



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

Digerneset - Hytte E, 1970 HEMNES

**Nyoppført fritidsbolig med
umiddelbar nærhet til natur- og
rekreasjonsområder ved Mjermen
med båt plass! Gode solforhold!**





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 33 490,-
Total ink omk.: Kr 4 223 490,-
Selger: Grefsen Eiendom AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
P-rom/BRA: 96/98 m²
Tomtstr.: 1237 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 56

Oppdragsnr.: 1107230271

Velkommen til Nordre Digerneset!

Fritidsboligen holder en god standard og ble ferdigstilt høsten 2023 av lokal utbygger og lokale håndverkere.

Kort fortalt:

- Fritidseiendom med fantastisk beliggenhet ved Mjermen!
- Fantastiske rekreasjonsmuligheter i nærområdet.
- Båtplass ved bryggeanlegg.
- Energieffektiv hytte.
- Pent kjøkken fra Sigdal.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Innredninger på bad fra Viking bad.
- 2 flislagte bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin i ett.
- Varmekabler på bad/vaskerom, gang og stue/kjøkken i 1.etg.
- 2 soverom.
- Dusjhjørne på begge bad.
- Hems med gulvareal på 54 kvm.
- Stor terrasseplattning.
- Meget familievennlig planløsning.
- Tomt på ca. 1237 kvm.
- Romslig uinnredet utebod er oppført.
- Mulighet for å oppføre annekst eller garasje maks 20 kvm.
- Leveringsklar for ny eier!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	18
Situasjonskart	28
Byggetegninger	29
Ferdigattest	35
Reguleringsplan	36
Nabolagsprofil	44
Forbrukerinformasjon	55
Budskjema	56





Flott Sigdal kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen. Det er downlights i himling i kjøkken og gangen.

I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som medfølger, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiska.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 98kvm

P-rom 96kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1237 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har en attraktiv beliggenhet på en liten forhøyning som gir flotte solforhold og utsikt til Mjermen. 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 hyttene, og det er bygget en felles brygge av grunneier i området. Tomten selges med båtplass på nytt bryggeanlegg.

Beliggenhet

Hytta er en del av Mjermen Hyttepark og ligger på Nordre Digerneset. Det er et nytt hyttefelt ved den idylliske og vakre innsjøen Mjermen i Aurskog-Høland kommune - ca en times kjøring fra Oslo.

Hyttetfeltet er omkranset av naturskjønne turområder, og fra eiendommen 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 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. Den gamle fløtebåten D/S Wiel Gedde som ble brukt til tømmerfløting gjennom området fløtehistorie har kommet tilbake til Mjermen og vil være under restaurering i nærmeste fremtid. Den kan besiktiges ved innkjøringen til hytteparken. Det er registrert bosettinger fra Steinalderen som er fredet i området. Det kan nevnes sykkeldorado på skogsbilveier (med bom) og milevis med skiløyper og skøyteis i nærområdet. Elgrikket - en sykkelveg 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.

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 blir 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 er Elgheia, 385moh Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr det du trenger av butikker i en hyggelig atmosfære. Bjørkelangen har blant annet bibliotek, vinmonopol, legevakt og lensmannskontor. 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.

Byggemåte

Fritidsbolig i tradisjonelt preg som er oppført med støpt plate på mark. Termomur fylt med singel og isolasjon. Yttervegger i trebindingsverk kledd med panel og beiset. Saltak i tre med finerplater som undertak og teknet med takshingel. Vinduer med 3-lags energiglass.

Det følger forenklet leveransebeskrivelse fra utbygger som vedlegg til salgsoppgaven.

Innhold

Planløsning:

1. etasje ca. 96 kvm. p-rom: Gang, kjøkken, stue, bad, bad/vaskerom og 2 soverom.

Sekundære rom: kott under trapp, samt hems med gulvflate på ca. 54 kvm.

Standard

Flott ny fritidsbolig med hems. Hytta holder en god standard og har en fin planløsning for øvrig.

Overflater:

Gulv: Herdet tregulv i 1. etasje og Eik klikkvinyll på hems. På baderom er det fliser.

Vegger: Heltre panelplater. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Behandlet trepanel.

Kjøkken:

Svært pent kjøkken fra Sigdal med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte, malte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger.

Bad:

Delikat flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og servant i baderomsinnredning med speil Innredning på bad fra Viking bad.

Bad/vaskerom:

Kombinert bad/vaskerom med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant i baderomsinnredning med speil over, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Kort fortalt:

- Fritidseiendom med nærhet til natur- og rekreasjonsområder.
- Beliggende i umiddelbar nærhet til Mjermen.
- Båtplass medfølger!
- Gode solforhold.
- Romslig terrasseplattning på hele 53 kvm med god plass til utemøblement.
- Energieffektiv hytte, med vektlegging på god oppbygging og isolasjon.
- Fin og god standard og omfang på takhøy kjøkkeninnredning fra Sigdal.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Varmekabler på bad, gang og stue/kjøkken.
- Dusjhjørne på begge bad.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Trivelig hems.
- Romslig utebod.
- Spotlights i himling på begge bad, i kjøkken og gang.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Det medfølger integrerte hvitevarer i kjøkken som vist på bilder.

TV/Internett/Bredbånd

Det er 4G i området per i dag. Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Det er parkeringsmuligheter på egen tomt ved siden av hytta.

I tillegg er det parkeringsplasser for besøkende til området på felles avsatt parkeringsareal. Alle hyttetomter har veirett og parkeringsplass på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på bygningen. Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for oppført bygning som måtte

følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Ytterligere informasjon:

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og

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

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

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

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp elektrisk med bla. gulvvarme i begge bad, gang, stue og kjøkken. Det er pipeløp i hytta med mulighet for å etablere peisovn.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 10 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Det vil påløpe hytterenovasjon og velavgift for drift og vedlikehold av felles vei og øvrige anlegg. Beløpet fastsettes av hytteforeningen 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. Frem til hytteforeningen er opprettet og overtatt vil hovedgrunneier Mjermen Hyttepark stå for driften av denne.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det 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. Pt er denne på 2 promille.

Info formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eier vil selv stå ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, eiendomsskatt, velavgift, snøbrøyting, veiavgift, strømforbruk, internett/tv og forsikringer, m.m.

Velforening

Det vil etableres hytteforening med pliktig

medlemskap som tinglyses på tomtene.

Velforeningen og medlemsavgiften skal drifte og vedlikeholde felles anlegg for vei, vann og avløp samt felles arealer. Kostnadene ved forvaltning vil bli fordelt på medlemmene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 56 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/147/56:

16.05.1894 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3 Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1954 - Dokumentnr: 2670 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:19 Overført fra: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3 Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1964 - Dokumentnr: 4813 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:29 Bestemmelse om båt/bryggeplass Bestemmelse om fiskerett Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3 Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2009 - Dokumentnr: 297033 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:29 Overført fra: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3 Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2022 - Dokumentnr: 440725 - Registrering av grunn Denne matrikkelenheten opprettet fra: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3 Elektronisk innsendt

Heftelsene omhandler bestemmelse om båt/ bryggeplass, bestemmelse om fiskerett og bestemmelser om veiretter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil foreligge innen overtagelsen av eiendommen.

Vei, vann og avløp

Tomtene er tilknyttet privat vei. Det vil bli privat vann- og avløpsordning med felles pumpehus på området. Vei, vann og avløp er ført frem til den enkelte hytte og eiendom. Tilkobling/nødvendig arbeid er beskrevet og besørget av selger. Følgende er hentet fra reguleringsbestemmelsene: Vannforsyning skal skje ved felles vannforsyningsanlegg ved boring. Det er en forutsetning at alle nye hytter får innlagt vann i hyttene og skal tilknyttes prosjektert felles utslippsanlegg.

Når hytteforeningen er opprettet vil drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsordning ivaretas av denne. Nett-tilknytning og eventuelle abonnementer er den enkelte hytteeiers ansvar.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til fritidsbebyggelse og friluftsområde. Reguleringsplan for Digerneset hytte og friluftssenter, gnr. 147 bnr. 3 og 12.

Adgang til utleie

Hele hytta kan leies ut etter gjeldene bestemmelser.

Verneklasse/SEFRAK

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 eiendommene som er for salg.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon og odel

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt høsten 2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse og minst 5 % i fem år etter overtagelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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 overtagelse 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Overtakelse

Overtagelse etter 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000,- (Prisantydning)

Dok. avg. til staten: 2,5% av avgiftsgrunnlaget, som er tomteverdien. Den enkelte tomteverdi pr. hytte er kr. 1.290.000,-, og dokumentavgiften vil derfor utgjøre kr. 32.250,- for hver enkelt hytteeiendom.
Omkostninger:

Tinglysingsgebyr for skjøte: Kr 500,-
Tinglysingsgebyr pr. panterett: Kr 500,-
Pantattest: Kr 240,-

33.490,- (Omkostninger totalt)

4 223 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 490

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Leveransebeskrivelse
Plantegning

Situasjonsplan

Boligselgerforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8.000,- og visninger kr 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.000,-. Utleggene omfatter servitutter og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

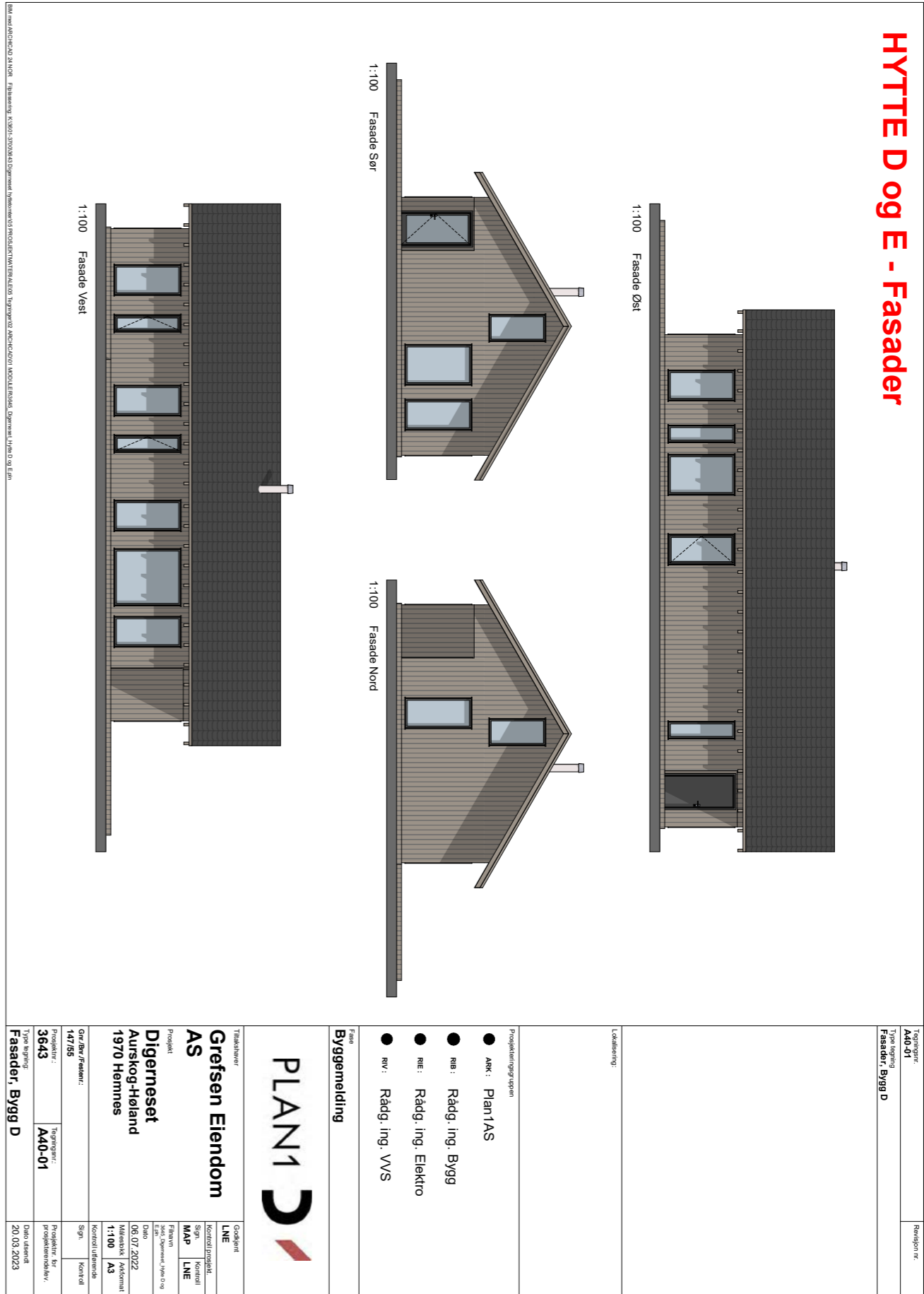
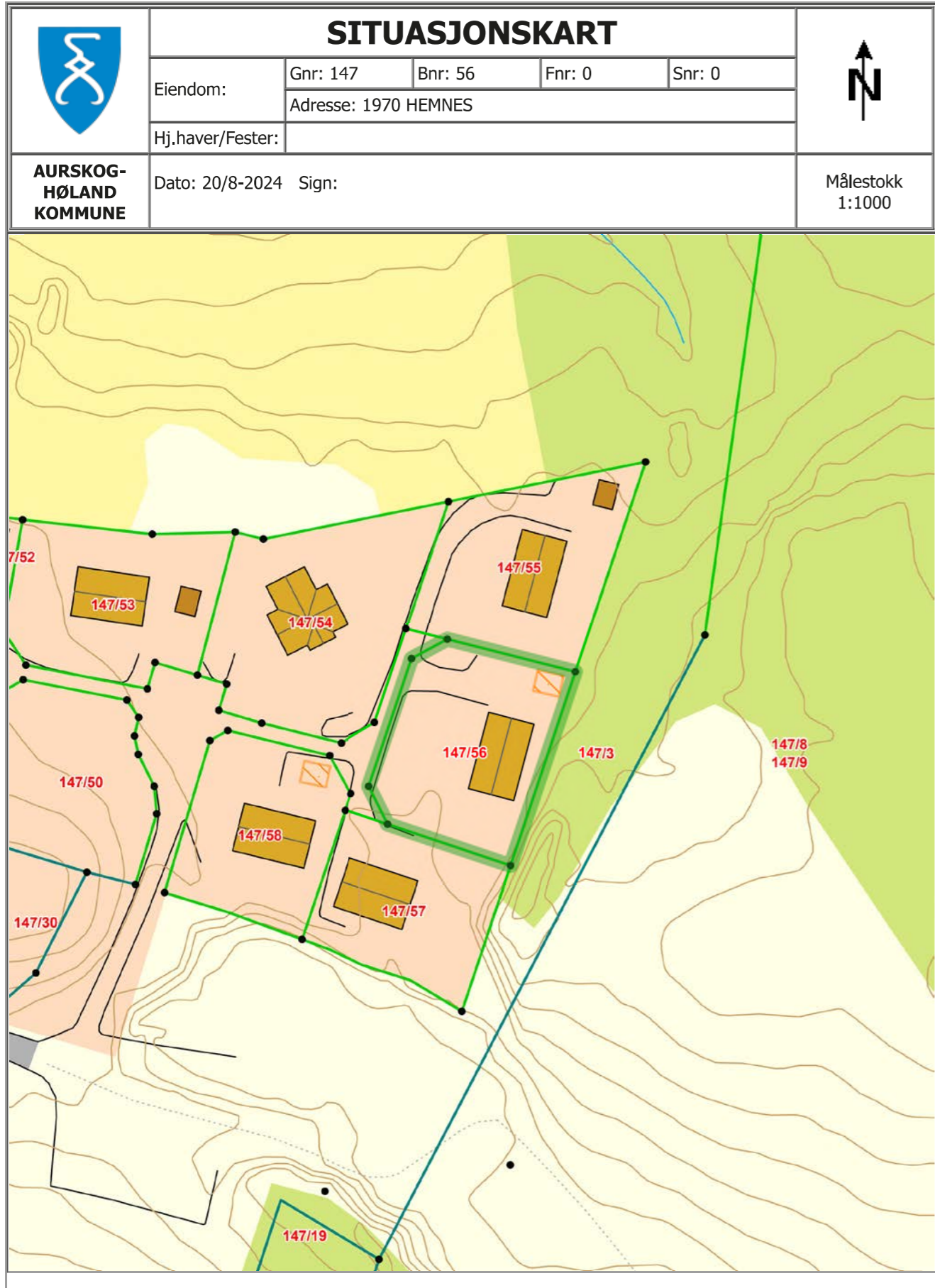
Ansvarlig megler

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

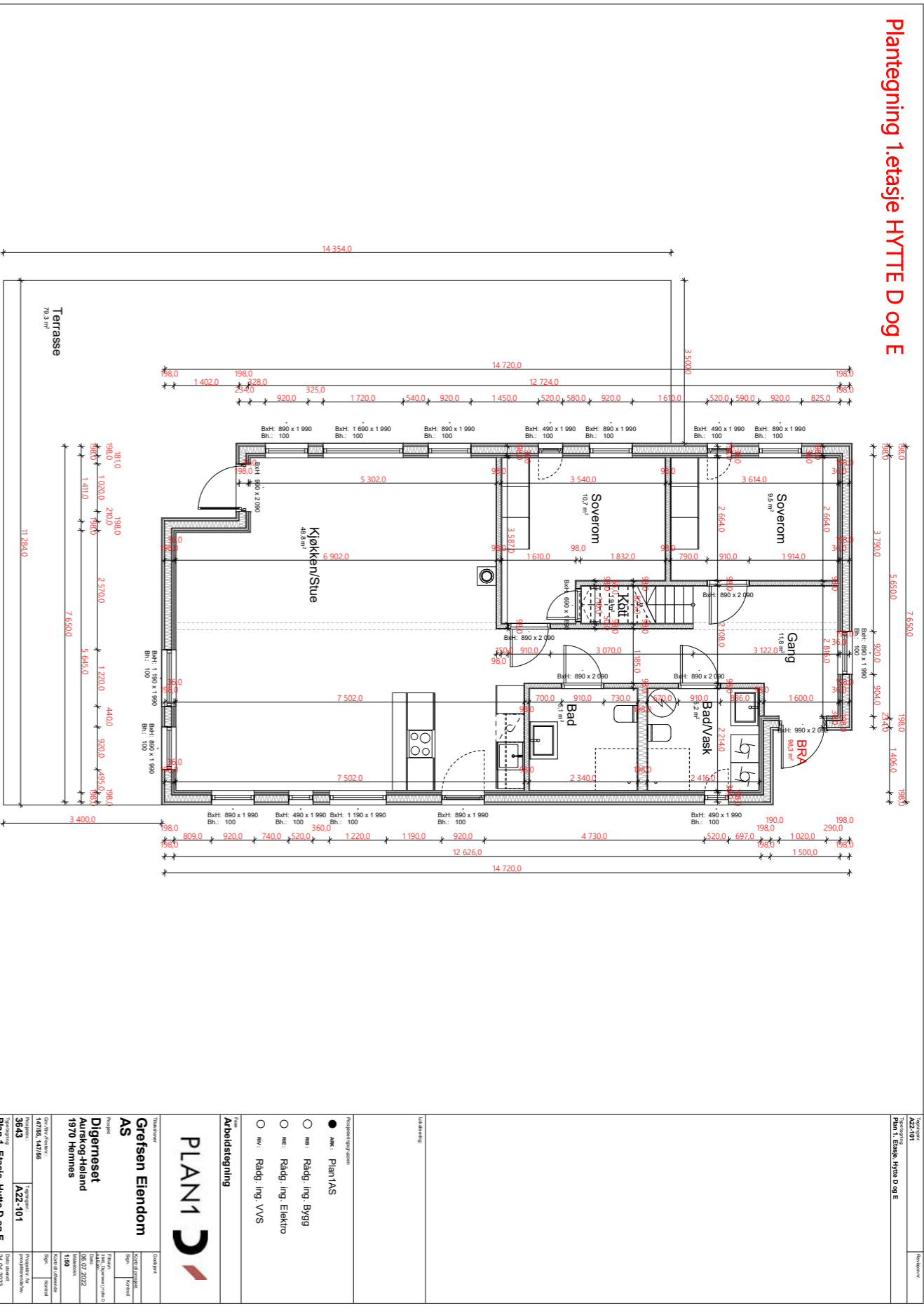
Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

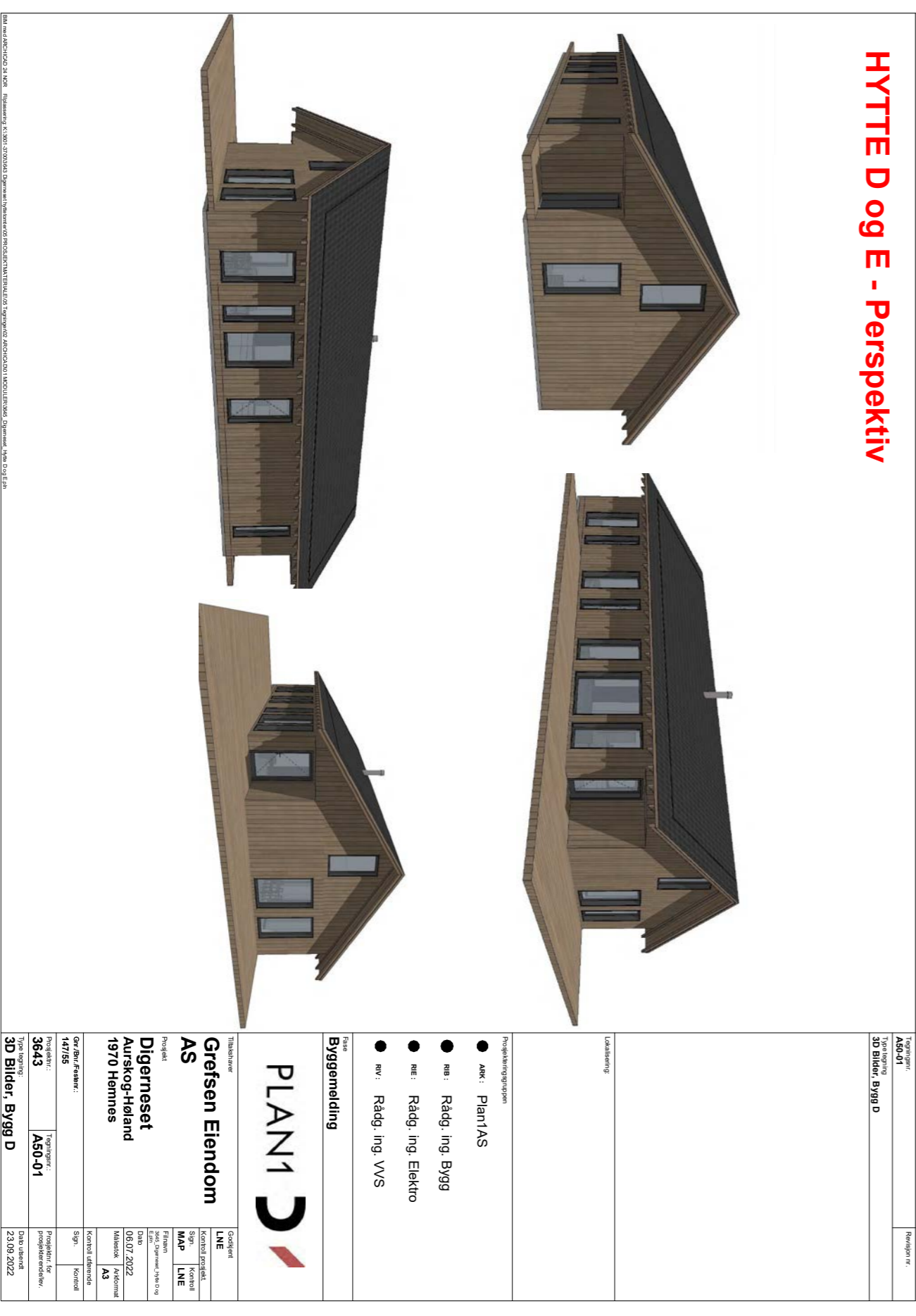
20.08.2024

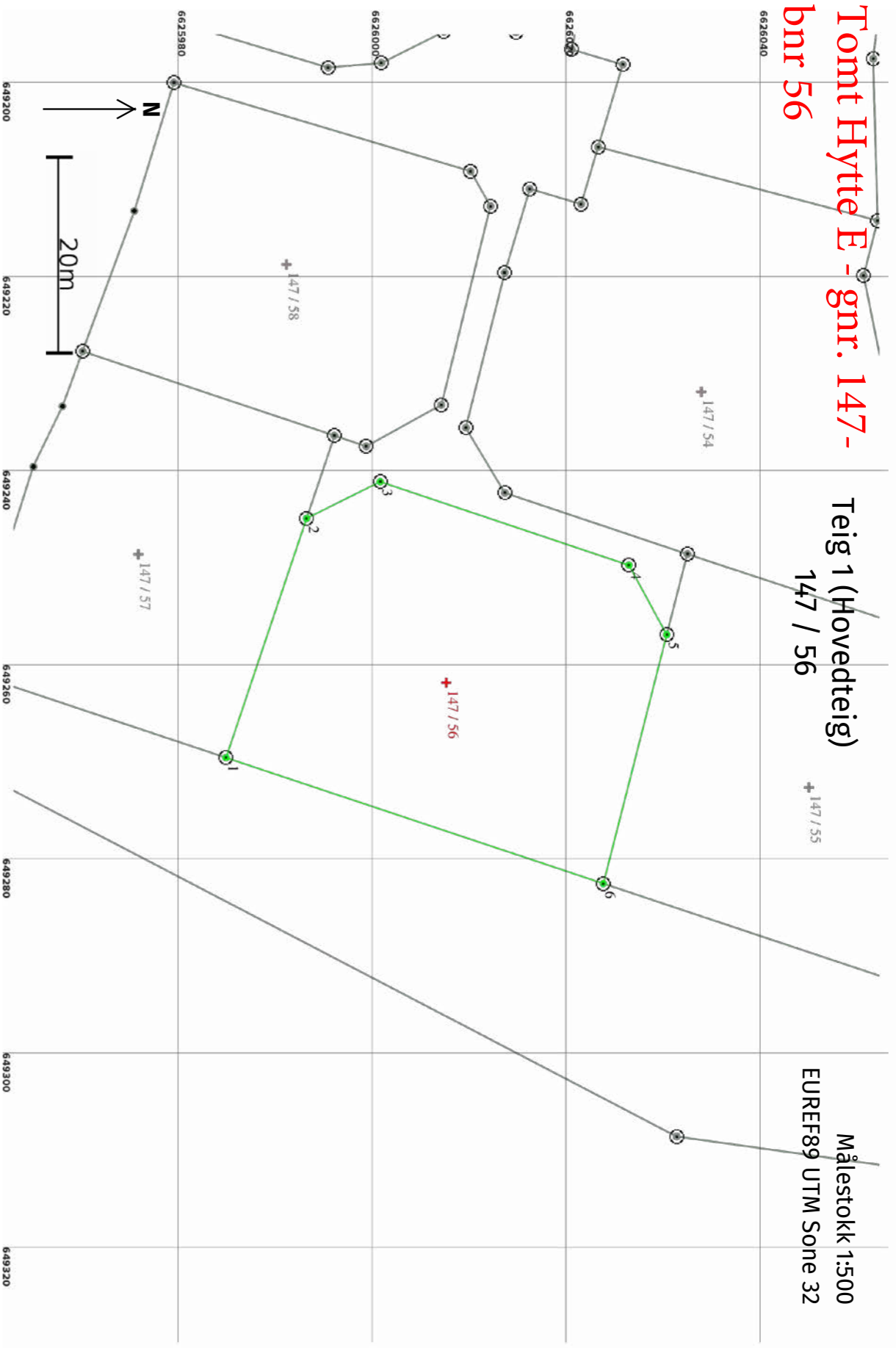


Plantegning 1. etasje HYTTE D og E



HYTTE D og E - Perspektiv

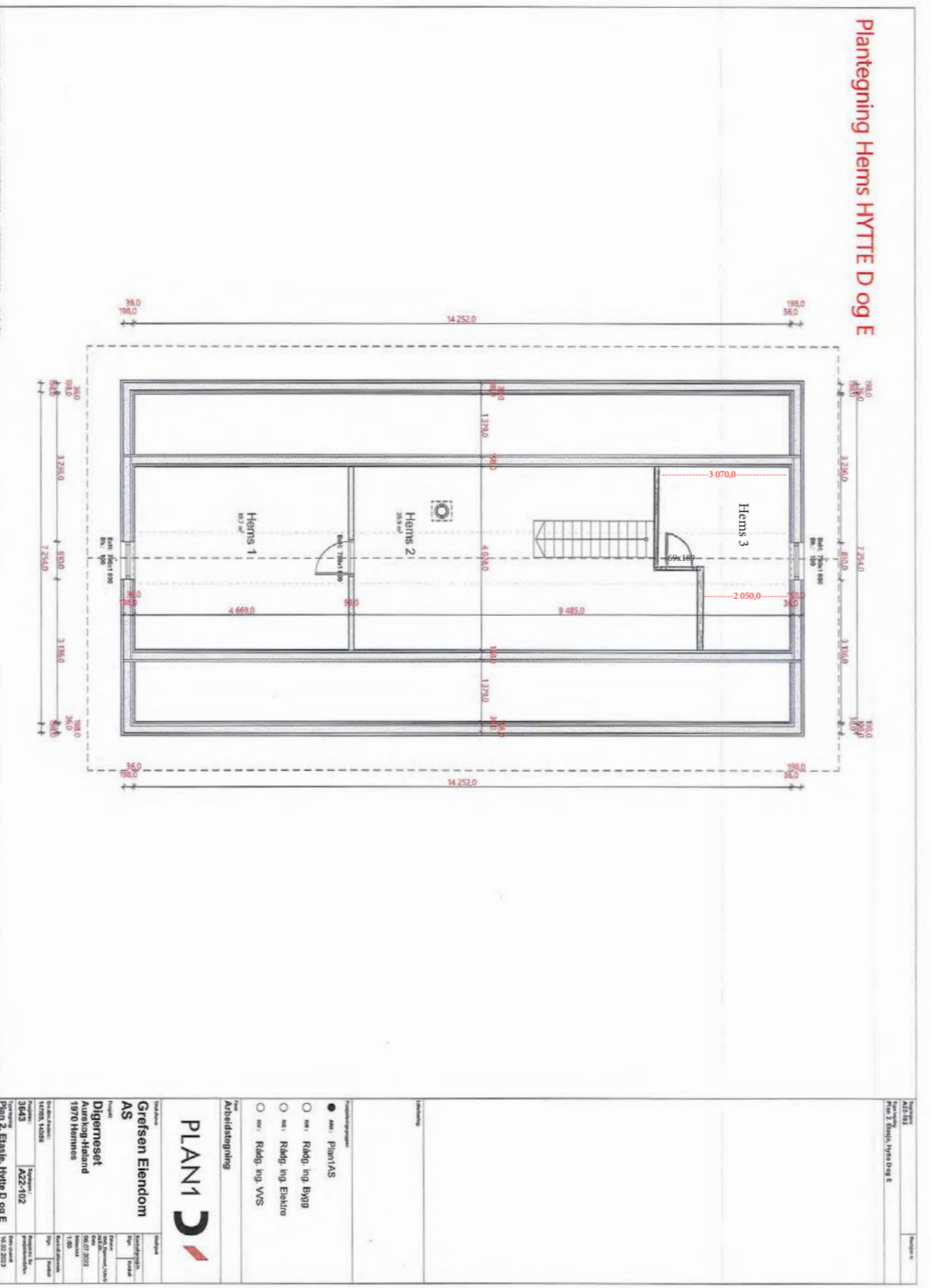




26.04.2022 10:57

Matrikelbrev for 3026 - 147 / 56

Side 5 av 6



PLAN1 D Grefsen Elendrom AS Digerneset Aurskog-Holand 1970 Hennes		Prosjekt: 3843 Tegning: AZ2-10Z Dato: 06.07.2022 Skala: 1:50 Tegnet av: [Signature] Revidert av: [Signature]
Prosjekt: 3843 Tegning: AZ2-10Z Dato: 06.07.2022 Skala: 1:50 Tegnet av: [Signature] Revidert av: [Signature]		Prosjekt: 3843 Tegning: AZ2-10Z Dato: 06.07.2022 Skala: 1:50 Tegnet av: [Signature] Revidert av: [Signature]

Forvaltning

HJELLEBØL BYGG OG BRANNSIKKERHET AS
Stubben 3
1960 LØKEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/03738-6

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 13.06.2024

147/56 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 11.10.2022.
Søknad om ferdigattest er mottatt 29.05.2024.
Foreløpig svarbrev datert 06.06.2024.
Ferdigattest for VA-anlegg er gitt 13.06.2024.

Gjelder: Nybygg fritidsbolig
Gnr/bnr: 147/56
Byggested: Digerneset, tomt nr. 42, 1970 HEMNES
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Digerneset hytte og friluftssenter

Ansvarlig søker: Hjellevøl Bygg og Brannsikkerhet AS
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 29.05.2024. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

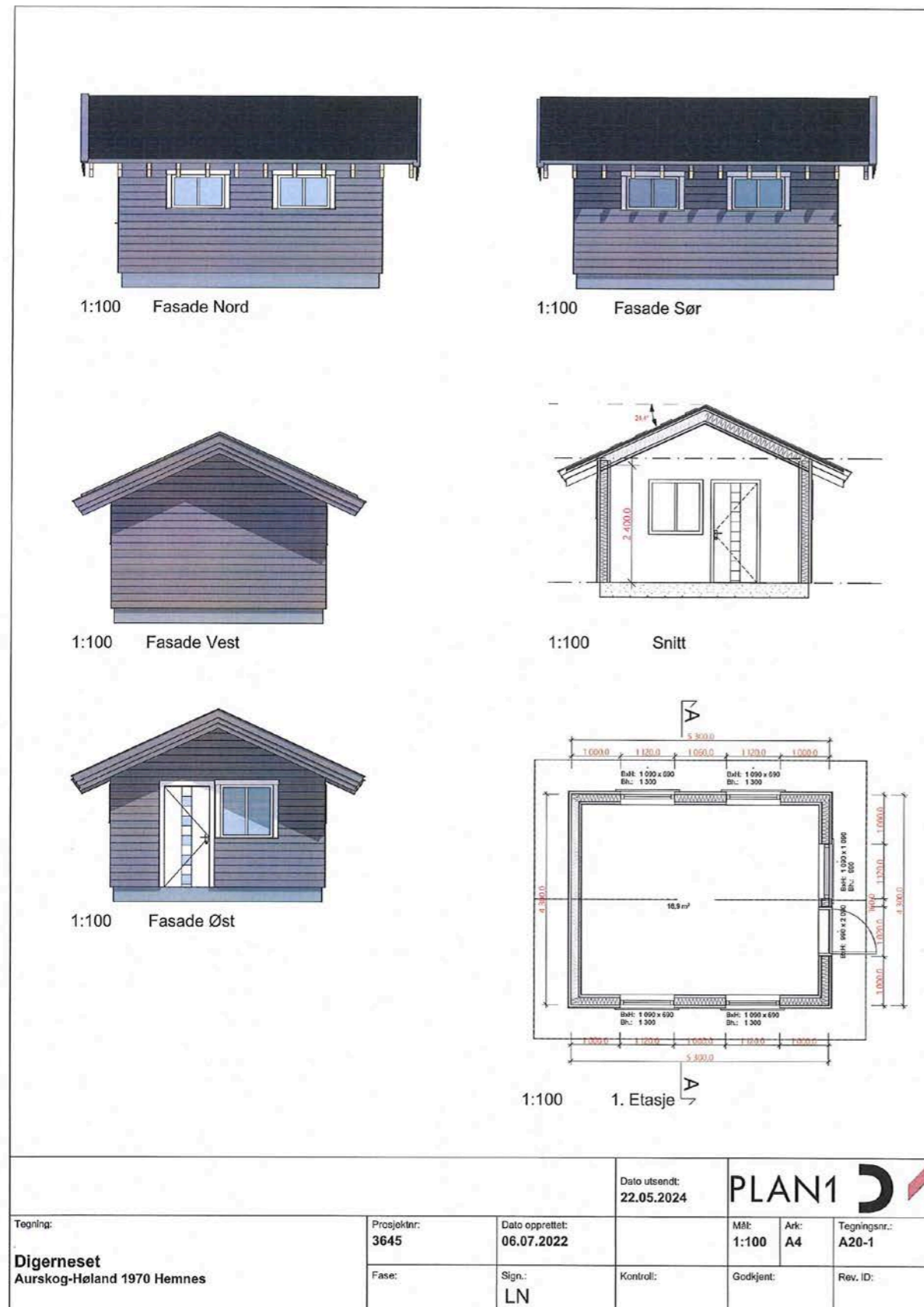
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.



Tegning:		Dato utsendt: 22.05.2024		PLAN1 	
Digerneset Aurskog-Høland 1970 Hemnes		Prosjektnr: 3645	Dato opprettet: 06.07.2022	Mått: 1:100	Ark: A4
Fase:		Sign.: LN	Kontroll:	Godkjent:	Tegningsnr.: A20-1
					Rev. ID:

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR DIGERNESET HYTTE OG FRILUFTSSENTER, GNR. 147, BNR. 3 OG 12

Planen er datert 23. 04. 2008

Planen er sist revidert 03.09.2009

Bestemmelsene er datert 23.04.2008

Bestemmelsene er revidert i henhold til K-sak 50/09

Bestemmelsene er rev. i henhold til Fylkesmannens vedtak i klagesak datert 14.5.2010.

Mindre endring i bestemmelsene, F-sak 40/12, den 26.03.12

Mindre endring i bestemmelsene, K-sak 35/13, den 24.06.13

Egengodkjent av kommunestyret den 5.10.2009, K-sak 50/09.

§ 1 AVGRENSING

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 23.04.2008-sist revidert 03.09.2009) er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål :

A. Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1.)

- Område for fritidsbebyggelse - Frittliggende hytter.
- Område med eksisterende hytter.
- Område for servicehus.

B. Trafikkområder (§25 1. ledd nr. 3)

- Kjørevei.
- Grøft

C. Fareområder (§ 25. 1.ledd nr. 5

- Høyspenningsanlegg (trafo)

D. Spesialområder (§25 1. ledd nr. 6)

- Campingplass.
- Friluftsområde.
- Friluftsområde vassdrag.
- Renseanlegg/Avfallsplass

- Bevaring
- Frisiktsone ved vei

E. Fellesområder (§25 1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangareal

A. BYGGEOMRÅDER

FRITTLIGGENDE HYTTER

1. Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering

I feltene A-1, A-2, A-3 og A-4 skal det bygges hytter med tilhørende uthus. Hyttene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.

2 Tomteutnyttelse

Maksimal hyttestørrelse skal ikke overstige et 100 m2 BRA. I tillegg kan det på hver hyttetomt oppføres et uthus på inntil 20 m2 BRA .

3 Gesims og mønehøyder

For hyttefeltet fastsettes maksimal gesimshøyde til 3,0 m og maksimal gjennomsnittlig mønehøyde settes til 6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4 Takform.

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel skal ikke overstige 30 grader og skal i størst mulig grad tilpasses nabobebyggelsen og terrenget rundt hytten.

EKSISTERENDE HYTTER

5 Eksisterende hyttebebyggelse.

Eksisterende hytter inngår i planen. Det tillates ingen utvidelser av eksisterende hytter.

SERVICEBYGG

6 Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering

Det skal utvikles servicehus i eksisterende driftsbygning i felt D på 300 m2 som vil inneholde storkiosk, kafe/pub med uteservering, biljard, toaletter og dusj og øvrige nødvendige funksjoner for drift av området. Det vil bli anlagt 6 fritidsleiligheter i byggets 2.etasje.

B. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

1 Avkjøring til fylkesvei 228

Området utgjør avkjøring til fylkesveien med nødvendig frisiktsområde. Se nedenfor under avsnitt. D pkt. 6.

C. FAREOMRÅDER

HØYSPENNINGSANLEGG (TRAFO)

1 Høyspenningsanlegg

I området vil alle 22 KV kraftlinjer legges i kabel og er underlagt elverkets retningslinjer for slike anlegg.

2 Område for særskilte anlegg (trafo)

I område E 1 er det avsatt plass til nettstasjon for elektrisk strømforsyning.

D. SPESIALOMRÅDER

1. Campingplass

I felt C vil det bli utviklet campingplass for bobiler og campingvogner. Utviklingen av campingplassen vil følge vanlige regelverk og forskrifter for slike plasser. Det vil bli anlagt vannpost for drikkevann i feltet og ved planlagt renseanlegg. I felt E skal det anlegges mottak for tømning av priveter fra bobiler og campingvogner. For øvrig vil campingplassen dekkes av servicehusets tilbud både mht dusj, wc og de øvrige tilbudene ved fritidssenteret.

2. Friluftsområder

I friluftsområdene som fremgår av planen, er det ikke tillatt med noen form for bygningstekniske tiltak bortsett fra opprusting av eksisterende veier og utviklingen av badeplassen i syd. Det skal ved opparbeidelse av badeplass (B) settes opp ett godt synlig fysisk skille (for eksempel noen større steiner) mellom badeplass og kulturminne (id 117254). Kulturminnet skal merkes med skilt hvor det informeres om at: ingen må 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.

Vanlig skogskjøtsel er tillatt som tidligere.

3. Friluftsområde i vassdrag

I friluftsområdet i vassdrag som fremgår av planen, skal det ikke foregå båttrafikk eller virksomhet som vil virke forstyrrende for hytteområdets

beboere utover vanlig båtferdsel ut og inn fra hyttefeltet. Maksimal hastighet innen for det avsatte området skal ikke overstige 5 knop.

4. Område for avfallskonteinere og renseanlegg

Det er avsatt område til avfallscontainere og renseanlegg på felt E 1. Videre er det avsatt plass for avfallscontainere ved parkeringsplassen i felt E 2 ved fellesvei FV 1. Områdene skal holdes ryddig og rent og hensetting av søppel og annet avfall skal skje etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

5. Område for bevaring.

I de 2 boplassene i område A5 og i friluftsområdet i nord som er avmerket i reguleringsplanen, 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.

6. Frisiktsområde mot offentlig vei.

Ved avkjøringer til fylkesveien er det regulert frisiktssone på 10 x 96 m (1,2 x 80) i samsvar med Vegvesenets forutsetninger og Vegvesenets håndbok nr. 017. Avkjøringen skal være opparbeidet med forskriftsmessig frisikt før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.

E. FELLESOMRÅDER

1 Felles avkjørsel

Felles kjøreveier som inngår i planområdet skal opparbeides med en samlet reguleringsbredde på henholdsvis 8 m, 6 m og 3 m, slik som vist på plankartet. Beplantning eller andre faste og løse gjenstander skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til felles kjørevei eller annen nødvendig veigrunn. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen taltalende måte.

2 Felles parkering

Det skal opparbeides felles parkeringsplasser ved servicehuset i felt D. De øvrige parkeringsplassene som inngår i planen skal tilhøre tilliggende hyttetomter som gjesteplasser. Hver ny hytteeiendom skal kunne parkere på egen tomt. For eksisterende hytter opprettholdes nåværende ordning. Parkeringsplassene ved innkjøringen til fellesvei FV 1 skal dekke felt A 1 og eksisterende hytter i felt A 5. Gjesteplassene i enden av vei FV 2 skal dekke felt A 2. Parkeringsplassene i endene av FV 3 skal dekke felt A 3. De øvrige parkeringsplassene langs FV 3 nærmest servicehuset, er for tilreisende besøkende til fritidssenteret og servicehuset. Parkeringsplassen ved område E 1 skal dekke besøk til bryggeanlegget på motsatt side av veien. Parkeringsplassen langs HV 1 sydøst for campingplassen skal dekke besøkende til badeplassen. Gjesteplassene i enden av FV 5 skal dekke felt A 4.

3 Felles gangareal

Det skal opparbeides felles gangareal ved mellom Fellsvei 2 og Fellesvei 3. Felles gangareal som inngår i planområdet skal opparbeides med en samlet reguleringsbredde på 3 m, slik som vist på plankartet. Beplantning eller andre faste og løse gjenstander skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til felles gangareal.

4 Felles brygger

I område F1 tillates det oppført felles brygge for hytteområdene A-1, A-2, A-3 og A-4 og for allmenn bruk for gjester som vil besøke servicehuset og fritidssenteret med båt med til sammen 33 båt plasser, under forutsetning av at dette kan gjøres uten omfattende mudring. Båtplassene skal merkes. I området B ved badeplassen tillates eksisterende naturbaserte brygge utviklet til plass for badende gjester og i forbindelse med kanoutleie, men skal ikke nyttes i forbindelse med annen båttrafikk.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

A. Terreng og vegetasjon

Innen planområdet skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares.

B. Atkomst

Det blir atkomst til hyttene via de veier som fremgår av reguleringskartet. Felles atkomstvei over gnr.147, bnr.4 og fram til grensen mot 147, bnr.12, er felles atkomstvei for alle eiendommer innenfor planbegrensningen for reguleringsplanen for Digerneset hytte og friluftssenter, og for gnr.147, bnr.4 og fradelte parseller fra denne eiendommen.

C. Gjerder etc.

Gjerder tillates ikke. Forstøtningsmurer innen området skal ha en enhetlig utførelse. Støttemurer over 1 m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

D. Ledninger

Kabler og tilførsel av strøm til hyttene samt telefon, skal fortrinnsvis legges forskriftmessig i grøfter. Alle nye strøm og tlf. ledninger skal kables i grunnen.

E. Vei, vann og avløp

Plan for vei, vann og avløpsordning skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

F. Vannforsyning og utslipp

Vannforsyning skal skje ved felles vannforsyningsanlegg ved boring.

Det forutsettes at alle nye hytter får innlagt vann i hyttene og skal tilknyttes prosjektert felles utslippsanlegg.

G. Estetikk

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.

H. Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding kan kommunen kreve situasjonsplan som viser beplantning, utforming av forstøtninger, og kantløsninger samt terrengmessig behandling med høydeangivelser m.m.

I. Byggegrenser

For interne veier : I henhold til reguleringsplanen.

Mot strandsone : I henhold til reguleringsplanen.

Mot nabogrense : I henhold til reguleringsplanen

J. Generelle bestemmelser.

1. Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
2. Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av plan- og bygningsmyndighetene innenfor rammen av plan- og bygningsloven (og bygningsvedtektene for kommunen).

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- A. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye hytter, skal campingplassen (C) og badeplassen (B) være ferdig opparbeidet og klar til bruk. Klar til bruk vil si at nødvendige fellesfunksjoner som parkering, vann, avløp og renovasjon er etablert i henhold til godkjenning gitt av kommunen.
 - B. Før det gis brukstillatelse for nye hytter, skal felles brygge i området F1, være etablert i henhold til godkjenning gitt av kommunen.
 - C. Avkjøringen til fylkesvei 228, skal være opparbeidet med forskriftsmessig frisisikt før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.
-

Nabolagsprofil

3226-147/56/0/0

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min
🚗 Åserudkrysset Linje 470, 478	12 min 9.6 km
🚗 Skogheim Linje 479, 485	12 min 9.9 km

Avstand til byer

Mysen	47 min
Askim	52 min
Lillestrøm	58 min
Ski	1 t 12 min
Oslo	1 t 23 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bråte Skole, Hemnes	19 min
🚗 Hemnes Sykehjem	20 min

Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrek i anlegget: 1



Sport

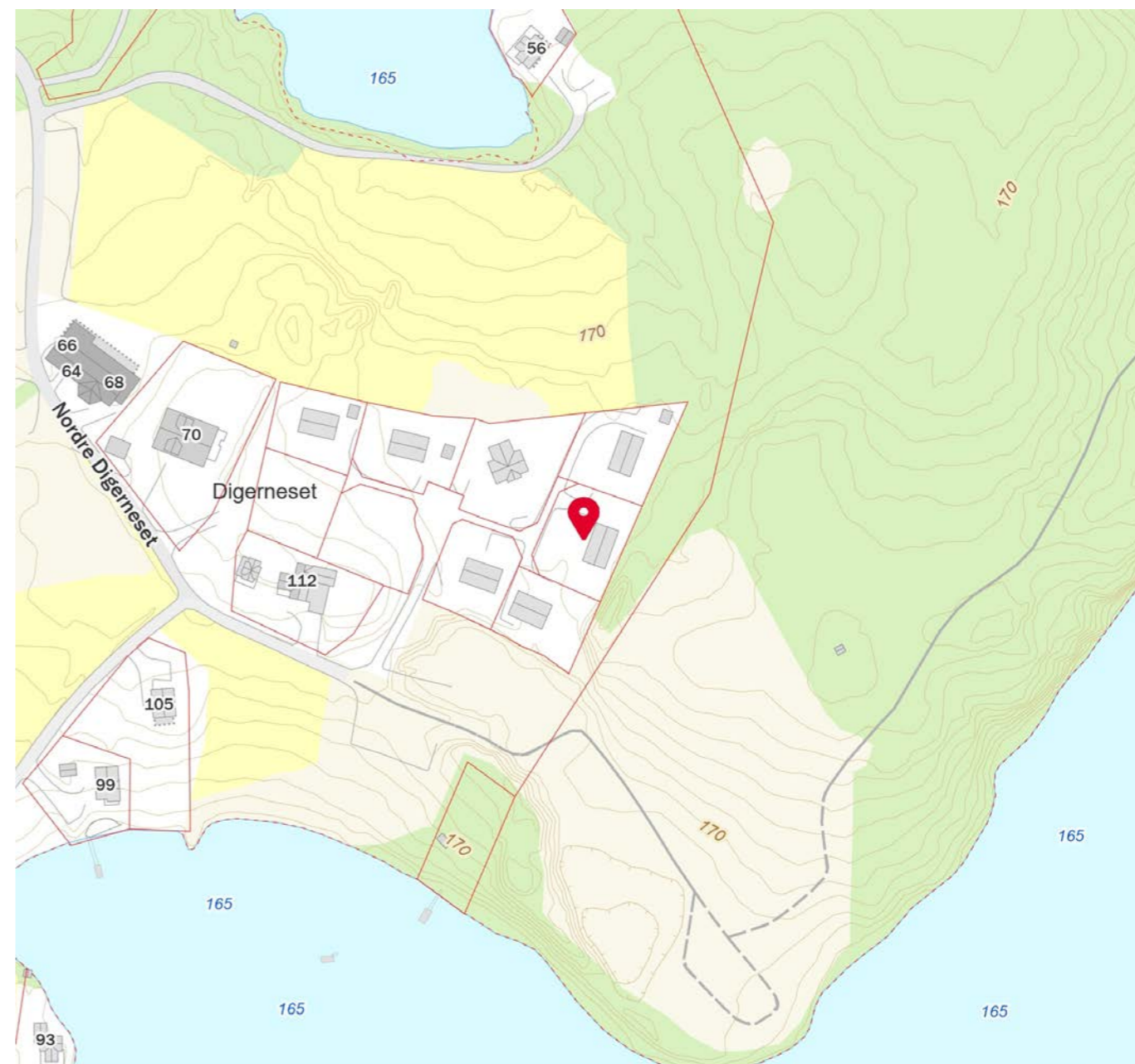
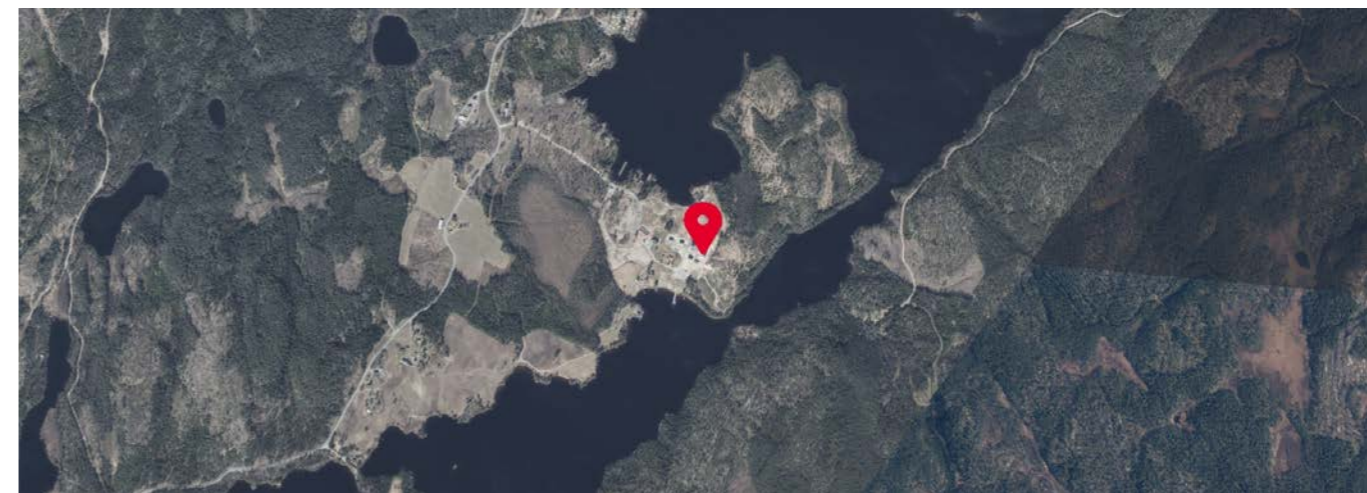
🏆 Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	16 min 13.3 km
🏆 Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 15.5 km
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	29 min
🚶 MOVA Bjørkelangen	29 min


Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	16 min 13.1 km
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	19 min 15.9 km

Varer/Tjenester

📦 Løken senter	25 min
📦 AMFI Bjørkelangen Torg	29 min
📦 Løken apotek	26 min
📦 Apotek 1 Bjørkelangen	29 min
🍷 Bjørkelangen Vinmonopol	29 min





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**

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog
SPAREBANK



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

Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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
Retts skal være rett. For alle.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Digemeset - Hytte E
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230271

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: 20.08.2024

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