

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, irregularly shaped plot of land is outlined with a white dashed line. This plot is mostly wooded with some bare trees and a few evergreens. To the left of the plot is a road, and to the right is a residential street with several houses. The background shows a large, open field and a dense forest under a clear sky.

**aktiv.**

## Tomt A

Gnr. 168, Bnr. 309  
(ca. 3 683 m<sup>2</sup>)

Skogrovegen 1A og B, 2150 ÅRNES

**Utviklingseiendom med rolig beliggenhet på Svarverud. Tomten er på ca 3683,1 m<sup>2</sup> med stort potensial.**



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

**Alexander Søvik**

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**

**Aktiv Eiendomsmegling**

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

## Utviklingseiendom med rolig beliggenhet på Svarverud. Tomten er på ca 3683,1 m<sup>2</sup>.

Velkommen til Skogrovegen 1A og B.

Drømmer du om å utvikle et boligprosjekt i et etablert og attraktivt område? Denne eiendommen på 3 683,1 m<sup>2</sup> gir deg en sjelden mulighet!

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag på Svarverud – med landlige omgivelser og samtidig kort vei til Årnes sentrum. Her kombineres trygge bomiljøer med nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport og servicetilbud.

På tomten står det i dag bygg som tidligere har vært benyttet som barnehage. Eiendommen er regulert til «konsentrert boligbebyggelse», noe som åpner for spennende utviklingsmuligheter. Det er per i dag ikke søkt om riving eller ny bebyggelse, noe som gir kjøper stor frihet til å planlegge prosjektet fra grunnen av.

### Nøkkelinformasjon

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 4 980 000,-        |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 4 980 000,-        |
| <b>Selger:</b>         | I-Bolig Eiendom AS    |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Tomt                  |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                  |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 3683.1 m <sup>2</sup> |
| <b>Soverom:</b>        | 0                     |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 168, bnr. 309    |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1106250135            |

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Kommuneplankart .....   | 22 |
| Planopplysninger .....  | 24 |
| Nabolagsprofil .....    | 29 |
| Budskjema .....         | 38 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3683.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er i dag opparbeidet med bygg som tidligere er benyttet som barnehage, samt parkeringsplasser. Tomten er beplantet med gress og trær. Flat og dels skrånende.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Svarverud, ca. 1,5 km øst for Årnes sentrum i Nes kommune. Beliggenheten er landlig, men samtidig sentrumsnært og kan skilte med kort vei til turområder, idrettstilbud og aktiviteter.

Nærområdet har rike turmuligheter i variert terreng, og det er sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og Dragsjøen. Dragsjøhytta er et populært turmål både sommer og vinter, og her er barnevennlig sti langs vannet og nyere lysløype til Fjuk og Fjellfoten. I tillegg er det idylliske parker og turområder langs Glomma.

Nes kommune har et godt idrettstilbud med flotte anlegg ved skolene, blant annet svømmehall. Kort vei fra boligen finner du et aktivt og profesjonelt hestemiljø ved Nes rideklubb. Klubben arrangerer alt fra knøttekurs og rideleir, til stevner og juleshow. I Årnes sentrum finner du blant annet Nes Kulturhus, med forskjellige kulturaktiviteter, og tre kinosaler, deriblant THX- og 3D-kino.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Rema 1000 eller Coop Mega i Årnes sentrum. Her er også Amfi Årnes, flere butikker, vinmonopol, hyggelige spisesteder og puber. Ønsker du et større utvalg er det kort vei til Jessheim Storsenter, Lillestrøm eller Oslo sentrum.

Fra tomten er det ca. 1,5 km til Årnes stasjon, som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil tar det ca. 3 min til Årnes, 25 min til Jessheim, 35 min til Oslo Lufthavn, 43 min til Lillestrøm og 55 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 2,4 km til Årnes barneskole og Runni ungdomsskole. Nes kommune har to videregående skoler, Nes videregående og Hvam videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

#### **Bebyggelsen**

Området er bebygget med småhusbebyggelse.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Nærhet til offentlig kommunikasjon som buss og tog. Toget fra Årnes til Oslo går ca 1 gang i timen og tar ca 50 min. Buss til Oslo lufthavn Gardermoen går med halvtimes avganger og tar ca 50 minutter.

#### **Hvitevarer**

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

#### **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.

Kjøper er selv ansvarlig for eventuelle søknadsprosseser med eventuell riving, oppføring av bygg eller regulering av tomten.

## Energi

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 980 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bygg på eiendom.

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bygg på eiendom.

Næringseiendommer har en skattesats på 1,5 promille. Bolig og fritidseiendommer har en skattesats på 2,25 promille.

Etter en endring i eiendomsskatteloven ble det fra 2020 gjeldene en reduksjonsfaktor på 30 % for bolig- og fritidseiendommer. Fra 2022 har kommunestyret i tillegg vedtatt en lokal reduksjonsfaktor for alle skatteobjekt på 20%.

Se Nes kommunes nettside for ytterligere informasjon.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse av bygg på eiendom. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Info vannavgift**

Forbruk for vann og avløp belastes etter bruk. Det er pr. dd. ikke avlesning på tomten, men dette må installeres i bygg på eiendommen.

Alle nye bygg eller bygninger der det gjøres påbygg, må installere vannmåler og tilbakeslagssikring.

Følgende bygg har krav om vannmåler:

- Nyoppførte bygg med innlagt vann
- Næringseiendommer
- Kombinasjonseiendommer (eiendommer med både enheter for næring og privat)
- Landbruk
- Anlegg med varig eller midlertidig tilknytning i forbindelse med oppføring av bygg og anlegg.
- Eiendom med svømmebasseng over 4 m<sup>3</sup> (også stamper, boblebad ol.)

Følg med på vannforbruket ditt jevnlig, slik at du oppdager en eventuell lekkasje tidlig og kan stanse denne. Du har ansvar for å holde eget vann- og avløpsanlegg i orden. Du skal melde fra til kommunen dersom du oppdager feil med måleren.

<https://www.nes.kommune.no/tjenester/veg-vann-og-avlop/avlop/vann/vannmaler/>

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 168, bruksnummer 309 i Nes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3228/168/309:

16.11.2022 - Dokumentnr: 1305360 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nes Kommune

Org.nr: 938 679 088

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1971 - Dokumentnr: 2567 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:168 Bnr:60

08.10.1993 - Dokumentnr: 6385 - Målebrev

29.10.1997 - Dokumentnr: 7296 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 282887 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:168 Bnr:309

22.08.2022 - Dokumentnr: 921185 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:60

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

01.01.2024 - Dokumentnr: 266620 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:168 Bnr:309

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Bygg på eiendommen i dag har hatt vann fra privat vannverk og offentlig avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fremtidig boligbebyggelse, vedtatt 19.03.2024 og fremkommer av kommuneplankart datert 23.10.2024.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» ved erverv av fast eiendom».

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

### **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](http://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](http://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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 980 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

124 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

125 850 (Omkostninger totalt)

141 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 105 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 121 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 124 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 125 850

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 175 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.sovik@aktiv.no](mailto:alexander.sovik@aktiv.no)  
Tlf: 982 39 649

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

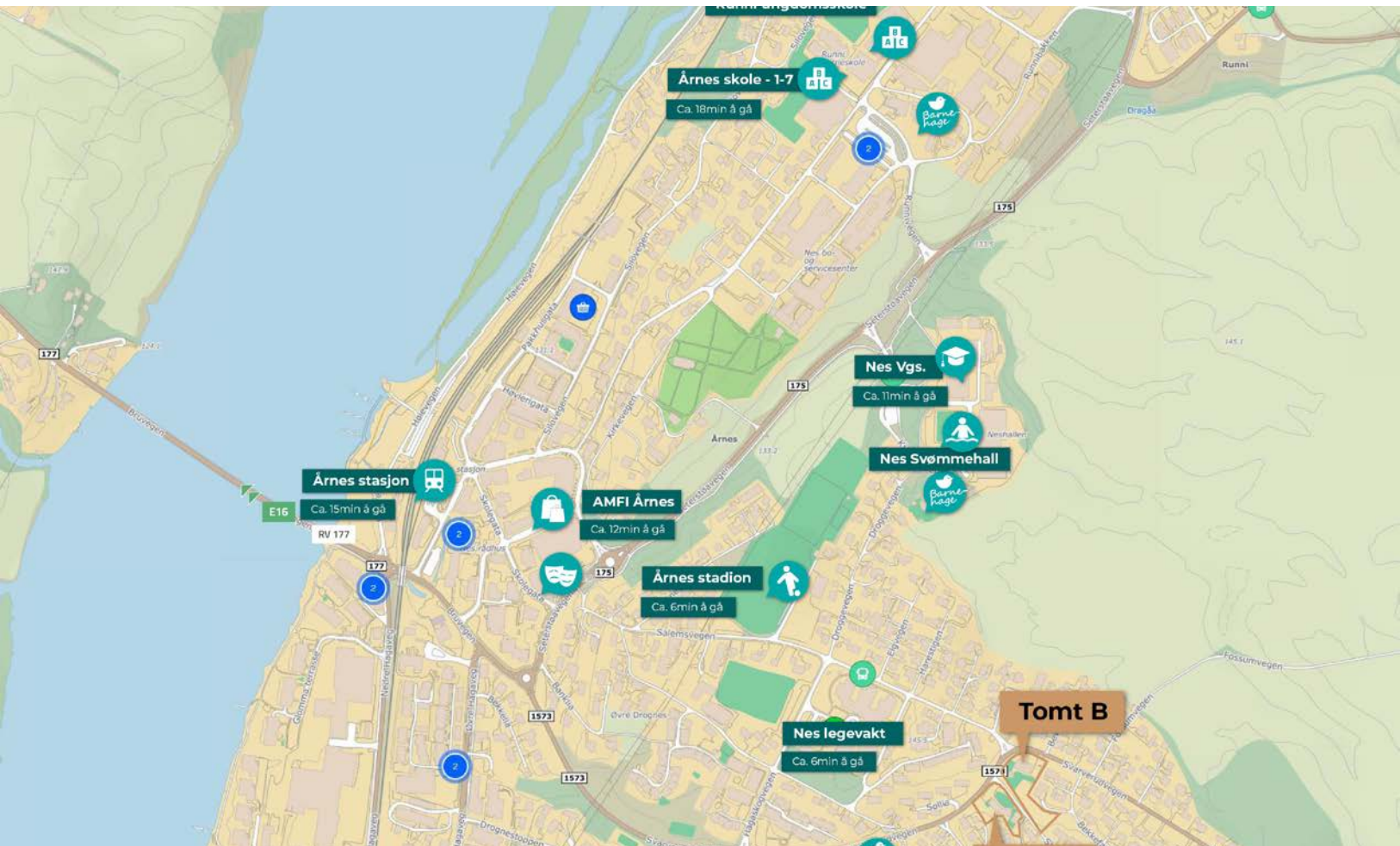
**Salgsoppgavedato**

11.06.2025

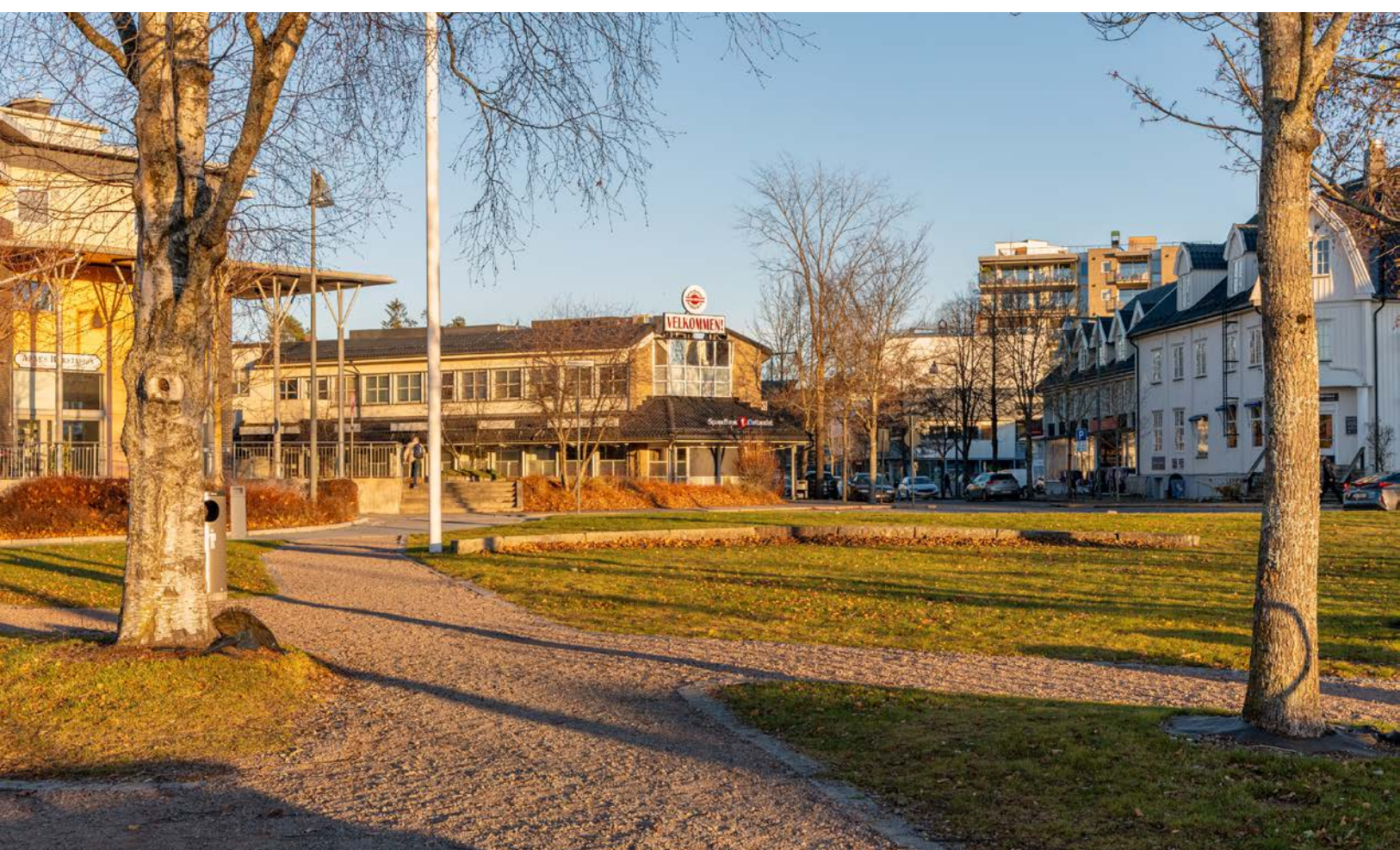








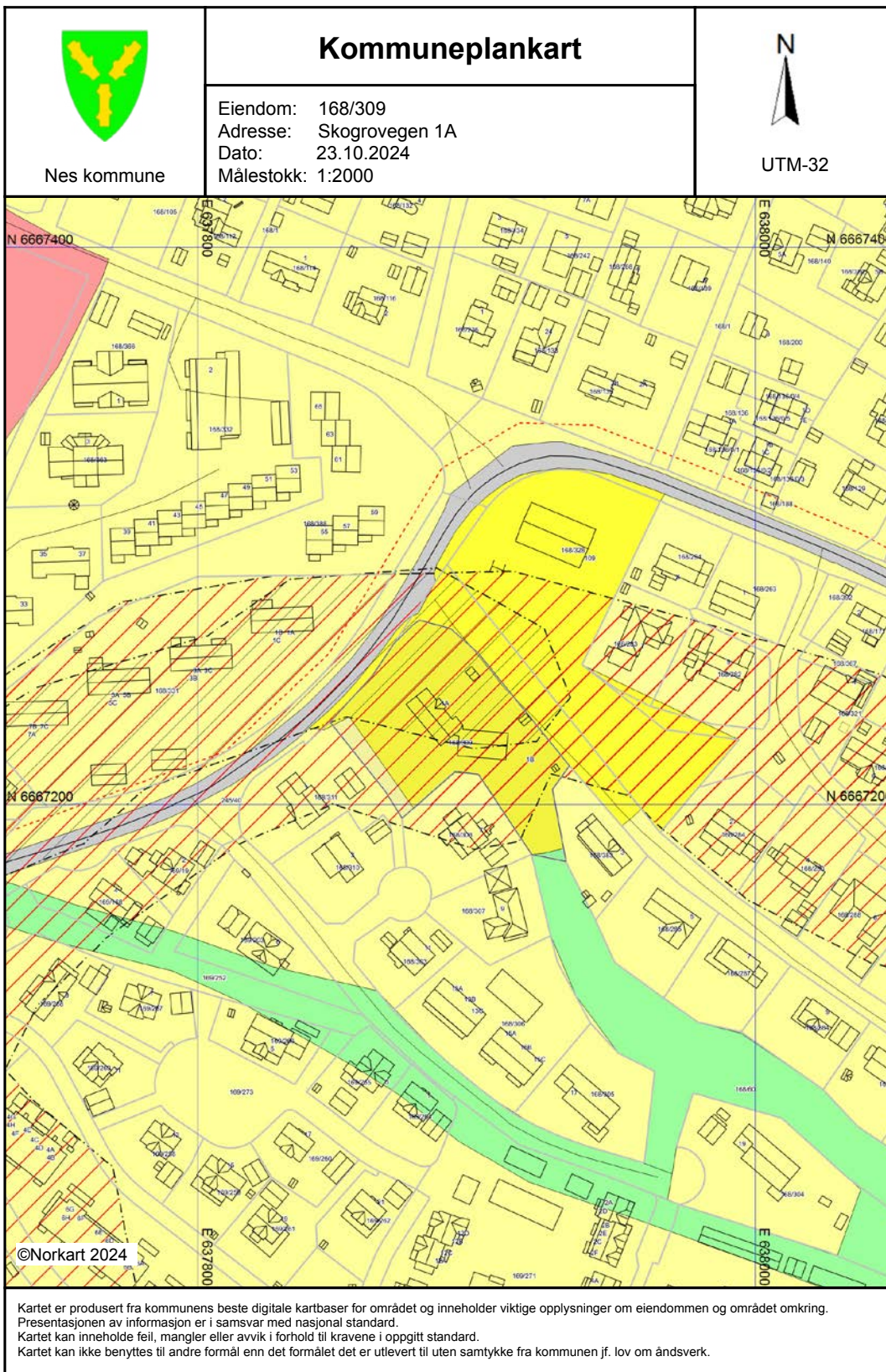








# Vedlegg



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig



# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

|            |                            |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3228                       | Gårdsnr. | 168 | Bruksnr. | 309 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Skogrovegen 1A, 2150 ÅRNES |          |     |          |     |          |  |             |  |

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--|
| Id             | Komm_plan 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |  |
| Navn           | Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |  |
| Ikrafttredelse | 19.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan%202024/Dokumenter/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan%202024/Dokumenter/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf</a> |                           |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 26 m <sup>2</sup>         |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Friområde,Nåværende       |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                    | GF                        |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 227 m <sup>2</sup>        |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Boligbebyggelse,Nåværende |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                    | B1                        |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3 429 m <sup>2</sup>      |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Boligbebyggelse,Framtidig |  |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Delareal</b>         | 1 888 m <sup>2</sup> |
| <b>KPAngittHensyn</b>   | Hensyn landskap      |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | Hensynssone flom     |
| <b>Delareal</b>         | 3 417 m <sup>2</sup> |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | H320_                |
| <b>KPFare</b>           | Flomfare             |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | KDP ÅRNES 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan for Årnes 2019                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.06.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/KDP%20Årnes%202019/Dokumenter/KDP%20Årnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/KDP%20Årnes%202019/Dokumenter/KDP%20Årnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf</a> |                                                |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3 417 m <sup>2</sup>                           |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | H320_                                          |
|                       | <b>KPFare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Flomfare                                       |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 227 m <sup>2</sup>                             |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Boligbebyggelse,Nåværende                      |
|                       | <b>Områdenavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | B1                                             |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 26 m <sup>2</sup>                              |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Friområde,Nåværende                            |
|                       | <b>Områdenavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | GF                                             |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3 429 m <sup>2</sup>                           |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig |
|                       | <b>Områdenavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | BOP_F3                                         |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                      |
|----------------|------------|-------------------------|----------------------|
| Bruksnavn      | TOMT 48    | Beregnet areal          | 3683.1               |
| Etablert dato  | 19.05.1971 | Historisk oppgitt areal | 1337,8               |
| Oppdatert dato | 23.01.2024 | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 0.02       | Antall teiger           | 1                    |
| Arealmerknader |            |                         |                      |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                          | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                            | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 168/309                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Arealoverføring<br>Oppmålingsforr./arealoverf.            | 16.08.2022<br>17.08.2022 | 22/3183                     | Tinglyst<br>24.08.2022    | 168/60 (-2420), 168/309 (2419,9)<br>168/266, 168/267, 168/279, 168/285, 168/287, 168/291,<br>168/292, 168/293, 168/303, 168/304, 168/305, 168/306,<br>168/307, 168/308, 168/310, 168/311, 168/383, 168/384, 169/4,<br>169/203, 169/252, 169/271, 245/40 |
| Kvalitetshaving for eksist.<br>eiendom<br>Oppmålingsforr. | 01.04.2022<br>05.05.2022 | 2021/7021                   |                           | 168/60, 168/282, 168/283, 168/284, 168/285, 168/294, 168/306,<br>168/307, 168/308, 168/309, 168/328, 245/39, 245/40                                                                                                                                     |
| Omnummerering<br>Omnummerering                            | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 168/309                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grensejustering<br>Grensejustering                        | 12.06.1997               | 96/1540                     |                           | 168/60 (159,2), 168/309 (-159,2)                                                                                                                                                                                                                        |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                | 14.02.1978               |                             |                           | 0236-168/343 (293,5), 168/309 (-293,5)                                                                                                                                                                                                                  |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                | 19.05.1971               |                             |                           | 168/60 (-1791), 168/309 (1791)                                                                                                                                                                                                                          |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6667216.06 | 637869.04 |   | Ja     | 3683.1     |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                       | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                   | Status<br>Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| I-BOLIG EIENDOM AS<br>S925700495 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Balder alle 2<br>2060 2060 GARDERMOEN |                    |

Adresse

Vegadresse: Skogrovegen 1 A

Adressetilleggsnavn:

|            |                    |           |                |
|------------|--------------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 2150 ÅRNES         | Kirkesogn | 02070801 Årnes |
| Grunnkrets | 404 Årnes Hagaskog | Tettsted  | 662 Årnes      |
| Valgkrets  | 7 ÅRNES            |           |                |

**Bygg**

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type            | Bygningsstatus               | Dato       |
|----|------------|-----|-----------------|------------------------------|------------|
| 1  | 6963730    |     | Barnehage (612) | Tatt i bruk (TB)             | 13.01.1986 |
| 2  | 6963730    | 1   | Tilbygg         | Tatt i bruk (TB)             | 02.11.1993 |
| 3  | 6963730    | 2   | Tilbygg         | Igangsettingstillatelse (IG) | 02.06.2003 |

**1: Bygning 6963730: Barnehage (612), Tatt i bruk 13.01.1986**

**Bygningsdata**

|                  |                        |                    |     |
|------------------|------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Undervisning (P)       | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                    | BRA Annet          | 141 |
| Kulturminne      | Nei                    | BRA Totalt         | 141 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering    | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                    | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. privat vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                        | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Elektrisitet           | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk              | Antall boenheter   |     |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 21.10.1985 | 21.10.1985 |
| Igangsettingstillatelse | 01.01.1986 | 01.01.1986 |
| Tatt i bruk             | 13.01.1986 | 13.01.1986 |

**Bruksenheter**

| Type       | Adresse        | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Skogrovegen 1A | -        | 168/309 | -   | -   | -   | -  | -              |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 141       | 141     | 0         | 0         | 0       |

**2: Bygningsendring 6963730-1: Tilbygg, Tatt i bruk 02.11.1993**

**Bygningsdata**

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 128 |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 128 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. privat vannverk       | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk             | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Elektrisitet                 | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk                    | Antall boenheter   |     |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 23.06.1993 | 24.06.1993 |
| Igangsettingstillatelse | 23.06.1993 | 03.11.1993 |
| Tatt i bruk             | 02.11.1993 | 03.11.1993 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 168/309 | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 128       | 128     | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygningsendring 6963730-2: Tilbygg, igangsettingstillatelse 02.06.2003

### Bygningsdata

| Næringsgruppe    | Undervisning (P)    | BRA Bolig          |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          | 36  |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 36  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 09.05.2003 | 15.01.2004 |
| Igangsettingstillatelse | 02.06.2003 | 15.01.2004 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 168/309 | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 36        | 36      | 0         | 0         | 0       |

# Nabolagsprofil

Skogrovegen 1A - Nabolaget Årnes Hagaskog - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Helsesenteret<br>Linje 452     | 4 min<br>0.4 km  |
| Årnes stasjon<br>Linje F1, R14 | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo Gardermoen                | 32 min           |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Årnes skole (1-7 kl.)<br>301 elever, 15 klasser         | 18 min<br>1.5 km |
| Runni ungdomsskole (8-10 kl.)<br>386 elever, 23 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Nes videregående skole<br>600 elever, 39 klasser        | 11 min<br>1 km   |
| Hvam videregående skole<br>300 elever, 14 klasser       | 11 min<br>7.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Nes sykehjem, besøkende          | 6 min  |
| Nes VGS - Akershus Fylkeskommune | 11 min |

«Koselig, rent, og rolig område. Nær skog og mark samtidig ok tilbud på Årnes med bra kino, noen utesteder og restauranter og ok butikker.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

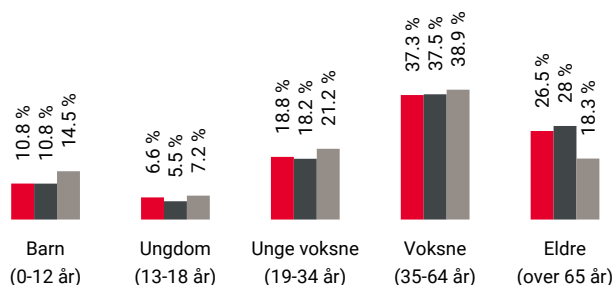
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Årnes Hagaskog | 1 252     | 678           |
| Årnes          | 5 153     | 2 709         |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Espira Kløverenga barnehage (0-5 år)<br>93 barn | 4 min<br>0.3 km  |
| Årnes kulturbarnehage (1-5 år)<br>102 barn      | 11 min<br>0.9 km |
| Runni idrettsbarnehage (0-5 år)<br>94 barn      | 18 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Coop Mega Årnes<br>PostNord     | 13 min<br>1.1 km |
| Bunnpris Årnes<br>Post i butikk | 13 min<br>1.1 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

|   |                               |        |   |
|---|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Årnes stadion                 | 7 min  | 🚶 |
|   | Ballspill, fotball, friidrett | 0.6 km |   |
| 🏊 | Nes Svømmehall                | 10 min | 🚶 |
|   | Svømmehall                    | 0.9 km |   |
| 🚴 | Atletico Neshallen            | 10 min | 🚶 |
| 🚴 | Spenst Årnes                  | 14 min | 🚶 |

## Boligmasse



41% enebolig  
29% rekkehus  
20% blokk  
10% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Årnes

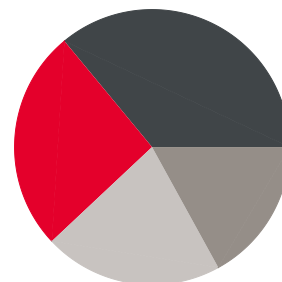
13 min



Vitusapotek Årnes

13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
17% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

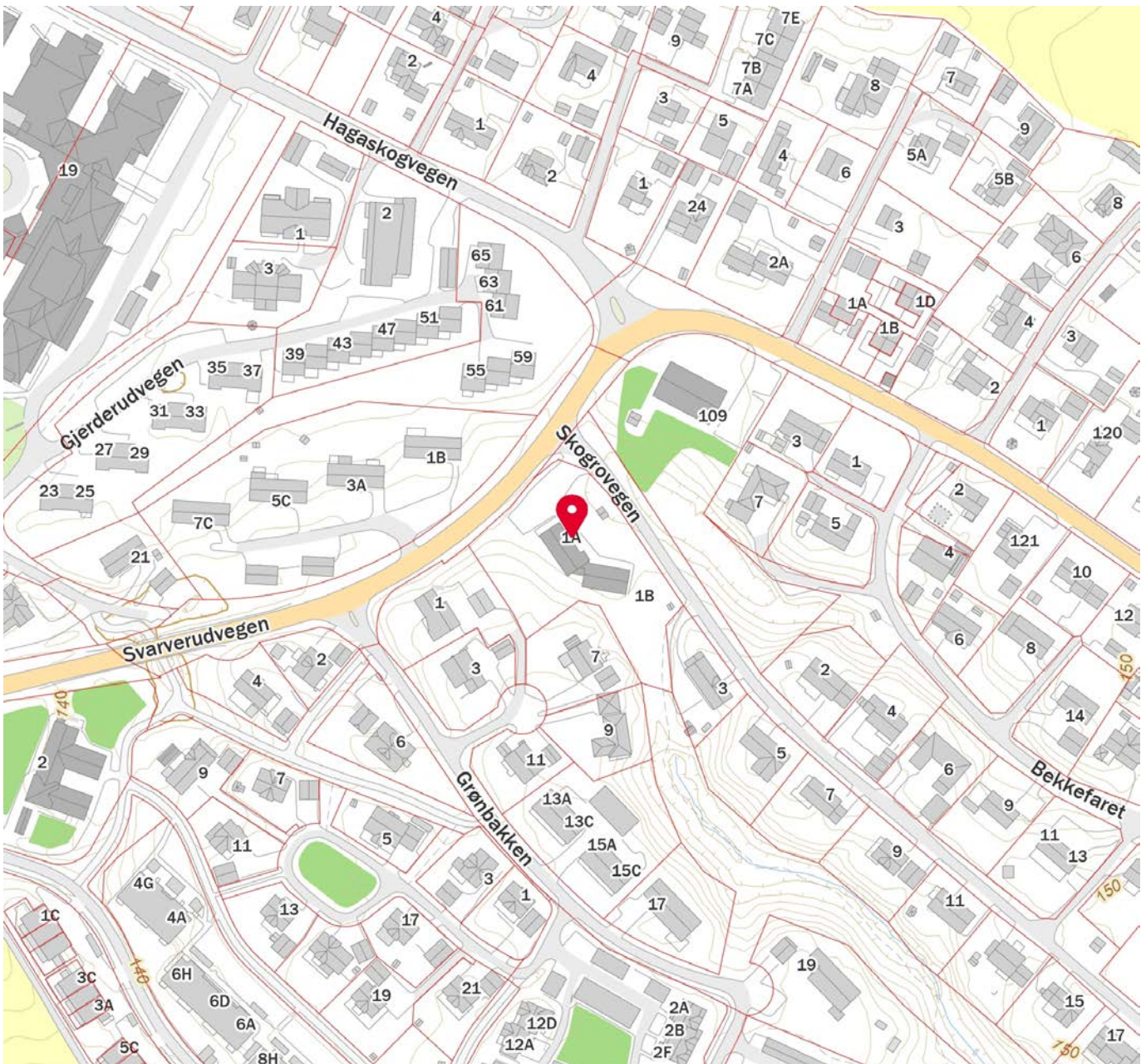
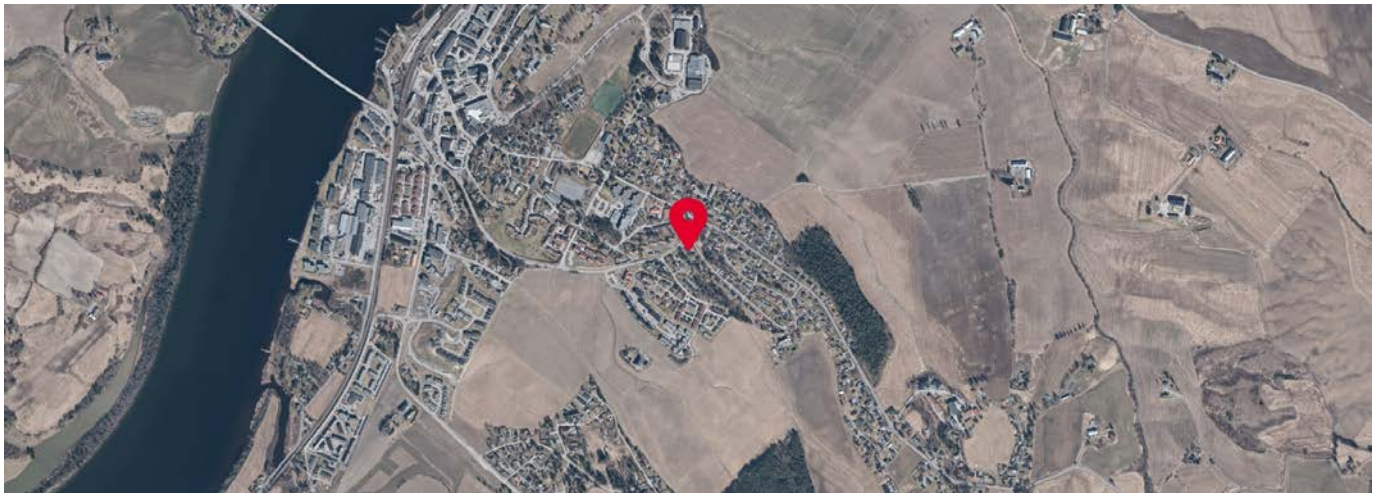
Årnes Hagaskog

Årnes

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Skogrovegen 1A og B  
2150 ÅRNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 414 15 504  
**E-post:** oyvind.saegrov@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre