



aktiv.

Taietveien 41, 1940 BJØRKELANGEN

Selvbyggertomt på 1558 kvm i enden av blindvei. Barnevennlig med umiddelbar nærhet til skogen og gangavstand til skoler.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Bygg drømmeboligen!

Tomten ligger i et nyere tomteområde vest for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Tomten ligger i enden av blindvei, og området er uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til skoler og barnehager og passer derfor ypperlig for en barnefamilie som ønsker trygge og gode oppvekstkår for barna. I tillegg er det umiddelbar nærhet til skogen med fine tur- og lekeområder, og det er gangavstand til busstopp.

I Bjørkelangen sentrum er det mange forskjellige forretninger og tjenester. Her finner du det meste av det du trenger i hverdagen, som bl.a. flere dagligvareforretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, interiørbutikker, frisører, apotek, legesenter, m.m.

Reguleringskart- og bestemmelser m.m. er vedlagt i salgsoppgaven.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 990 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 71, bnr. 170
Omkostn.:	Kr 41 792,-		Gnr. 71, bnr. 165
Total ink omk.:	Kr 1 031 792,-		(ideel andel 1/21 - realsameie)
Selger:	Roger Fjellheim-Davidsen Marina Fjellheim-Davidsen	Oppdragsnr.:	1106230235
Salgsobjekt:	Tomt		
Eierform:	Eiet		
Tomtstr.:	1558.4 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Situasjonskart 1:1000	11
Bilder	12
Nabolagsprofil	17
Matrikelkart og -rapport	20
Situasjonskart 1:800	26
Reguleringskart for området	27
Reguleringsbestemmelser	28
Budskjema	40

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1558.4 m²

Tomtebeskrivelse

Boligtomt for frittliggende enebolig. Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Tomten har en god intern beliggenhet på et nyere tomteområde vest for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Tomten ligger i enden av blindvei i Taietveien. Området er uten gjennomgangstrafikk og meget barnevennlig. Det er gangavstand til skoler og barnehager og passer derfor ypperlig for en barnefamilie som ønsker trygge og gode oppvekstkår for sine barn.

Området for øvrig er veletablert og har umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med merkede turstier, små vann som Stigtjern eller Langvannet, og oppkjørte skiløyper om vinteren. Ønsker du flere turmuligheter ligger Eidsdammen, Langsjøen og Mangenfjellet innen rekkevidde. Dalhauglia som ligger tett inntil tilbyr en liten alpinbakke og hoppbakke i snørike vintere. Vil du golfe har du 18 hulls golfbane på Aurskog.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann og innen rekkevidde på sykkel for den spreke. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn.

Vil du til sentrum går du dit på ca 15 minutter. Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger fordelt på blant annet den bilfrie gågata og på to små kjøpesentre. Her finner du også bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, matfestival, NM i rally og Enduro i tillegg til andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Bjørkelangen har flere treningssentre med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio.

Kort vei til storbyen:

Er du avhengig av nærhet til steder som Oslo og Lillestrøm kommer du deg raskt frem med bil eller buss. Med bil bruker du ca. 35 minutter til Lillestrøm og ca. 45 minutter til Oslo. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 450 minutters kjøring med bil.

Offentlig kommunikasjon:

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss, hvorav nærmeste busstopp er Bjørkelangen videregående skole. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Feltet består og vil bestå av eneboliger samt enkelte tomannsboliger. Tomten ligger noe skrånende på en liten høyde, noe som vil gjøre det spennende å bebygge. Ifølge reguleringskart skal tomten bebygges med enebolig med underetasje. Dette har også vært tilfelle for flere av tomtene på området, og enkelte husbyggere har søkt og fått godkjent dispensasjon til å bygge boliger uten u.etc. (er slik søknad er på kjøpers risiko).

Omkringliggende og etablerte områder består av eneboliger og småhus.

Energi

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt beregnes ihht. kommunen satser og vil variere i forhold til størrelse og verdi. Det er for tiden ingen kommunale avgifter tilknyttet eiendommen.

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 71, bruksnummer 170 i Aurskog-Høland kommune.

Gårdsnummer 71, bruksnummer 165 i Aurskog-Høland kommune - ideel andel 1/12 i form av realsameie.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/71/170:

31.08.2009 - Dokumentnr: 635681 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:71 Bnr:165

01.01.2020 - Dokumentnr: 138498 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:170

31.08.2009 - Dokumentnr: 635681 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:71 Bnr:165

01.01.2020 - Dokumentnr: 138498 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:170

Vei, vann og avløp

Offentlig. Vann og avløp ligger til tomtegrensen.

Tilknytningsgebyr til offentlig vann- og avløpsledningsnett tilkommer.

Tilknytningsgebyrer er etter kommunens til en hver tid gjeldende gebyrer/satser.

Regulerings og arealplaner

REGULERINGSPLAN FOR BURHOL NORDRE, DEL AV GNR. 71, BNR. 1

Planen er datert 02.05. 2006 - Revidert 03.07.06.

Bestemmelsene er datert 02. 05. 2006 - Revidert 24.01.07 og 26.02.07.

Egengodkjent av kommunestyret 07.05.07, sak 16/07.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er gjengitt i prospektet, men kan også sees hos megler.

Feltet er regulert til frittliggende eneboliger. Bebyggelsen kan oppføres med en maks BYA på 25 %. Maks gesimshøyde er satt til 7,0 meter og maks mønehøyde til 8,0 meter. Høydene måles i forhold til gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. På tomter merket

U skal det bygges med underetasje.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

41 792,- (Omkostninger totalt)

1 031 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 792

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast pris tilsvarende kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 14.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

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

Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

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

Salgsoppgavedato

30.10.2023



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 71

Bnr: 170

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Taitveien 41, 1940 BJØRKELANGEN

Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 25/10-2023 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.







Bjørkelangen sentrum har et godt utvalg av butikker



Gågata på Bjørkelangen



Bjørkelangen har et godt utvalg og fritidsaktiviteter og er aktivt idrettsalg



Bjørkelangen skole ble bygget i 2018 og er en 1-10 skole



Bjørkelangen videregående skole

Vedlegg

Taietveien 41

Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	5 min	2 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min	24.2 km
Oslo Gardermoen	57 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 621 elever, 36 klasser	6 min	2.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min	2.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	8 min	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

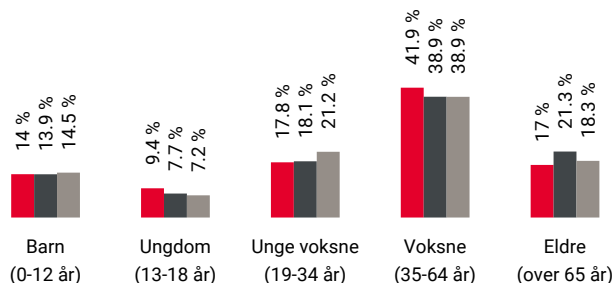
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen vest	1 645	731
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min	0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	8 min	4.1 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 108 barn	8 min	4.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min	2.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	6 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

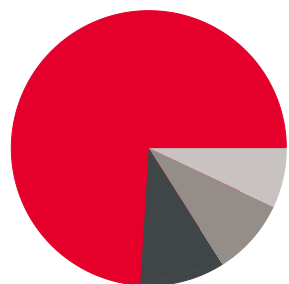
Bjørkelangen sportssenter 26 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 2 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.4 km

Avancia Xpress Bjørkelangen 6 min

Trento Bjørkelangen Express 6 min

Boligmasse



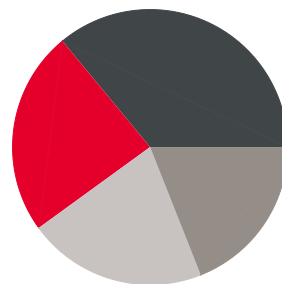
■ 74% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 9% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 6 min

Boots apotek Bjørkelangen 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

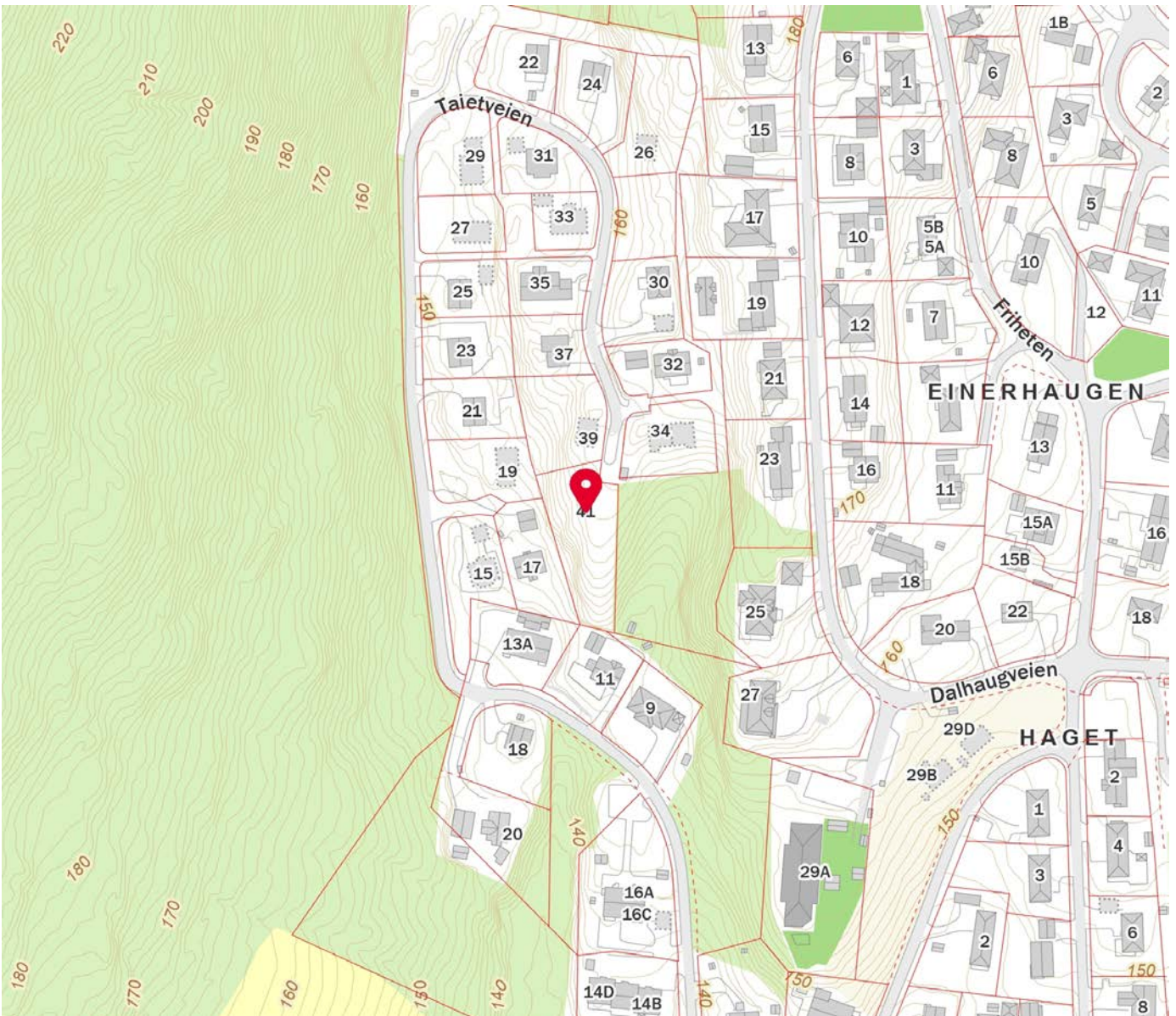
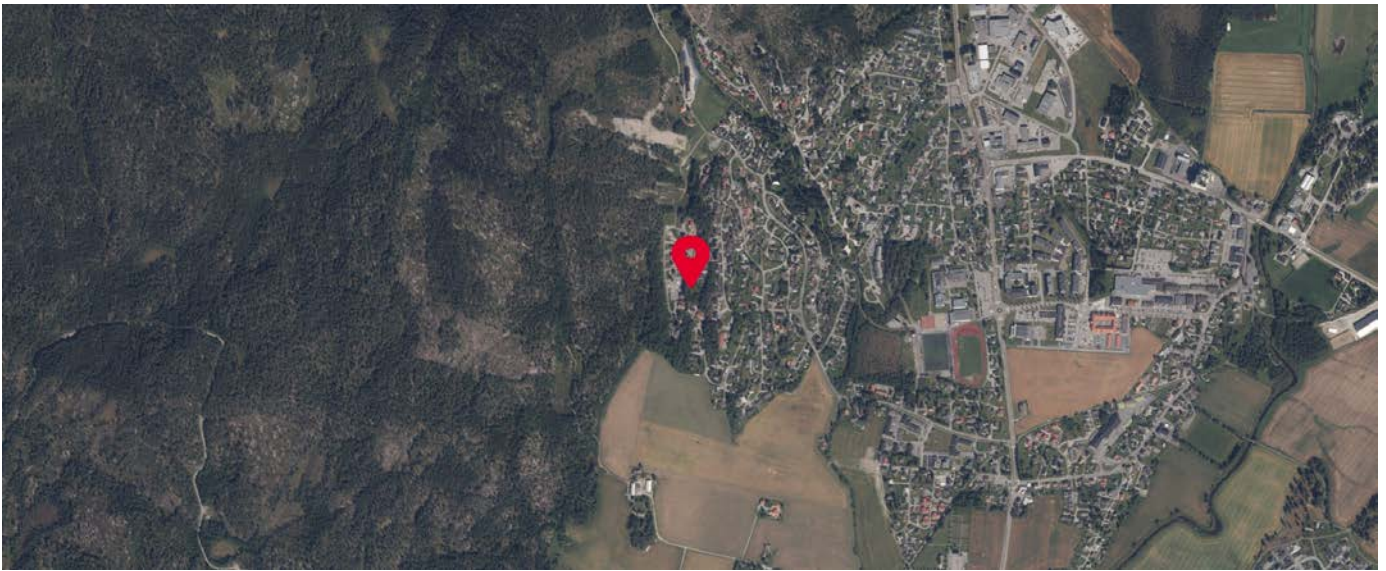
43%

■ Bjørkelangen vest
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 71, Bruksnr 170	Kommune:	3026 Aurskog-Høland
Adresse:		Grunnkrets:	302 Bjørkelangen vest
Veiadresse:	Taietveien 41, gatenr 1457	Valgkrets:	1 Bjørkelangen
	1940 Bjørkelangen	Kirkesogn:	2030904 Bjørkelangen
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	582 Bjørkelangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 14	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.01.2009	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 558,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

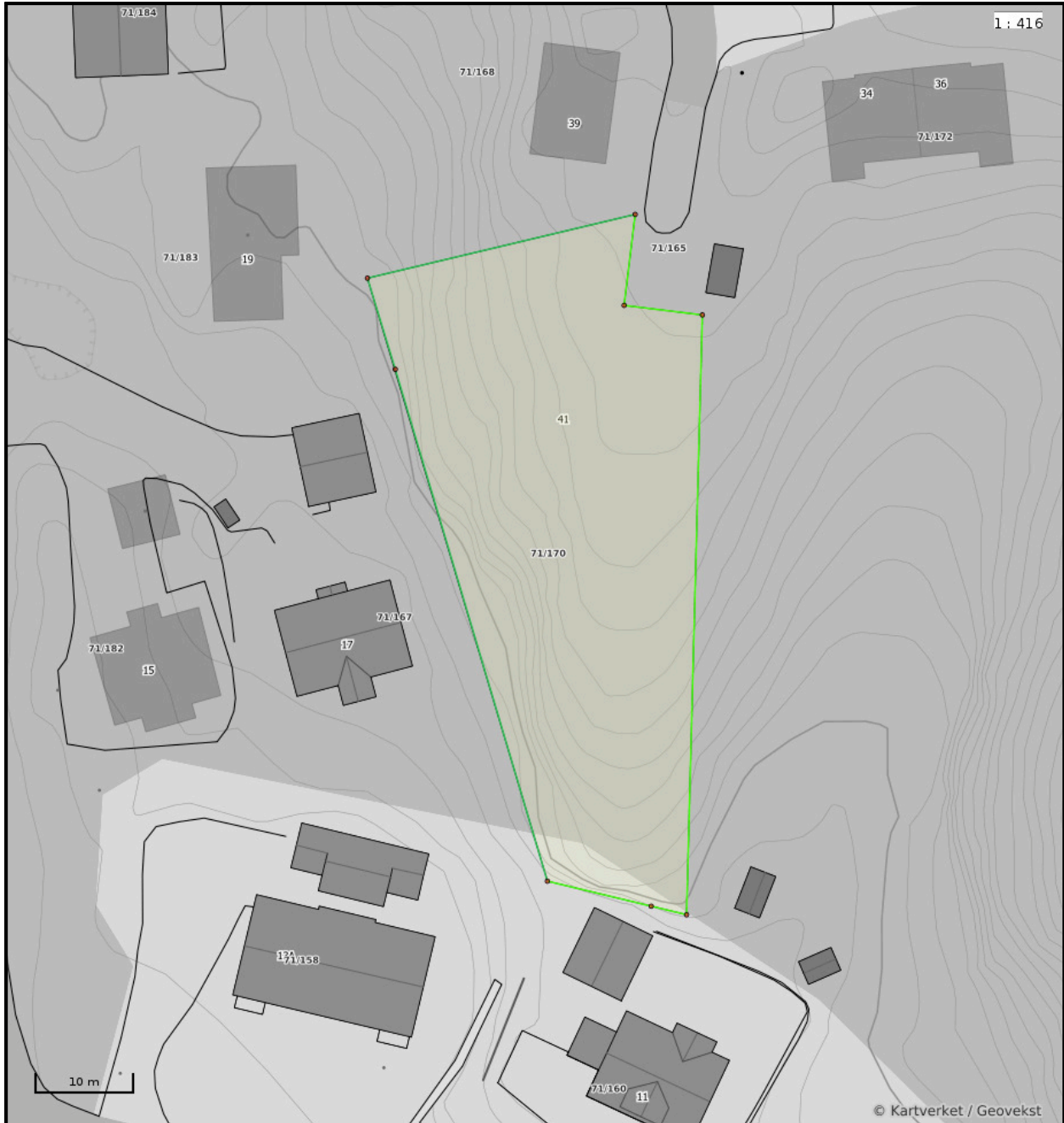
Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 27.04.2023 Matrikkelført: 02.05.2023	Avgiver	3026/71/165	-1 558,4
		Berørt	3026/71/141	0,0
	Berørt	3026/71/158	0,0	
	Berørt	3026/71/160	0,0	
	Berørt	3026/71/167	0,0	
	Berørt	3026/71/168	0,0	
	Berørt	3026/71/183	0,0	
	Mottaker	3026/71/170	1 558,4	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3026/71/170	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.10.2016 Matrikkelført: 21.11.2016	Avgiver	3026/71/165	-1 060,9
		Berørt	3026/71/167	0,0
	Berørt	3026/71/168	0,0	
	Berørt	3026/71/170	0,0	
	Mottaker	3026/71/183	1 060,9	
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.10.2016 Matrikkelført: 21.11.2016	Berørt	3026/71/158	0,0
		Berørt	3026/71/165	0,0
		Berørt	3026/71/167	0,0
		Berørt	3026/71/168	0,0
		Berørt	3026/71/170	0,0
		Berørt	3026/358/1457	0,0
Kartforretning	Forretning: 13.02.2012 Matrikkelført: 17.09.2012	Avgiver	3026/71/1	-25 887,9
		Berørt	3026/71/87	0,0
		Berørt	3026/71/88	0,0
		Berørt	3026/71/89	0,0
		Berørt	3026/71/90	0,0
		Berørt	3026/71/91	0,0
		Berørt	3026/71/137	0,0
		Berørt	3026/71/138	0,0
		Berørt	3026/71/139	0,0
		Berørt	3026/71/141	0,0
		Berørt	3026/71/158	0,0
		Berørt	3026/71/162	0,0
		Berørt	3026/71/167	0,0
		Berørt	3026/71/168	0,0
		Berørt	3026/71/169	0,0
		Berørt	3026/71/170	0,0
		Berørt	3026/71/172	0,0
		Berørt	3026/358/1457	0,0
		Mottaker	3026/71/165	25 887,9
		Kartforretning	Forretning: 02.02.2011 Matrikkelført: 08.02.2011	Avgiver
Berørt	3026/71/170			0,0
Mottaker	3026/71/168			1 246,0
Kartforretning	Forretning: 02.02.2011 Matrikkelført: 08.02.2011	Avgiver	3026/71/165	-1 075,0
		Berørt	3026/71/158	0,0
		Berørt	3026/71/160	0,0
		Berørt	3026/71/170	0,0
		Mottaker	3026/71/167	1 075,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 17.12.2008 Matrikkelført: 21.01.2009	Avgiver	3026/71/165	-1 561,1
		Berørt	3026/71/141	0,0
		Berørt	3026/71/158	0,0
		Berørt	3026/71/160	0,0
		Mottaker	3026/71/170	1 561,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

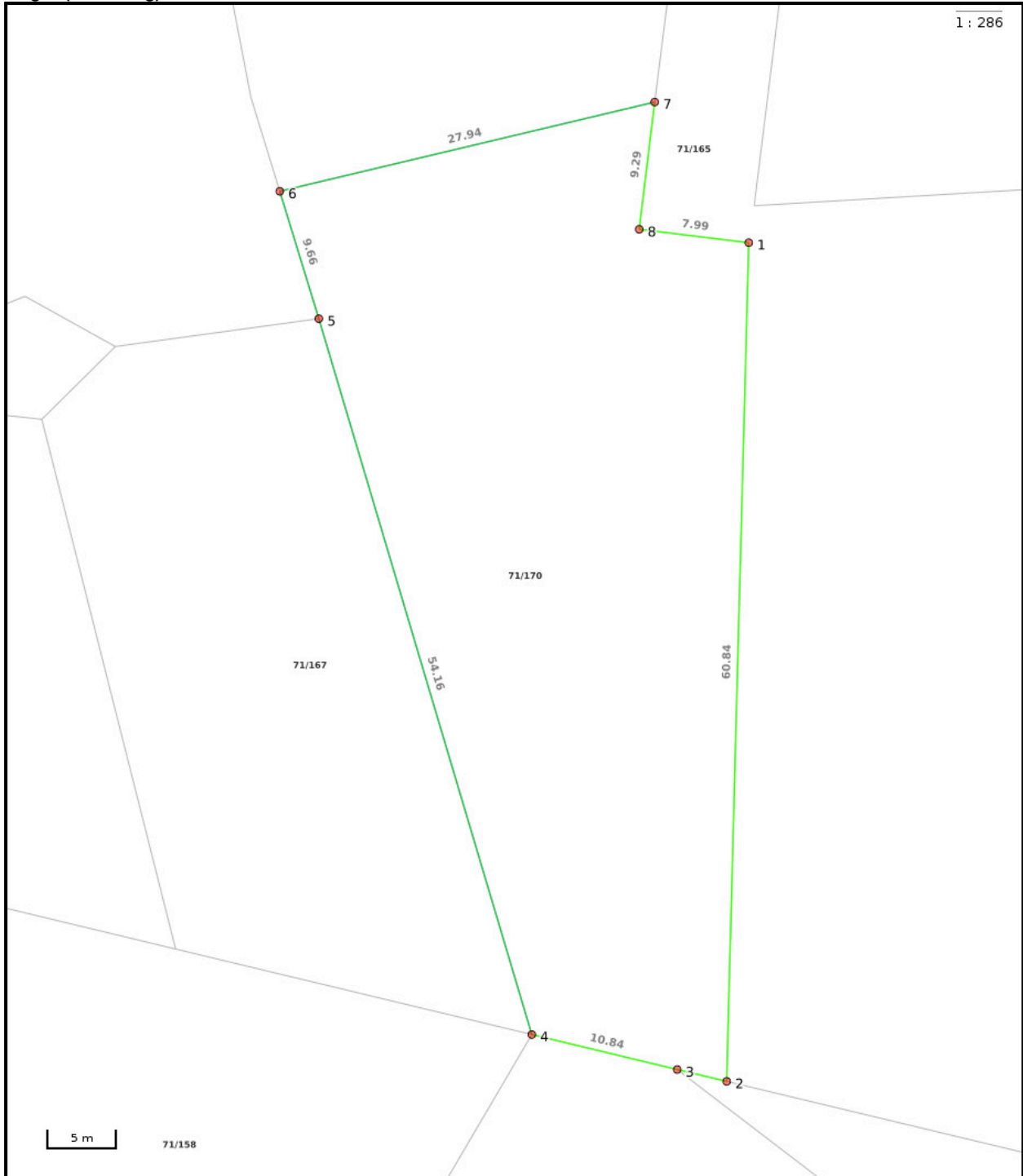
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 558,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 186,88	642 506,22	60,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 641 126,17	642 510,13	3,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 641 126,70	642 506,48	10,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 641 128,28	642 495,76	54,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 641 178,58	642 475,69	9,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 641 187,52	642 472,03	27,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 641 196,42	642 498,51	9,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 641 187,13	642 498,23	7,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 71

Bnr: 170

Fnr: 0

Snr: 0

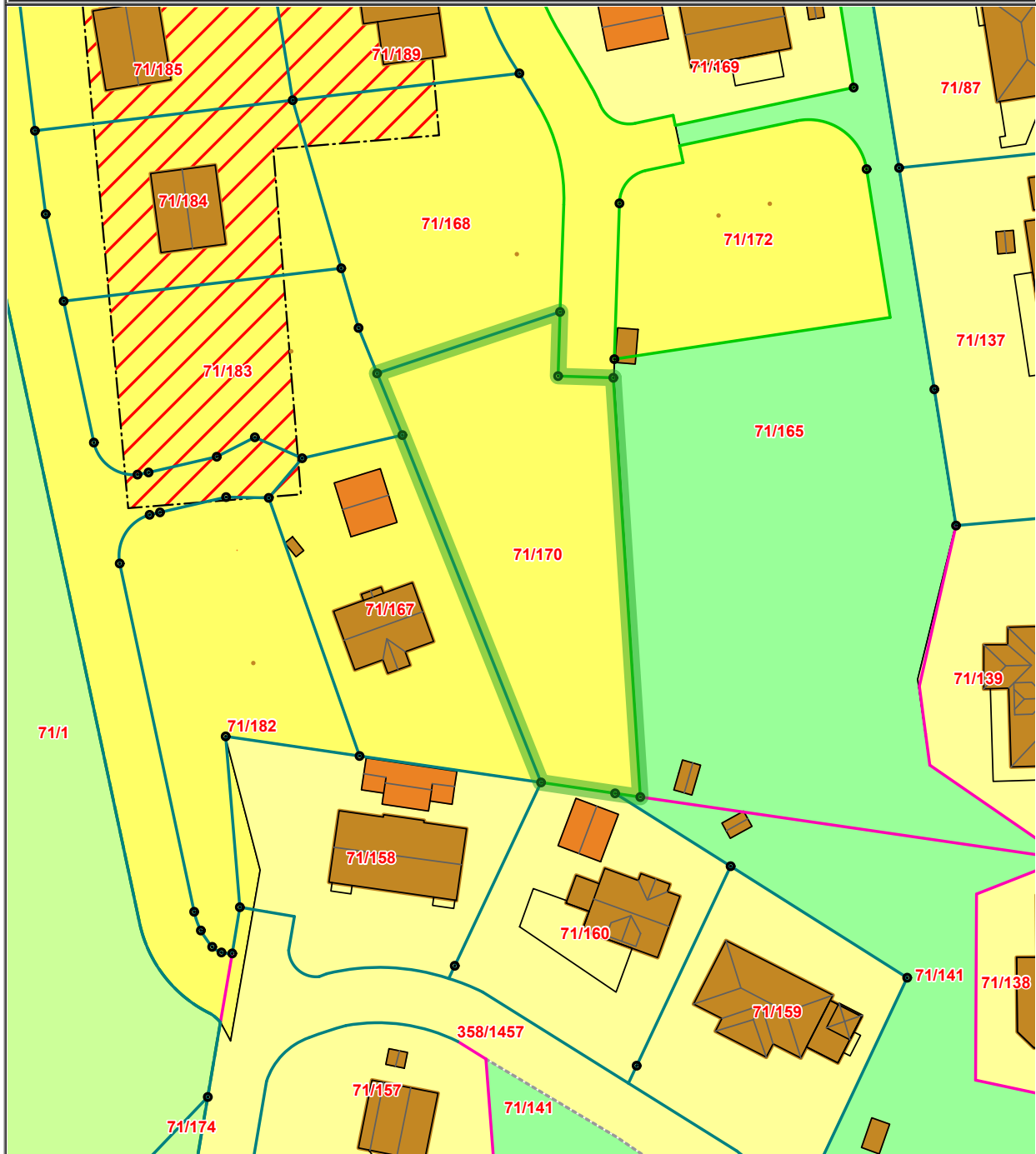
Adresse: Taitveien 41, 1940 BJØRKELANGEN

Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 26/10-2023 Sign:

Målestokk 1:800



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Vegard Moe Aurskog-Høland Kommune
25/3-08 Plan og Dokumentkontoret



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

A. BYGGESOMRÅDER

- BYGGESOMRÅDE FOR ALLE

B. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- ANLEGGSOMRÅDE
- VEIOMRÅDE

SPECIALOMRÅDER

- BEVARING AV ANLEGG - KEMISK

D. FELLESOMRÅDER

- FELLESOMRÅDE
- FELLESOMRÅDE
- FELLESOMRÅDE

KOMBINERTE FORMÅL

- BEVARINGSOMRÅDE

STREKSTYMBOLER M.V.

- PLANSER REGULERINGS
- BEKREFTET FOR ANLEGG
- STREKSTYMBOL
- BEKREFTET
- STREKSTYMBOL
- BEKREFTET
- STREKSTYMBOL
- BEKREFTET

KARTBLAD REFERANSE

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR BURHOL NORDRE - DEL AV GNR. 71, BNR. 1 OG 165

REGULERINGSTILTAKSPLAN FOR DEL AV GNR. 71, BNR. 1 OG 165

BEVILG	BEVILG	BEVILG
BYGGESOMRÅDE	BYGGESOMRÅDE	BYGGESOMRÅDE
TRAFIKKOMRÅDE	TRAFIKKOMRÅDE	TRAFIKKOMRÅDE
FELLESOMRÅDE	FELLESOMRÅDE	FELLESOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE	BEVARINGSOMRÅDE	BEVARINGSOMRÅDE

UTARBEDT AV ØYERVI TAKST OG BYGGESERVICE

FORBEREDT AV Vegard Moe, Plan og Dokumentkontoret

UTARBEDT AV ØYERVI TAKST OG BYGGESERVICE

FORBEREDT AV Vegard Moe, Plan og Dokumentkontoret

UTARBEDT AV ØYERVI TAKST OG BYGGESERVICE

FORBEREDT AV Vegard Moe, Plan og Dokumentkontoret

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR BURHOL NORDRE, DEL AV GNR. 71, BNR. 1

Planen er datert 02.05. 2006 - Revidert 03.07.06

Bestemmelsene er datert 02. 05. 2006 - Revidert 24.01.07 og 26.02.07

Egengodkjent av kommunestyret 07.05.07, sak 16/07

§ 1 AVGRENSING

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 02. 05.2006- revidert 24.01.07) er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSMÅL

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

- A. **Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1.)**
 - Boliger med tilhørende anlegg.
- B. **Offentlige trafikkområder (§ 25 1.ledd nr. 3.)**
 - Kjørevei
 - Grøfter
 - Gang sykkelvei.
- C. **Spesialområder (§25 1. ledd nr. 4)**
 - Bevaring av anlegg
- D. **Fellesområder (§25 1.ledd nr. 7)**
 - Felles avkjørsel.
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles grøntareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- A. **Terreng og vegetasjon**

Innen planområdet skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares.
- B. **Adkomst**

Adkomst til de enkelte boligene er angitt på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av byggesøknad.

C. Gjerder etc.

Gjerder og forstøtningsmurer innen området skal ha en enhetlig utførelse. Det tillates ikke gjerder over 1m høyde bortsett fra sikkerhetsgjerde mot bratte skrenter. Støttemurer og sikkerhetsgjerde over 1m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

D. Ledninger

Kabler og tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon, kabel-TV osv., skal legges forskriftmessig i grøfter.

E. Vei, vann og avløp

Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veier skal asfalteres så snart feltet er ferdig utbygget med boliger og senest innen 3 år etter byggestart.

F. 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.

G. Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding kan kommunen kreve situasjonsplan for delfelter som bygges ut i sammenheng, som viser beplantning, utforming av tilstøtende lekearealer og andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger samt terrengmessig behandling med høydeangivelser m.m.

H. Byggegrenser

Byggegrenser : For interne veier : I henhold til reguleringsplanen.

I. Fundamentering

Området består vesentlig av fjell slik at samtlige bygninger vil bli fundamentert på fjell

J. Bratte skrenter

Noen tomter har bratte skrenter. Disse skal sikres med spesielt gjerde. Gjerdetype og omfang skal behandles i sammenheng med byggesøknaden.

K. Dispensasjon

Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når det foreligger særlige grunner, tillates av plan- og bygningsmyndighetene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

FRITTLIGGENDE BOLIGER – 21 ENEBOLIGER.

A. Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering

Feltet reguleres til frittliggende boliger med maksimum mønehøyde og gesimshøyde som følger av pkt. C. nedenfor.

Husene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.

B. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (% BYA) skal for begge feltene ikke overstige 25 %.

C. Gesims og mønehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med en maks. BYA på 25 %. Maks. gesimshøyde er satt til 7,0 m og maks. mønehøyde til 8,0 m. Høydene måles i forhold til gjennomsnittlig terrenklinje ved bygning.

D. Underetasje

På tomter merket U skal det bygges med underetasje.

E. Garasjer

Det skal oppføres dobbeltgarasje hver enkelt tomt. Garasjene skal ha en maksimal størrelse på mindre enn 50 m² og skal plasseres innenfor byggegrensene, men kan også inngå i sokkeletasjen. Ved plassering av garasje parallelt med veg og med innkjørsel på tomta, kan byggegrense mot vegareal reduseres til 2 meter.

F. Parkeringsplasser

Parkeringsplasser i henhold til parkeringsnorm for Aurskog-Høland kommune, godkjent av formannskapet 12.12.05 sak nr. 143/05.

G. Vann- og avløpsledninger

Kombinert formål er avsatt til kommunale vann- og avløpsledninger. Arealet kan ikke bebygges, men inngår i tomtene og brukes som en del av tomtenes uteareal.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI.

A. Kjørevei

Som hovedatkomst baseres på ny avkjørsel inn til området fra eksisterende vei til boligfeltet ved den gamle skytebanen. Hovedveien er regulert som kategori kjørevei og vil få en total bredde på 8 m inklusive grøfter. Veiene er planlagt i henhold til "Vei og gatenorm for Skedsmo kommune" – pkt. 2.5 – Boligvei 1 (B1)

Veier skal asfalteres så snart feltet er ferdig utbygget med boliger og senest innen 3 år etter byggestart.

B. Gang/Sykkelvei

Alle gang/sykkelveier som omfattes av planen skal opparbeides med en total bredde på 3 m inklusive grøfter. Gang/sykkelvei skal asfalteres samtidig med kjøreveien.

C. Skjæringer/fyllinger

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

BEVARING

A. Bevaring av anlegg-Kongevei

I områdets nordøstre del ligger rester etter en gammel hulvei. Denne er inntegnet på reguleringsplanen med sikringssone etter kart fra Akershus fylkeskommune. Byggetiltak eller andre tiltak er ikke tillatt innenfor regulerte sikringssone.

§ 7 FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL

A. Felles avkjørsel og annen nødvendig veigrunn.

Felles avkjørsel som inngår i planområdet skal opparbeides med en samlet reguleringsbredde på 6 meter inklusive grøfter, slik som vist på plankartet. Gjerde, beplantning eller andre faste og løse gjenstander skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til felles avkjørsel.

FELLES LEKEAREAL FOR BARN

B Felles lekeareal for barn

I områdets nordvestre del er det avsatt et større lekeareal/fellesareal hvor det er plass til en balløkke på 20 x 30 meter. Videre er det mellom tomtene 7 og 10 avsatt et mindre lekeareal på ca. 320 m² med atkomst både fra nord og øst. Disse lekearealene er felles for hele området som omfattes av planen. Lekeplassene/balløkka skal anlegges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der. Det minste lekeplassområdet på 320 m², må være opparbeidet og ferdigstilt før første bolig tas i bruk. Ferdigstilt vil for lekeplasser innebære at de skal være klare til barns bruk. Det skal foreligge beskrivelse som dokumenterer lekeplassmøbleringen.

B. Område avsatt som felles grøntareal

I området som er avsatt til felles grøntareal skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

D . Opparbeidelse, vedlikehold etc.

Fellesområdene innenfor planens begrensning er felles for eiendommene, slik som det framgår av disse bestemmelsene

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

A. Fortau langs Dalhaugveien

Før første brukstillatelse innefor planområdet kan utstedes, skal det være anlagt fortau langs Dalhaugveien, fra der gang-/sykkelveien slutter i dag og fram til krysset med Burholhagan.

B . Breddeutvidelse i Taitveien

Før første brukstillatelse innefor planområdet kan utstedes, skal svingen nederst i Taitveien være breddeutvidet med 25 cm.

C. Fartshumper i Taitveien

Seinest ved oppstart av utbygging anlegges det fartsdumper i Taitvn. Plassering og antall velges i samråd med beboerne langs veien.



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 rabattert 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 3 200/3 600/3 500 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





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.



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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Taitetveien 41
1940 BJØRKELANGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Oppdragsnummer: 1106230235

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

30.10.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre