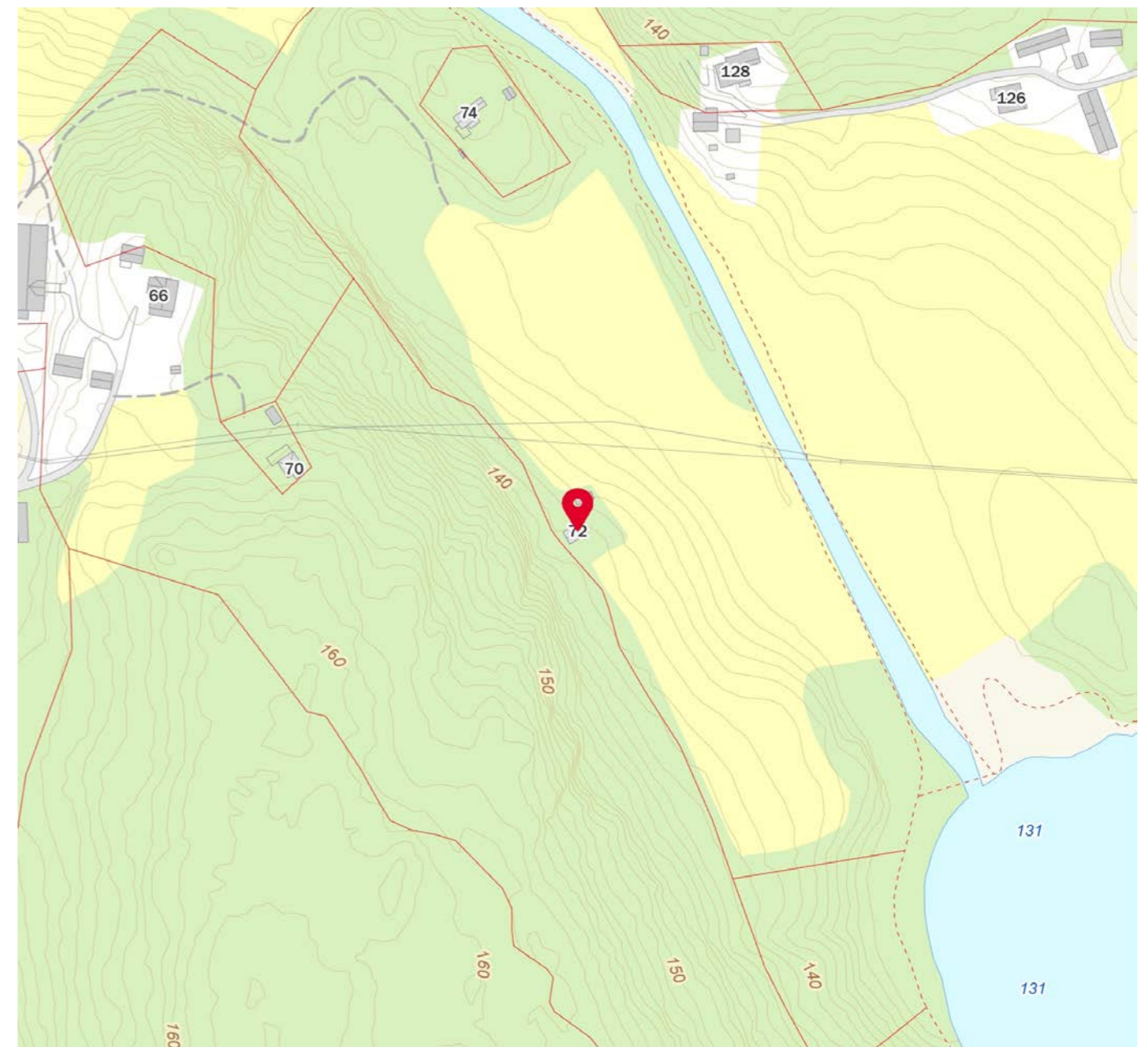


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



For eiendommen:

Adresse:
Hemnesveien 104, 1970 Bjørkelangen
gnr. 119, bnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:
1106245036

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder kjøpetilbud til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil kjøpetilbud 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 kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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 kjøpetilbud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg
- 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.
- Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere 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.
- 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.
- 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. 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).
- 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
- 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.
- 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.

aktiv.
Nybygg