



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Mjermen Hyttepark, 1970 HEMNES

**Flotte hyttetomter med mulighet
for bryggeplass og utsikt til
Mjermen. Sandstrender og båtliv.**



Velkommen til Mjermen Hyttepark!



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Fra kr 800 000,-
Omkostn.: 2,5 % av kjøpesum +
tinglysingsgebyrer
Selger: Mjermen Hyttepark AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: Fra 713 kvm til 1622 kvm

Gnr./bnr. Tomtene er utskilt fra
gnr. 147, bnr. 3. Se oversikt i
salgsoppgaven

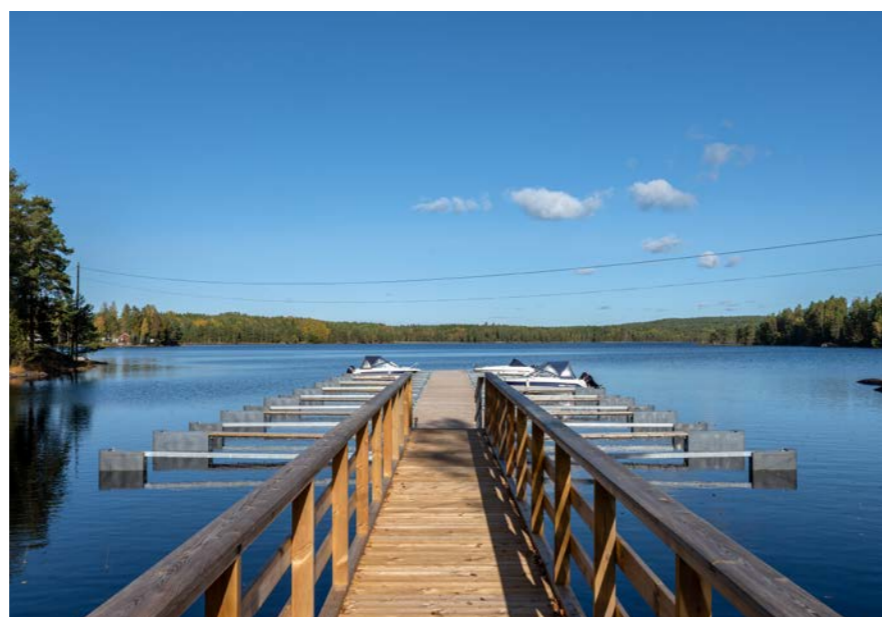
Oppdragsnr.: 1107240049

Bygg drømmehytten din i Mjermen Hyttepark!

Mjermen Hyttepark ligger på Nordre Digerneset og er et nytt hyttefelt ved den idylliske og vakre innsjøen Mjermen i Aurskog-Høland kommune, ca en times kjøring fra Oslo. Tomtene har en attraktiv beliggenhet på en liten forhøyning som gir flotte solforhold og utsikt til Mjermen, for noen også fra to sider av tomten. Området er lett kupert og uten store stigninger, og har enkel adkomst til alle fasiliteter. Det er flere badeplasser, den største på sandstranden rett ved hyttetomtene, og det er bygget en felles brygge med 32 båtplasser. Båtplassene kan kjøpes mot et tillegg i pris hvis ønskelig. Området rundt har også et flott sykkel- og turterreng.

Fasiliteter
Båt, kano og badeliv
Sykkel og turterreng
Bilvei frem
Båtplass
Fiskemuligheter

Mjermen Hyttepark: <https://www.mjermen-hyttepark.no/>



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	9
Forbrukerinformasjon	31
Budskjema	32





Om eiendommen

Om eiendommen

Digerneset har fra gammelt av vært et ettertraktet sted å ha hytte for lokalbefolkningen. Det ligger noen eldre hytter på området. Nærhet til vann og skogområder gjør dette til en perle av et område. Det er tillatt med motorbåt på sjøen, og det er mulighet for fiske mot innløsning av fiskekort. Mjermen har stor bestand av gjedde og de fleste innlandsfiskearter. Mjermen har tilløp fra Kolstadfoss i nord, og utløp til Mjerma ved Bønsdammen i sør. Det er registrert bosettinger fra Steinalderen som er fredet i området.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Tomt 1: gnr. 147 bnr. 59, 1573 kvm
Tomt 2: gr. 147 bnr. 60, 1295 kvm
Tomt 3: gnr. 147 bnr. 69, 1155 kvm
Tomt 4: gnr. 147 bnr. 83, 784 kvm
Tomt 5: gnr. 147 bnr. 70, 1173 kvm
Tomt 6: gnr. 147 bnr. 82, 879 kvm
Tomt 7: gnr. 147 bnr. 71, 1262 kvm
Tomt 8: gnr. 147 bnr. 81, 733 kvm
Tomt 9: gnr. 147 bnr. 72, 1388 kvm
Tomt 10: Gnr. 147 bnr. 80, 713 kvm
Tomt 11: gnr. 147 bnr. 73, 1389 kvm
Tomt 12: gnr. 147 bnr. 79, 1103 kvm
Tomt 13: gnr. 147 bnr. 61, 1476 kvm
Tomt 14: gnr. 147 bnr. 78, 1219 kvm
Tomt 15: gnr. 147 bnr. 62, 1622 kvm
Tomt 16: gnr. 147 bnr. 77, 1308 kvm
Tomt 17: gnr. 147 bnr. 63, 882 kvm
Tomt 18: gnr. 147 bnr. 76, 1334 kvm
Tomt 19: gnr. 147 bnr. 64, 1101 kvm

Tomt 20: gnr. 147 bnr. 75, 1257 kvm
Tomt 21: gnr. 147 bnr. 65, 1276 kvm
Tomt 22: gnr. 147 bnr. 74, 1044 kvm
Tomt 23: gnr. 147 bnr. 66, 1501 kvm
Tomt 24: gnr. 147 bnr. 67, 1117 kvm
Tomt 25: gnr. 147 bnr. 68, 1027 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er ingen byggeklausul på tomtene. Reguleringsbestemmelsene har enkelte føringer for utforming av bebyggelsen. Det vil bli lagt vei, vann, avløp, strøm til tomtegrensene. Tomtene vil ha en størrelse på 713 til 1622 kvm. Reguleringsplanen tillater hytte på inntil 100 kvm Bra og et annekst/ uthus på inntil 20 kvm Bra pr tomt. Maks gesimshøyde 3,0 meter og maks gjennomsnittlig mønehøyde 6,0 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel skal ikke overstige 30 grader. Gjerder tillates ikke jf. reguleringsplanen. Forstøtningsmurer innen området skal ha en enhetlig utførelse. Støttemurer over 1 meter og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår som et helhetlig preg.

Tomtene er skilt ut fra gnr. 147 bnr. 3 i Aurskog-Høland kommune og har eget gårds- og bruksnummer.

Internett/TV

Det er 4G i området per i dag. Det vil bli lagt fiber til hyttefeltet og det vil være mulig å koble seg på denne etterhvert i utbyggingen. Tilkoblingsavgifter må bekostes av den enkelte kjøper.

Fasiliteter

Båt, kano og badeliv
Sykkel og turterreng
Bilvei frem
Båtplass
Fiskemuligheter

Mjermen Hyttepark: <https://www.mjermen-hyttepark.no/>

Området er regulert med selveide fritidstomter. Det vil bli lagt vei, vann, avløp og strøm til tomtegrense. Fremføring til hytte og tilkobling/abonnement må bekostes og besørges av kjøper.

Området har et servicehus som gir mulighet for leie av bodplass.

Beliggenhet

Hyttefeltet er omkranset av naturskjønne turområder, og fra tomtene er det ca 100 meter til fine badeplasser og fiskemuligheter i Mjermen. Flott kulturlandskap med milevide skogsområder omkranser sjøen, noe som gir idylliske tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis. Det er flotte små badestrender gjemt over hele Mjermen. Det kan nevnes sykkeldorado på skogsbilveier (med bom) og milevis med skiløyper og skøyteis i nærområdet. Elgrikket, en sykkelsti for hele familien, men også et seedingsritt til Grenserittet går over Mjermen Hyttepark og arrangeres siste søndag i mai hvert år. Etter endt løp blir det servert elgburger til deltakerne. Mjermen og nabovannet Setten innbyr til båtliv, bading og fiske i sommerhalvåret, og i juli arrangeres Mjermen Hytteparks båtrebus.

Fra Digerneset er det kort kjørevei både til Hemnes og Setskog. På Hemnes kan dagligvarehandelen gjøres på Coop Prix. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med treningsrom og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales. På Skulerud er den gamle Lokstallen restaurert og her er det Sommerkafe. Her kan man høre om distriktets fløtehistorie og ikke minst Tertitten, jernbanen som bidro til mye av utviklingen i Aurskog-Høland. Halsnes Friluftssenter er et populært fritids- og badested som driftes av kommunen. Her arrangeres Halsnes Triatlon den siste helgen i juli.

På Setskog kan dagligvarehandelen gjøres på Joker. Setskog arrangerer Padlefestival på sommerstid og Skøytefestival på vinterstid. Begge arrangementene er godt besøkt og attraktive utfluktsmål. På Setskog ligger også Setskog Landhandelmuseum. Høsten 2008 ble butikkscenene til Knerten spilt inn her og året etter oppfølgeren Knerten gifter seg.

Ønskes det flere aktiviteter finnes Bjørkebadet som er et helårs badeanlegg på Bjørkelangen. Bjørkebadet har svømme- og terapibasseng, boblebad, plaskebasseng, kaldkulp og steambadstue. På Aurskog finnes det 18 hulls golfbane med driving range og proshop. Her ligger også Fjøset restaurant. På Bjørkelangen ligger også Big Dream Arena som er et hestesportsenter som kan benyttes til all type hestesport, men også andre typer arrangementer og utstillinger. På området ligger Big Dream Steakhouse. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spa- og konferansehotell, kan nås både med bil (ca 30min) og med sykkel over skogen (ca 1 mil). Hotellet har

bl.a. spabehandlinger, varme og kalde innendørs basseng, utendørs saltvannsbasseng og utendørs sauna i vannkanten. I restauranten kan en bedre lunsj eller middag inntas. Her er det også utleie av kano, SUP, trampbåt og lavvo. På området er det en liten aktivitetsløype som er en artig aktivitet for små og store, og er du glad i å løpe, kan Unionsmarathon på Rømskog anbefales.

Kommunen har mange flotte merkede turstier, via Mangenfjellet Turlag, spesielt Elgheia, 385moh.

Det er også kort vei til Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter som byr det du trenger av butikker i en hyggelig atmosfære. Bjørkelangen har blant annet bibliotek, vinmonopol, legevakt og lensmannskontor. I løpet av 2025 fremstår senteret i ny og større drakt med et enda bredere handels- og servicetilbud. Töcksfors i Sverige ligger ca. 45 min unna og byr på hyggelig grensehandel i innholdsrike kjøpesentre.

Avstander med bil:

Oslo S - 1 time og 20 minutter (77 kvm)
Gardermoen - 1 time og 20 minutter (86 km)

Lillestrøm - 1 time (56 km) Charlottenberg - 1 time (64 km)

Setskog - 15 min (13 km)
Hemnes - 18 min (15 km)
Bjørkelangen - 30 min (27 km)
Løken - 26 min (24 km)

Adkomst

Fra Lillestrøm rv. 22 til Fetsund, herfra videre mot Mysen/Løken. Følg skilt videre til Løken (rv. 169). På Løken ta til høyre mot Askim. Følg veien ca 7-8 km og ta til venstre mot Ørje. Følg veien ytterligere 7-8

km. Sving da til venstre ved "Skogheim" mot Setskog. Følg veien ca 5 km og hyttefeltet ligger foran deg. Man kan også kjøre om Bjørkelangen, via Setskog, og deretter mot Hemnes.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Parkering

I følge reguleringsplan skal det avsettes biloppstillingsplass til eget bruk på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplasser for besøkende til området på felles avsatt parkeringsareal. Alle hyttetomter har veirett og parkeringsplass på egen tomt.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling i området.

Kulturminner

På Digerneset ligger det 5 automatisk fredete kulturminner. Etter kulturminnelovens § 3 må ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. I praksis betyr dette at innenfor disse områdene så er det ikke tillatt med noen inngrep i bakken uavhengig av formål uten dispensasjon fra kulturminneloven. I tillegg er det heller ikke tillatt å lagre materialer e.l. og sette i gang tiltak som vil påvirke disse områdene indirekte uten dispensasjon fra kulturminneloven. Ingen av de registrerte kulturminnene ligger på eller grenser til hyttetomtene som er for salg.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig

ved overføring av hjemmel.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Det vil påløpe kommunale avgifter som bl.a. hytterrenovasjon.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at er innført eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune samt at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Se kommunens nettsider for vilkår og beregningsgrunnlag.

Info formuesverdi

Det er ikke innhentet formuesverdi på de enkelte tomtene.

Velforening og hytteforening

Det vil påløpe hytterrenovasjon og velavgift for drift og vedlikehold av felles vei og øvrige anlegg. Beløpet fastsettes av hytteforeningen og velforeningen som følge av faktiske utgifter, løpende vedlikehold og planlagte oppgraderinger. Anslått beløp vil utgjøre ca kr. 10.000,- år. Beløpet kan ikke legges til grunn og er kun ment å gi et løselig estimert bilde av kostnaden. Hytteforeningen er under etablering.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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

Tomtene er utskilt fra gårdsnummer 147, bruksnummer 3 i Aurskog-Høland kommune. Se oversikt over den enkelte tomt annet sted i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Ikke relevante heftelser og rettigheter som har medfulgt fra hovedbølet vil slettes fra fradelte hyttetomter. Arbeid og eventuelle kostnader knyttet til dette faller i sin helhet på selger.

3226/147/3:

16.05.1894 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

08.09.1954 - Dokumentnr: 2670 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:19. Gjelder denne registerenheten med flere.

13.09.1958 - Dokumentnr: 2722 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Gjelder denne registerenheten med flere.

21.10.1964 - Dokumentnr: 4146 - Best. om båt/bryggeplass. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:27. Bestemmelse om fiskerett.

Bestemmelse om garasje/parkering. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

30.11.1964 - Dokumentnr: 4813 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:29. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om fiskerett. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

21.06.1965 - Dokumentnr: 2511 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:8. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:9. Gjelder denne registerenheten med flere.

15.11.1967 - Dokumentnr: 4933 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:32. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om garasje/parkering. Bestemmelse om fiskerett. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

22.05.1968 - Dokumentnr: 2201 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:35. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje. Registrert feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 28.06.2022. Arkivref. 22/25659-2. Gjelder denne registerenheten med flere.

04.09.1968 - Dokumentnr: 3913 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:36. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje. Gjelder denne registerenheten med flere.

24.10.1968 - Dokumentnr: 4726 - Best om garasje/parkering. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147

Bnr:25. Gjelder denne registerenheten med flere.

06.05.1970 - Dokumentnr: 2268 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:43. Bestemmelse om garasje/parkering. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om fiskerett. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.02.1995 - Dokumentnr: 721 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:25. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om garasje/parkering. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

21.02.2002 - Dokumentnr: 1515 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:27. Bestemmelse om garasje/parkering. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.02.2004 - Dokumentnr: 1641 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:30. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om fiskerett. Krepsert. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

02.03.2004 - Dokumentnr: 1751 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:26. Bestemmelse om veg. Gjelder denne registerenheten med flere.

28.04.2009 - Dokumentnr: 297033 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:29. Gjelder denne registerenheten med flere.

11.10.2023 - Dokumentnr: 1120287 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:4. Bestemmelse om vedlikehold.

11.10.2023 - Dokumentnr: 1120387 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:39. Bestemmelse om vedlikehold.

28.05.2002 - Dokumentnr: 4231 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.

04.12.2003 - Dokumentnr: 11139 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.

18.03.1958 - Dokumentnr: 735 - Forkjøpsrett. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:24.

22.05.1968 - Dokumentnr: 2201 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:35. Krepserett.

23.10.2013 - Dokumentnr: 908617 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:4. Gjelder også fradelte parseller av gnr. 147 bnr. 3.

Vei, vann og avløp

Tomtene er tilknyttet privat vei. Det er privat vann- og avløpsordning med felles pumpehus på området. Vei, vann og avløp vil bli lagt få meter fra tomtegrense. Tilkobling/nødvendig arbeid må beskostes og besørges av kjøper. Følgende er hentet fra reguleringsbestemmelsene: Vannforsyning skal skje ved felles vannforsyningsanlegg ved boring. Det forutsettes at alle nye hytter får innlagt vann i hyttene og skal tilknyttet prosjektert felles utslippsanlegg. Drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsordning vil

ivaretas av hytte- og velforeningen.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til fritidsbebyggelse og friluftsområde. Reguleringsplan for Digerneset hytte og friluftssenter, gnr. 147 bnr. 3. Hyttefeltet består av 42 tomter, hvorav 9 er solgt, og 25 nå er lagt ut for salg (tomt 1 - 25).

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Tomtene er ledige for overtakelse når nødvendig infrastruktur er på plass. Overtakelse avtales etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Priser og omkostninger

Priseksempel:

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

43 890,- (Omkostninger totalt)

1 033 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Prisantydning per tomt:

Tomt 1, gnr. 147 bnr. 59, 1573 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 2, gnr. 147 bnr. 60, 1295 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 3, gnr. 147 bnr. 69, 1155 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 4, gnr. 147 bnr. 83, 784 kvm
kr. 800.000,- + omk.

Tomt 5, gnr. 147 bnr. 70, 1173 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 6, gnr. 147 bnr. 82, 879 kvm
kr. 900.000,- + omk.

Tomt 7, gnr. 147 bnr. 71, 1262 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 8, gnr. 147 bnr. 81, 733 kvm
kr. 900.000,- + omk.

Tomt 9, gnr. 147 bnr. 72, 1388 kvm
kr. 1.100.000,- + omk.

Tomt 10, gnr. 147 bnr. 80, 713 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 11, gnr. 147 bnr. 73, 1389 kvm
kr. 1.100.000,- + omk.

Tomt 12, gnr. 147 bnr. 79, 1103 kvm
kr. 900.000,- + omk.

Tomt 13, gnr. 147 bnr. 61, 1476 kvm
kr. 900.000,- + omk.

Tomt 14, gnr. 147 bnr. 78, 1219 kvm
kr. 900.000,- + omk.

Tomt 15, gnr. 147 bnr. 62, 1622 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 16, gnr. 147 bnr. 77, 1308 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 17, gnr. 147 bnr. 63, 882 kvm
kr. 900.000,- + omk.

Tomt 18, gnr. 147 bnr. 76, 1334 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 19, gnr. 147 bnr. 64, 1101 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 20, gnr. 147 bnr. 75, 1257 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 21 gnr. 147 bnr. 65, 1276 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 22 gnr. 147 bnr. 74, 1044 kvm
kr. 1.100.000,- + omk.

Tomt 23, gnr. 147 bnr. 66, 1501 kvm
kr. 1.100.000,- + omk.

Tomt 24, gnr. 147 bnr. 67, 1117 kvm
kr. 1.000.000,- + omk.

Tomt 25, gnr. 147 bnr. 68, 1027 kvm

kr. 1.000.000,- + omk.

Det tilkommer 2,5 % av kjøpesum i dokumentavgift, tinglysingsgebyr for skjøte og eventuelt pantedokument samt eventuell boligkjøperforsikring.

Bryggeplass kan kjøpes mot et tillegg til kjøpesum for tomten.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

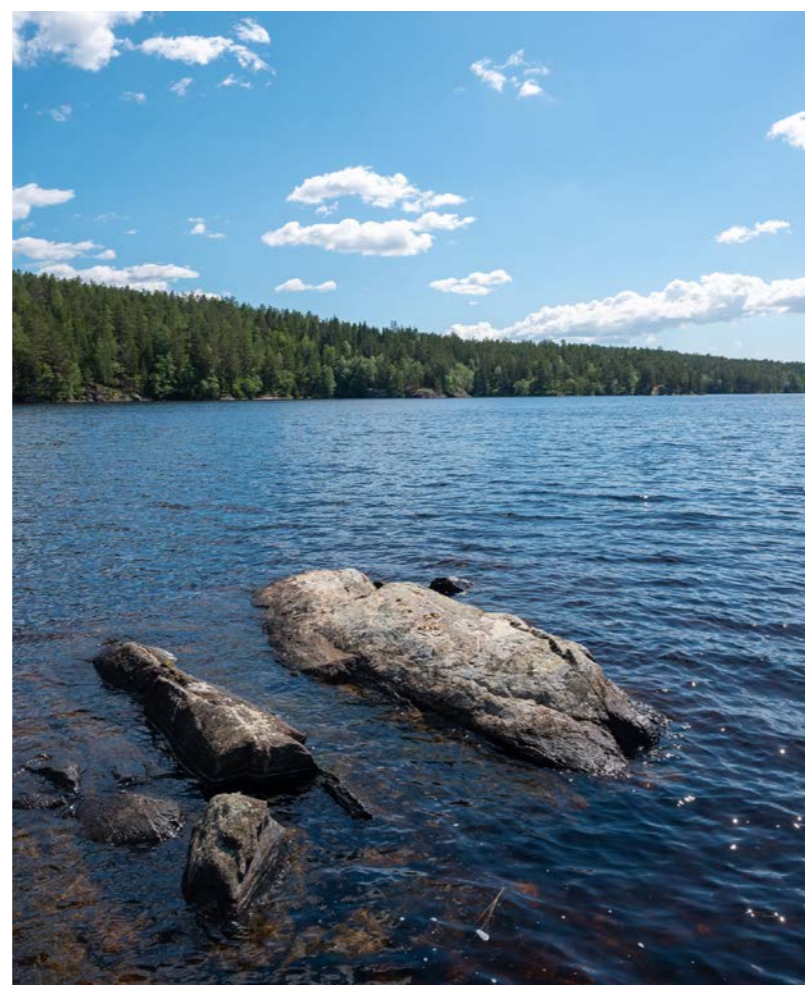
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

19.03.2024



Nordre Digerneset 68

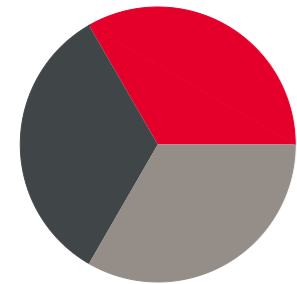
Offentlig transport

Åserudkrysset Linje 470, 478	11 min	9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min	

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 58 elever, 4 klasser	16 min	13 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	19 min	15.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	30 min	26.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	30 min	27.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

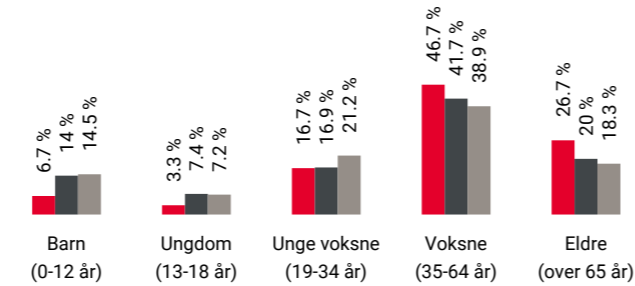


■ 33% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 33% 13-15 år

Sivilstand

		Norge
Gift	60%	33%
Ikke gift	32%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kolstad	53	50
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

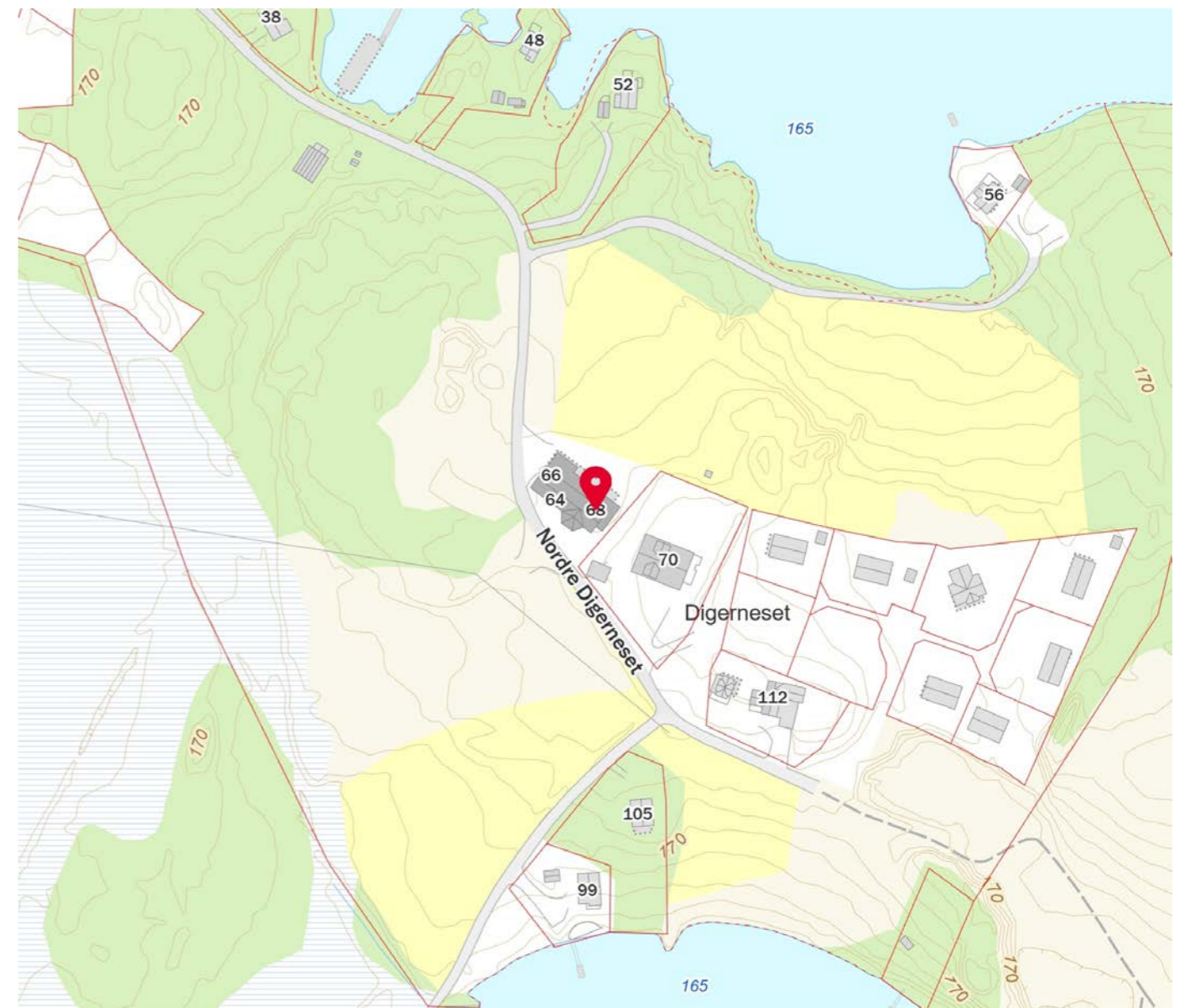
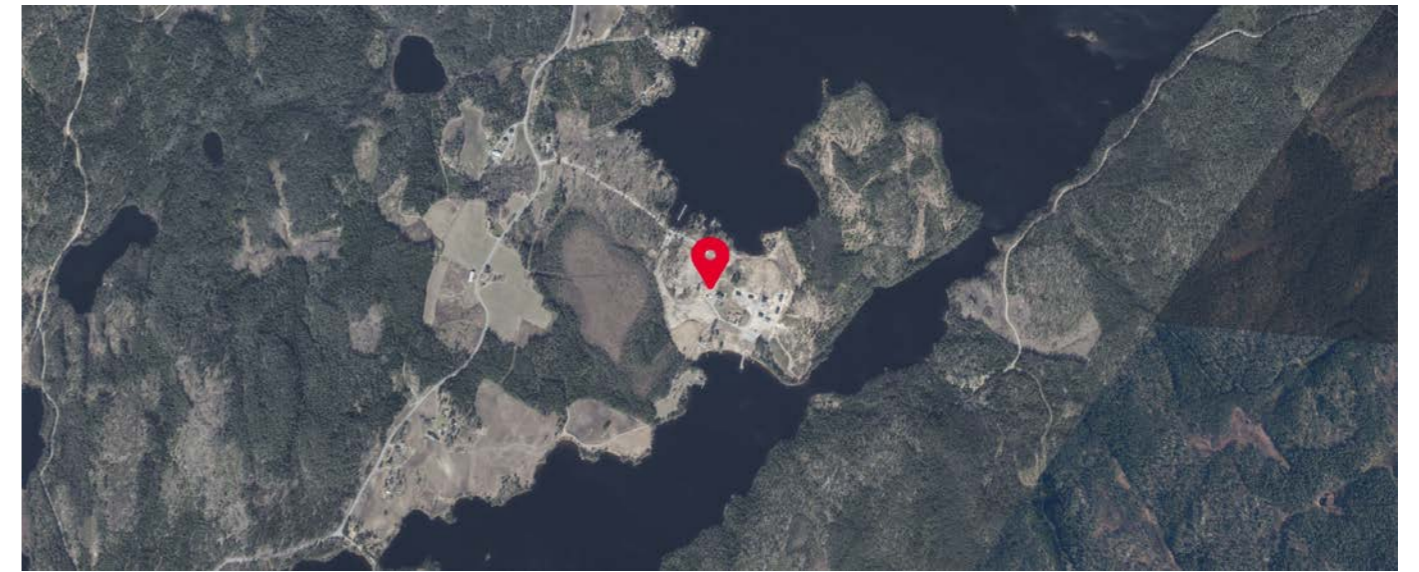
Plommehagen barnehage (0-5 år) 34 barn	15 min	12.5 km
Setskog barnehage (0-5 år) 21 barn	16 min	13 km
Bråtebakken barnehage (0-5 år) 50 barn	19 min	15 km

Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	16 min	12.9 km
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	19 min	15.7 km

Sport

Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	16 min	13 km
Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min	15.3 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	30 min	
Trento Bjørkelangen Express	30 min	



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

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



**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**



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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: Mjermen Hyttepark
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240049

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.03.2024

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