



aktiv.

Folmovegen, 2150 ÅRNES

**Årnes næringspark | Tomt med
reguleringsformål til forretning/
næring i etablert næringsområde**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 000 000,-
Omkostn.: Kr 251 350,-
Total ink omk.: Kr 10 251 350,-
Selger: Folmovegen AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 10642 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 493
Oppdragsnr.: 1207250002

Næringstomt på Årnes næringspark

Tomten har beliggenhet i et etablert industri/ næringsområde på Runni, også kalt Årnes næringspark.
Tomten er byggeklar med innfridde rekefølgebestemmelser.
Regulert til forretning/næring.
Rammetillatelse for oppføring av nytt næringsbygg på 1480m² BYA gikk ut 24.11.2024.

Strøm, veg, vann og avløp i umiddelbar nærhet.
En flatt tomt, lett opparbeiding.
Geotekniske undersøkelser fra 2014 og notat for overvann foreligger.
Brannvannsdekning foreligger nær tomten.
Tomten har beliggenhet med gangavstand til sentrum med fasiliteter som blant annet togstasjon, kjøpesenter og spisesteder.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	10
Nabolagsprofil	27
Forbrukerinformasjon	36
Budskjema	37







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10642 m² med BYA på 100% på 4900 m².

Tomtebeskrivelse

Tomten har beliggenhet i et etablert industri/næringsområde på Runni, også kalt Arnes næringspark. Tomten er byggeklar med innfridde rekefølgebestemmelser. Regulert til forretning/næring. Rammetillatelse for oppføring av nytt næringsbygg på 1480m² BYA gikk ut 24.11.2024.

Strøm, veg, vann og avløp i umiddelbar nærhet. En flatt tomt, lett opparbeiding. Geotekniske undersøkelser fra 2014 og notat for overvann foreligger. Brannvannsdekning foreligger nær tomten. Tomten har beliggenhet med gangavstand til sentrum med fasiliteter som blant annet togstasjon, kjøpesenter og spisesteder.

Tomten er totalt på 10642m² med BYA på 100% på 4900m².

Beliggenhet

Tomten har en landlig og populær beliggenhet på Arnes i Nes kommune. Turmuligheter i umiddelbar nærhet og gangavstand inn til sentrum med togstasjon, kjøpesenter og spisesteder.

Nærområdet byr på dylliske parker og stier langs Glomma. Golfentusiastene kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegg på Hvam, som ligger i vakre omgivelser. Området har

ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam eller Nes Kirkeruiner.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi, Coop Mega, Spar, Bunnpris og Rema 1000. I sentrum ligger kjøpesenteret Amfi Arnes, flere butikker. Arnes har offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Drogetoppen som ligger ca. 400 meter unna. Det er ca. 2 km til Arnes stasjon, som betjener alle togene på Kongsvingerbanen, med blant annet jevnlig avganger til Oslo. En utvidet E16 gir området god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoreregionen. Med bil fra Arnes sentrum tar det ca. 22 min til Jessheim, 30 min til Oslo Lufthavn og 35 min til Lillestrøm.

Fra eiendommen er det gangavstand til Arnes barneskole, Runni ungdomsskole og Nes videregående skole. Kommunen har også flere barnehager, hvor Læringsverkstedet Runni Idrettsbarnehage er den nærmeste.

Adkomst

Se kartskisse.240920

Bebyggelsen

Næringsområde med etablert næringsvirksomhet, spredt boligbebyggelse og landbruk mot øst, eneboligfelt mot vest.

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

Tomten ligger i ett single purpose selskap uten andre forpliktelser enn salgsobjektet. Derav kan selger være interessert i å selge selskapet Folmovegen AS, org.nr. 926 909 460

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 000 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 493 i Nes

kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/167/493:

08.06.2022 - Dokumentnr: 612602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:167 Bnr:293

01.01.2024 - Dokumentnr: 268374 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:167 Bnr:493

08.06.2022 - Dokumentnr: 612613 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:167 Bnr:293
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder senere fradelte parseller

08.06.2022 - Dokumentnr: 612613 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:167 Bnr:293
Gjelder senere fradelte parseller

08.06.2022 - Dokumentnr: 612613 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:167 Bnr:293
Gjelder senere fradelte parseller

15.08.2023 - Dokumentnr: 865020 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:167 Bnr:293
Bestemmelse om vedlikehold

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilknytningsmulighet til offentlig avløpsnett og vann fra Årnes Vannverk i umiddelbar nærhet.

Regulerings og arealplaner

167/493 er på 10 641,8 m² iflg se.eiendom og kan bebygges under de forutsetninger som er vedtatt i Reguleringsplan for Årnes Næringspark datert 29.01.2016 som betyr at tomten er totalt på 10641m² med BYA på 100% på 4900m². Tomten har reguleringsformål forretning/næring i reguleringsbestemmelsene.

I reguleringsbestemmelse så er det vært å merke seg rekkefølge bestemmelsene som gjelder: Gangvei ferdig infrastruktur klar til tomtegrense Strøm i trafo i umiddelbar nærhet Geotekniske undersøkelser er gjennomført, så kun geoteknisk prosjektering gjenstår ved utbygning. Rammetillatelse med disp pa byggehøyde og kjøring i grøntareal lagt ved, men det understrekes at denne gikk ut 24.11.2024 Rammetillatelse gjelder for oppføring av nytt næringsbygg. Det er søkt om dispensasjon for overskridelse av høyde, kjøreareal i grøntområde og fritak for utarbeidelse av overordnet plan for teknisk infrastruktur. Dispensasjoner er behandlet i eget vedtak av 03.11.21.

Bebygd areal, BYA= 1480 m²
Bruksareal, BRA= 1440 m²
Grad av utnyttning % BYA= 16 %
Gesimshøyde: 9 m
Mønehøyde: 9 m

For å sette seg inn i alle bestemmelsen henviser undertegnede til reguleringsbestemmelsene og reguleringsplanen .

Kommuneplaner:

Id: Komm_plan 2024
Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.03.2024
Delarealer: Delareal 10 632 m
Arealbruk: Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn: I5
Delareal: 10 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B1

Kommunedelplaner:

Id: KDP ÅRNES 2019
Navn: Kommunedelplan for Årnes 2019
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.06.2019
Delarealer: Delareal 10 632 m
Arealbruk: Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn: I5
Delareal: 10 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B1

Reguleringsplaner:

Id: 023611023
Navn: Årnes Næringspark
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.06.2017
Delarealer: Delareal 6 m
RPHensynsonenavn: H140_3
RPSikring: Frisikt
Delareal: 4 941 m
Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn: Komb.bygg- og anlegg

Delareal: 5 490 m
Formål: Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn: G2
Delareal:; 201 m
Formål: Veg
Feltnavn: SV1

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. 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.

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 kjøper som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

250 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

251 350 (Omkostninger totalt)

266 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

269 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 251 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 266 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 269 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 251 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- og oppgjørshonorar kr 7 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter markedspakke, oppgjørsvederlag, eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, trykte prospekter, overføring av selskap, tinglysningsgebyr og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 101 525,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

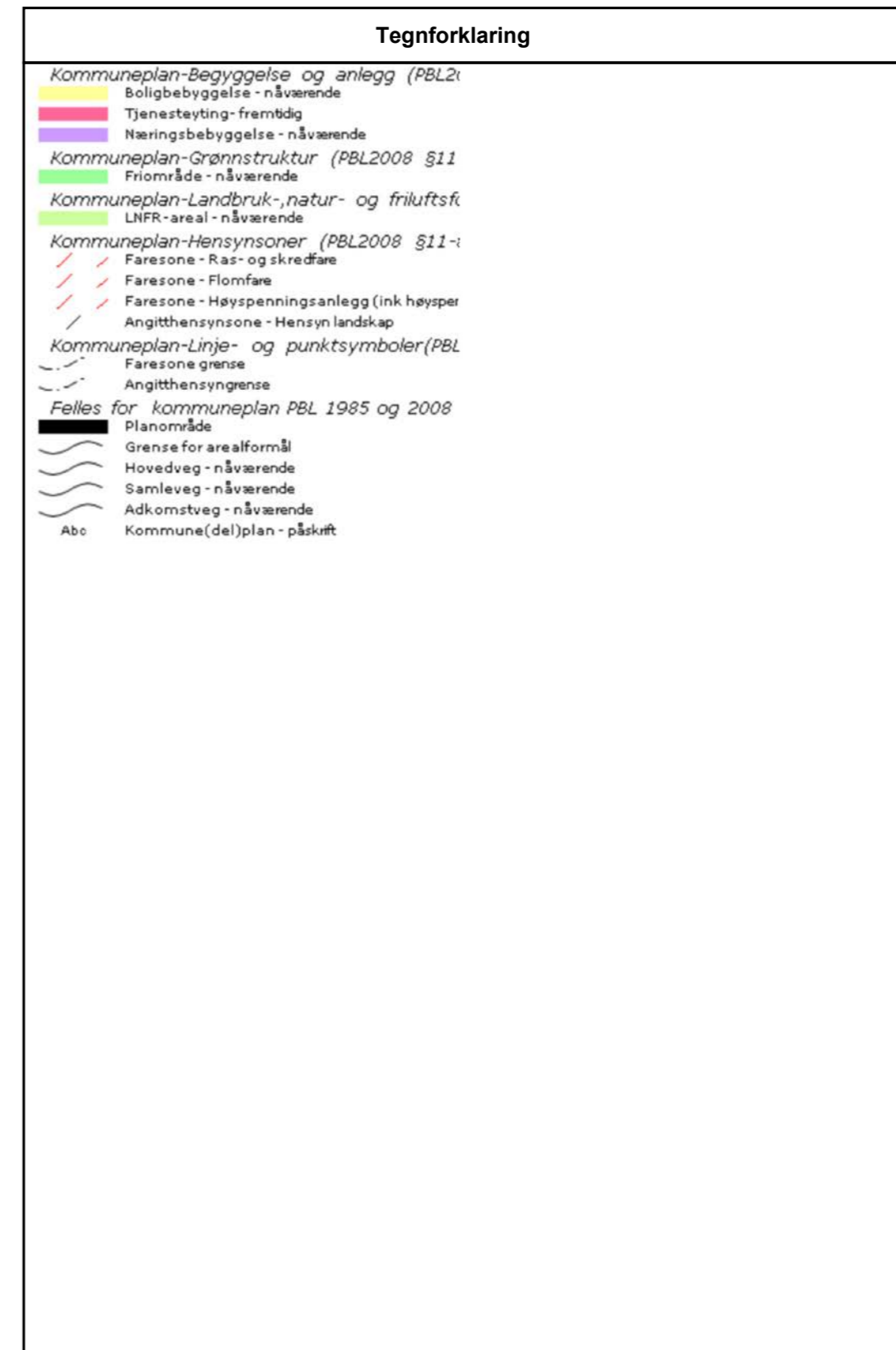
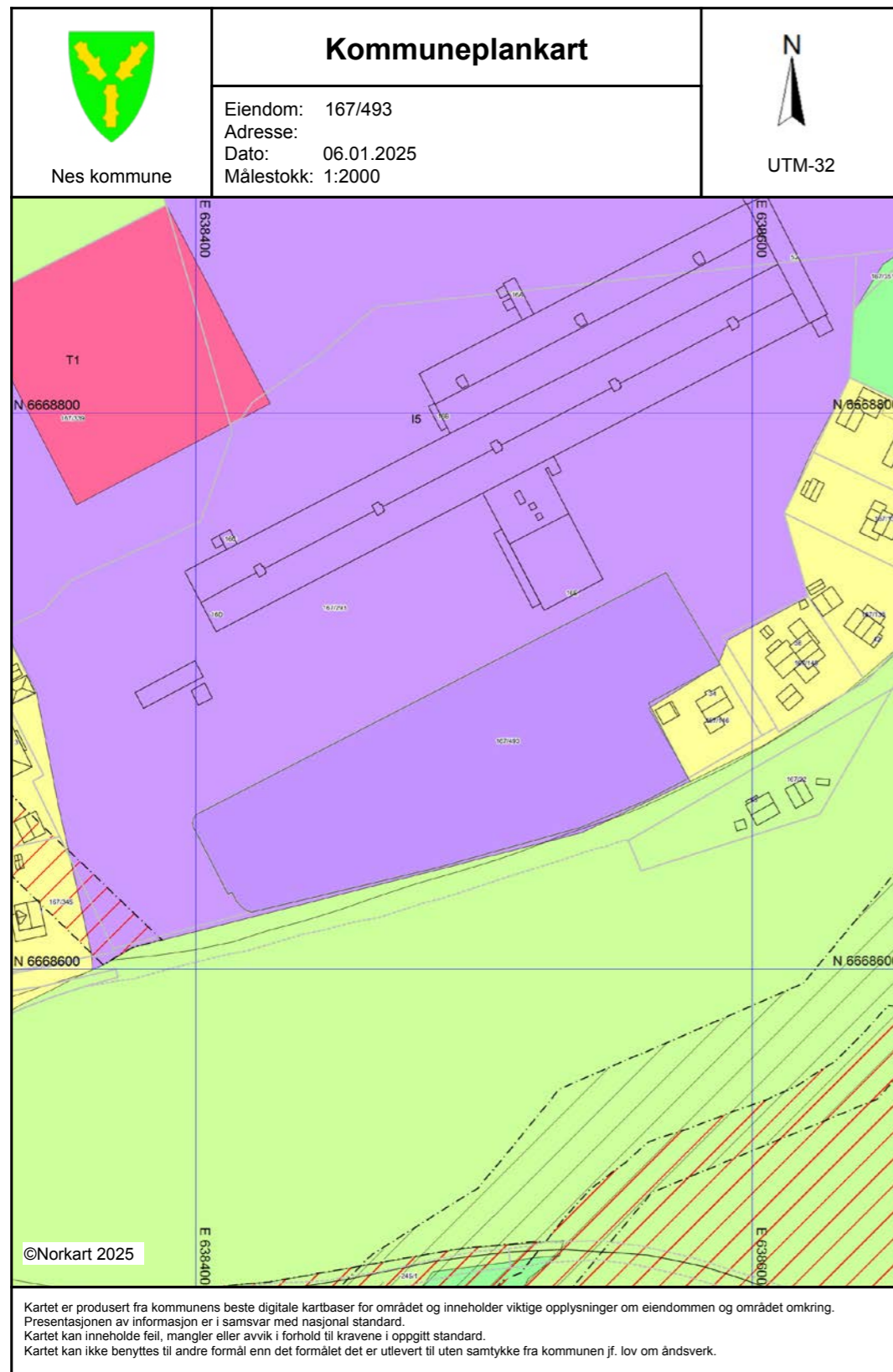
Ansvarlig megler

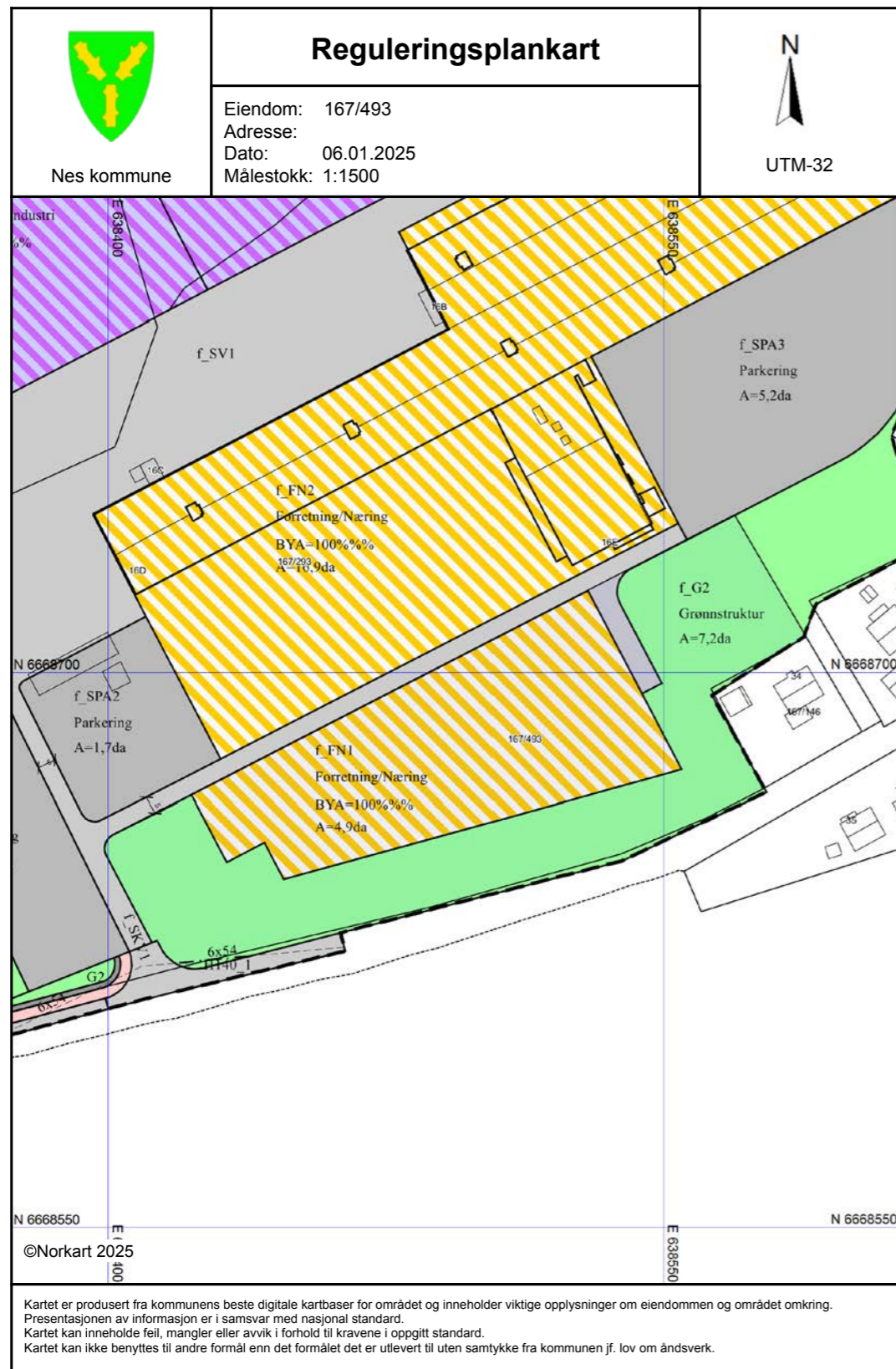
Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692

Salgsoppgavedato

23.01.2025





NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN

ÅRNES NÆRINGS-PARK

Gnr/bnr. 167/57, 293, 339, 348 og 351
Plannummer: 023611023

Planen er datert: 29.01.2016
Bestemmelsene er datert: 05.07.2017

Varsel om oppstart: 19.01.2013
Planprogram fastsatt: 03.06.2013
1. gangs behandling i formannskapet: 01.09.2015
Offentlig ettersyn: 21.09.2015 – 08.11.2015
2. gangs behandling i formannskapet: 20.06.2017
Vedtatt av kommunestyret: 27.06.2017

Grete Sjøli
Ordfører

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan ID 023611023, datert 29.01.16, sist revidert 15.3.16.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Forretning/Industri f_KB 1-2
- Forretning/ Næring f_FN 1-2
- Næringsbebyggelse f_N1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-Veg, privat f_SV1
-Kjøreveg, privat f_SKV1-2
-Kjøreveg, offentlig o_SKV3
-Gang- og sykkelveg o_SGS1
- Fortau o_SF1
-Annen veigrunn AV
-Parkering f_SPA1-3

GRØNNSTRUKTUR

-Grøntareal f_G1-2

HENSYNSSONER

- Sikringssone - frisikt

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Pbl § 12-7 nr. 10)

3.1 Grøntareal

Før det gis brukstillatelse til nyanlegg, skal grøntarealer som tilhører nyanleggene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg.

3.2 Fortau

Det må være anlagt gang- og sykkelveg langs fv.479 og fortau langs Folmovegen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygninger innenfor planområdet.

3.3 Adkomst

Nedgradering av østlige adkomstpunkt, f_SKV2, trer i kraft ved ny utbygging.

3.4 Tekniske anlegg.

Det skal utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur inkludert behandling av overflatevann i næringsområdet. I forbindelse med det enkelte byggetiltak gis planen en avgrensning der relevante tilstøtende områder til tiltaket medtas i planen. Planen må foreligge før igangsetting av byggearbeider i det enkelte felt.

3.5 Byggeplan for gang- og sykkelveg.

Byggeplan for gang- og sykkelveg langs fv. 479 skal være godkjent av Statens vegvesen før man kan starte på arbeidet med å bygge gang- og sykkelvegen.

3.6 Teknisk plan for fortau.

Teknisk plan for fortau langs Folmovegen skal oversendes kommunen til gjennomsyn, før igangsetting av byggearbeider.

3.7 Jordressurser.

Matjord fra ervervet areal lagres på anleggsområdet og holdes adskilt fra andre jordmasser. Overskudd av matjord overlates grunneier til bruk på øvrig del av eiendommen som er fulldyrket.

Der forholdene ligger til rette for det, skal eventuelle skråninger slakes ut og dekkes med matjord slik at de i størst mulig grad kan benyttes til jordbruksformål. Alle avbøtende tiltak for å sikre at minst mulig dyrkamark går tapt som følge av tiltaket, skal være gjennomført senest samtidig med ferdigstilling av anleggsarbeidene for øvrig.

Avskjærte drensledninger skal ivaretas i anleggstiden og dreneringssystem for dyrket mark skal reetableres samtidig som øvrige grunnarbeider gjennomføres i utbygg bygd. Arbeidet gjennomføres i samråd med lokal landbruksmyndighet, og etter avtale med grunneier. Dette skal være gjennomført senest samtidig med ferdigstilling av anleggsarbeidene for øvrig.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Dokumentasjonskrav.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljutforming for opparbeidelse av ubebygde arealer tilknyttet tiltaket med høydeangivelser, nye og gamle koter, overflatetyper, parkeringsplasser, kjøreveger/avkjørsler og beplantning.

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen.

4.2 Utnyttelsesgrad.

Utnyttelsesgraden beregnes som maks %BYA innenfor formålet.

4.3 Byggehøyder.

Tillatte gesimshøyder angis med maks høyder for de ulike byggeområdene. Unntak fra maks høyder kan gjøres for heis- og trappehus hvor dette er nødvendig.

Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2,5 m over maks. gesimshøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på minimum 2 m fra gesims.

4.4 Byggegrense.

Pbl. § 29-4 er gjeldende for fastlegging av avstand til tomtegrense.

4.5 Parkering, f_SPA1-2

Parkeringsplasser anlegges på henviste formålsarealer, f_SPA1-2. Parkering kan også etableres innenfor planområdet, etter behov.

Parkeringsplasser iht følgende maksimalnorm :

- Lager 1 plass pr 500 m² (BRA for reelle plan)
- Næring 1 plass pr 100 m² (BRA for reelle plan)
- Kontor 1 plass pr 100 m² (BRA for reelle plan)
- Varehandel 1 plass pr 100 m² (BRA for reelle plan)

Det skal etableres 1 ladestasjon for elbil pr 10 ordinære p-plasser. Sykkelparkering for ansatte og besøkende skal etableres i forbindelse med inngangspartier, fortrinnsvis under tak.

4.6 Forretning

Det totale areal for forretning innenfor planområdet, skal ikke overstige 70 %BYA av det totale formålsområde som inneholder forretning.

4.7 Universell utforming.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere, og sikre tilgjengelighet for alle.

4.8 Grunnforhold.

Aktuelle fundamenterings- og utfyllingsarbeider i planområdet skal forankres i geoteknisk rapport utført av Løvlien Georåd, datert 01.09.14.

4.9 Støy

Gjeldende retningslinjer for støy, T-1442/2012 eller senere vedtatte planretningslinjer, skal legges til grunn for planen. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområdet. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer. Veileder T 1442/2012 sine Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, legges til grunn for anleggsfasen.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Forretning/Industri, f_KB1-2

Forretning forstås som plasskrevende varehandel. Definisjonen av plasskrevende varehandel er: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter.

5.2 Industri forstås som: industri, håndverks- og lagervirksomhet.

5.3 Det tillates kontor som bare er en naturlig del av virksomheten, nevnt under f_KB1-2.

5.4 Utnyttelse

f_KB1

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =95%.

Maks gesimshøyde er 7.0 m

f_KB2

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =95%.

Maks gesimshøyde er 13.0 m.

5.5 Kombinert formål Forretning/ Næring, f_FN1-2

Forretning forstås som plasskrevende varehandel. Definisjonen av plasskrevende varehandel er: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter. Det tillates ikke varehandel på søndager.

Næring forstås som: industri, håndverks og lager virksomhet.

5.6 Det tillates kontor som bare er en naturlig del av virksomhetene nevnt under f_FN1-2.

5.7 Utnyttelse

f_FN1

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =100%.

Maks gesimshøyde er 7.0 m.

f_FN 2

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =100%.

Maks gesimshøyde er 13.0 m.

5.8 Næringsbebyggelse, f_N1

Næringsbebyggelse forstås som: industri, håndverks- og lagervirksomhet.

5.9 Det tillates kontor som bare er en naturlig del av virksomheten, nevnt under f_N1.

5.10 Utnyttelse

f_N 1

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =100%.

Maks gesimshøyde er 16.0 m.

5.11 Fasader

Fasade mot veg, bolig eller friområder skal utformes med en neddempet vegg høyde og gis en variasjon i plan for å redusere massivirkningen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg, f_SKV1-2 og o_SKV3

f_SKV1 og f_SKV2 er eksisterende private avkjøringer fra Folmovegen. f_SKV2 er kun til benyttelse av utrykningskjøretøy etter at nedgradering har funnet sted, jfr. § 3.3 rekkefølgebestemmelser.

o_SKV3 er offentlig kjøreveg som innebefatter deler av fylkesveg 479 og deler av Folmovegen.

6.2 Veg, f_SV1

f_SV1 er privat kjøreveg som skal sikre gode og oversiktlige tilførselsveier til de ulike anleggene internt på området. Det skal legges vekt på trygge adkomstsoner for myke trafikanter.

6.3 Parkering, SPA1-3.

f_SPA1-3 er åpne parkeringsarealer felles for hele området.

6.4 Gang- og sykkelvei, o_SGS1

Det skal etableres gang- og sykkelvei mellom krysset fylkesveg 479/fv.175 Seterstøvegen, og frem til krysset fv.479/Sagvegen/Folmovegen.

6.5 Fortau, o_SF1

Det skal etableres fortau fra fv.479/Sagvegen/Folmovegen frem til den vestre avkjørsel, f_SKV1, til industriområdet.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Grønnstruktur, f_G1-2

Det prioriteres en kvalitetsmessig utførelse på de grønne arealene, avsatt i planen.

f_G1

f_G1 skal beplantes med formål å skjerme mot inntilliggende naboer.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 Hensynssone.

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegs plan nivå.

Nabolagsprofil

3228-167/493/0/0 - Nabolaget Runni/Østmo - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Droggetoppen Linje 452	4 min	0.3 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	4 min	2.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	19 min	1.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	17 min	1.2 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	23 min	1.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min	8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Runnivegen 19	17 min
---------------	--------

«Dette er et rolig, trygt og landelig sted med bygdesenter bare 2km unna. Hvor de fleste fasiliteter finnes.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

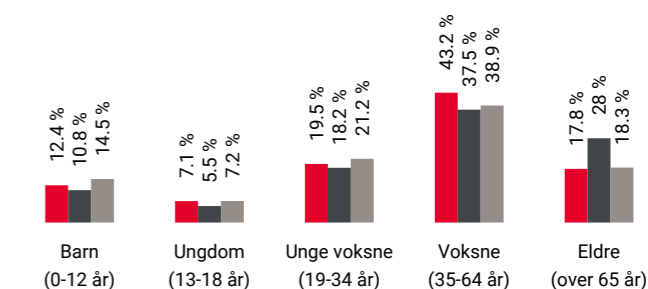
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Runni/Østmo	1 025	493
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 94 barn	16 min	1.2 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	21 min	1.5 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	4 min	2.7 km



Dagligvare


Coop Mega Årnes PostNord	25 min	1.9 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	26 min	1.9 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

-  Årnes skole - ballbinge 19 min 
Ballspill 1.3 km
-  Nes Svømmehall 21 min 
Svømmehall 1.5 km
-  Atletico Neshallen 21 min 
-  Spent Årnes 4 min 

Boligmasse




«Mitt nabolag er bra fordi det er barnevennlig, hyggelige naboer og veldig sentralt både til sentrum og turområder»

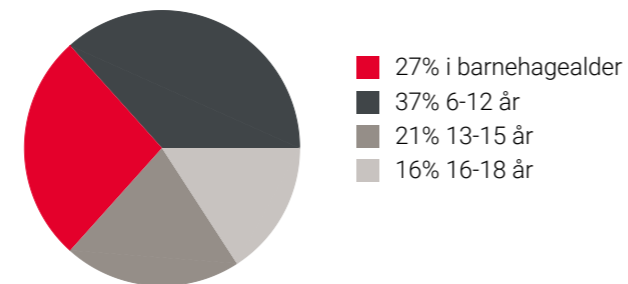
Sitat fra en lokalkjent



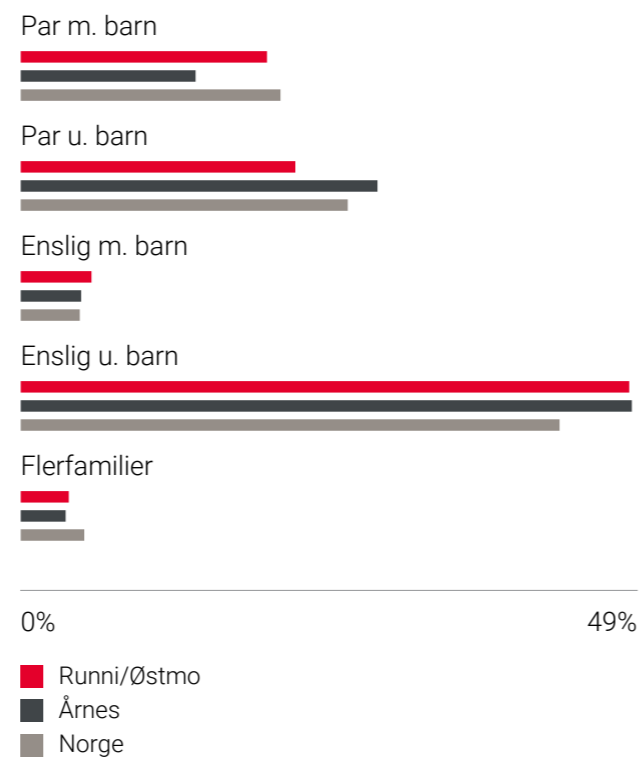
Varer/Tjenester

-  AMFI Årnes 25 min 
-  Vitusapotek Raumnes 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

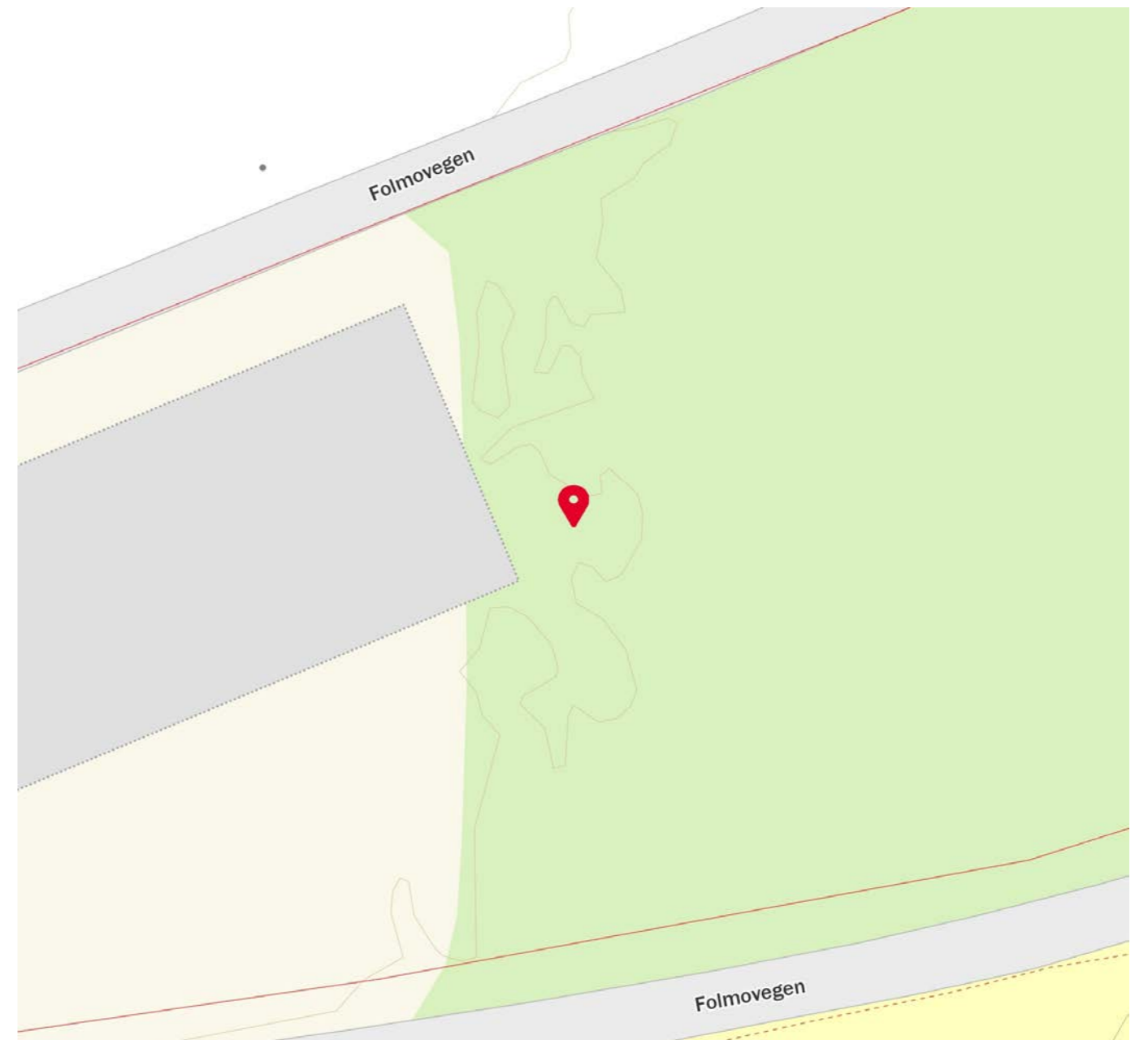


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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”

Retts 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
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 eiendomsmeidler. 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.



HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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.

- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Folmovegen
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre