

# aktiv.



4 boligtomter uten  
bygggeklausul

Vangenfjellet /  
2055 Nordkisa





**Ann Kristin Hoset**

Eiendomsmegler MNEF

**Mobil** 98 08 56 92

**Email** akh@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

Trondheimsvegen 86 - Jessheim

2050 Jessheim

## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** 1 990 000 + omk.

**Omkostninger:** 65 392

**Totalt inkl.** 2 055 392

**omkostninger:**

**Selger:** Vangenfjellet AS

**Eiendomstype:** Boligtomt

**Eierform:** Selveier

**Tomteareal:** 811 - 892 m<sup>2</sup>

**Gnr./bnr.:** 122/33,34, 35, 36

**Tomtetype:** Eiet tomt

**Oppdragsnr.:** 96200079



# Lyst til å bygge noe nytt?

## Velkommen til visning i Vangenfjellet

Vangenfjellet er et flott tomteområde beliggende landlig og skjermet til mellom Nordkisa og Hauer seter i Ullensaker kommune.

Det er ca tre km til Nordkisa. I Nordkisa finner du barnehage, nyere skole, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Bussen derfra tar deg til blant annet Jessheim og Oslo lufthavn Gardermoen flere ganger i timen. Det er ca 2 km til Hauer seter der det er togstasjon hvor det går tog til/fra Jessheim og Oslo 2 ganger i timen.

Med marka som nær nabo er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter, blant annet lysløype i Nordkisa. Barn som bor her sokner til Nordkisa barneskole, ca 3 km fra eiendommen. Skolen ligger i trygge omgivelser med flotte uteområder. Det er også flerbrukshall og fotballbane på skolen.

Hilsen

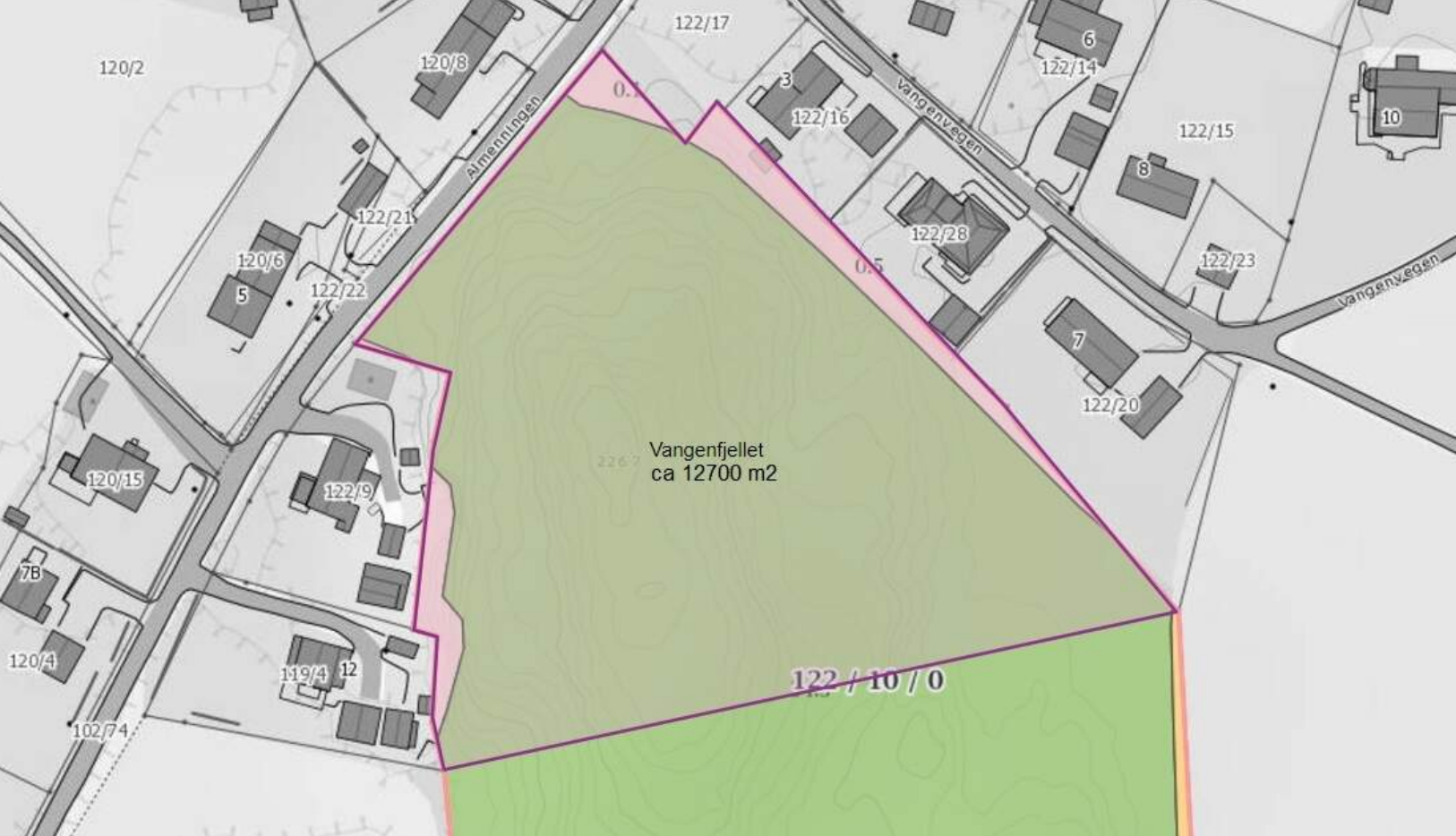
**Ann Kristin Hoset**





# Innhold

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Velkommen .....                         | 1  |
| Beliggenhet .....                       | 8  |
| Beskrivelse av eiendommen .....         | 8  |
| Offentlige forhold .....                | 10 |
| Prisantydning inkl. omkostninger .....  | 11 |
| Øvrige kjøpsforhold .....               | 11 |
| Nabolagsprofil .....                    | 13 |
| Info fra kommunen .....                 | 17 |
| Delingsvedtaket .....                   | 21 |
| Vedtekter .....                         | 25 |
| Din megler - Ann Kristin Hoset .....    | 26 |
| Aurskog Sparebank Jessheim .....        | 27 |
| Boligkjøperforsikring .....             | 28 |
| Forbrukerinformasjon om budgiving ..... | 31 |
| Budskjema .....                         | 32 |



# Vangenfjellet

## BELIGGENHET

Vangenfjellet er et flott tomteområde beliggende landlig og skjermet til mellom Nordkisa og Hauerseter i Ullensaker kommune. Området består for det meste av villabebyggelse og landbrukseiendommer.

Det er ca tre km til Nordkisa. I Nordkisa finner du barnehage, nyere skole, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Bussen derfra tar deg til blant annet Jessheim og Oslo lufthavn Gardermoen flere ganger i timen. Det er ca 2 km til Hauerseter der det er togstasjon hvor det går tog til/fra Jessheim og Oslo 2 ganger i timen.

Med marka som nær nabo er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter, blant annet lysløype i Nordkisa og det kommunale skiløypenettet kun 300 meter fra eiendommene.

Barn som bor her sokner til Nordkisa barneskole, ca 3 km fra eiendommen. Skolen ligger i trygge omgivelser med flotte uteområder. Det er også flerbrukshall og fotballbane på skolen. Det går skolebuss, til barne-, ungdoms, og videregående skole, kun 100 meter fra tomta.

Det tar ca 10 minutter å kjøre til Jessheim, som er kommunesenter og et av Norges største vekstområder. På Jessheim finner du alt av fasiliteter; matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. Jessheim storsenter har ca 140 butikker, og Ullensaker kulturhus har 3 kinosaler. Senteret

er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. Du finner også ungdoms- og videregående skole på Jessheim. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

Det er et rikt idrett- og fritidstilbud i Ullensaker med blant annet nyere idrettsanlegg ved Jessheim stadion (UKI-arena) og mange flotte steder å utforske. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Det er tur- og sykkelstier til Jessheim og avstanden til Idrettsanleggene på Gystadmarka er kun ca. 3,5 km unna og Nordbytjernet ca. 4,5 km unna.

Det er også kort vei ut til E6 som er kun ca 2 km fra eiendommene.

For ytterligere informasjon se [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

## Adkomst

Du finner tomteområdet ved å ta av fra E6 nord mot Nordkisa og følge Hauerseterveien (179) forbi Hauerseter leir. Deretter tar du av fra Hauerseterveien til høyre inn Almenningen og fortsetter denne inn til veiskillet Almenningen og Vangenvægen. Tomteområdet er merket med til-salgs skilt.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtetype

Eiet tomt

Tomtene skal leveres med strøm, vei, vann og avløp til tomtegrensen. Kjøper er selv ansvarlig for opparbeidelse av tomten og alle tilkoblingsavgifter til Ullensaker kommune. I forbindelse med opparbeidelse og utbygging må man påregne sprengningsarbeid.

### Tomteareal

Tomt 1, gnr/bnr 122/33: Ca 811 kvm (minus vei 48 kvm, ca 764).  
Prisantydning: kr. 1 990 000,-

Tomt 2, gnr/bnr 122/36: Ca 892 kvm (minus vei 6 kvm, ca. 886).  
Prisantydning: kr. 2 550 000,-

Tomt 3, gnr/bnr 122/34: Ca 880 kvm (minus vei 48 kvm, ca 832).  
Prisantydning: kr. 2 250 000,-

Tomt 4, gnr/bnr 122/35: Ca 825 kvm (minus vei 6 kvm, ca 819).  
Prisantydning: kr. 2 600 000,-

### Vei/vann/avløp

Avkjørsel fra offentlig vei. Interne veier er private. Det vil bli en kostnadsfordeling mellom boligene som bruker den felles adkomstveien for dritsutgiftene for denne, og de vil sammen eie denne. Det vil bli tinglyst veirett over tomtene i forkant for adkomst til tomtene bak.

Ved bebyggelse skal eiendommer tilkobles offentlig vann og avløp. Det er selgers ansvar å etablere dette frem til tomtegrensen for den enkelte tomt. Det blir kjøpers ansvar og besørge og betale for tilkobling

# Jessheim Nord



til offentlig vann, avløp og strøm. Kostnader for dette er oppgitt fra kommunen å være pr juni 2020: Tilkoblingsavgift for vann er stipulert til kr 220,13 pr kvm boligflate. Tilkoblingsavgift for avløp er stipulert til kr 260,04 pr kvm boligflate. Det er offentlige ledninger for vann og spillvann i vegen Almenningen. Disse har kapasitet til å betjene ny bebyggelse.

# Nyttig info

## 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.

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## Diverse

Selgers forbehold:  
Selger tar forbehold om salg av 2 tomter innen 1/7-21 før opparbeidelse av vei, vann og avløp til tomtegrensene. Opparbeidelsen tar 4 måneder fra forbeholdet er bortfalt.  
Selger godtar kun at det bygges eneboliger på tomtene.

Kjøpesum og omkostninger betales ved overtagelse når selgers forbehold om 2 solgte enheter bortfaller. Selger vil da starte opparbeidelse av vei/vann/avløp/strøm/fiber til tomtegrense.

Det vil bli tinglyst veirett over tomt 1 og 3 til tomtene 2 og 4.  
Det er avsatt plass for felles avfallskontainere ved siden av adkomstveien ovenfor tomt 1.  
Det må påregnes pliktig medlemskap i fremtidig vel, som også tinglyses.

Det er målt høye verdier av radon i området. Det må tas hensyn til dette ved utbygging av eiendommen.

Selger informerer om at det finnes fibernett i veien.

Resterende del av fjellet kan bli søkt om og bygget ut i fremtiden.

Generell informasjon fra Ullensaker kommune:

Det er vedtatt følgende 06.03.2018:  
1. Midl. bygge- og deleforbud vedtas ikke.  
2. De midl. støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Nedenstående tekst er en standardtekst kommunen formidler i sine opplysninger.  
Gjeldende eiendommer/tomter er beliggende i et område som i stor grad er fritt for støy fra Oslo Lufthavn Gardermoen da rullebanene har retning nord/sør og eiendommen ligger rett øst for flyplassen. Dette er en av områdene i Ullensaker med minst flyplasstøy. Tomtene er utenfor rød og gul støysone.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSLGardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå.  
Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybildet som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke muligheter for å bygge / fradele til boligformål (støvfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker

må tiltakshaver / byggherre benytte seg av konsulenter / foretak med støyfaglig kompetanse.  
Samferdselsdepartementet har i brev 28.03.2017 besluttet at mulig ny 3.rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i planprosess som baserer seg på departementets beslutning.  
Byggesaksavdelingen i kommunen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 122 Bnr. 33 i Ullensaker kommune.  
Gnr. 122 Bnr. 34 i Ullensaker kommune.  
Gnr. 122 Bnr. 35 i Ullensaker kommune.  
Gnr. 122 Bnr. 36 i Ullensaker kommune.

Kommunen har pr dags dato ikke gitt adresser til tomtene.

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er uregulert, men avsatt i kommuneplan til LNFR (landbruk, natur, friluftsområde) - nåværende vedtatt 07.09.2015.  
Det ble i 2018 gitt deletillatelse for eiendommen gnr/bnr 122/10 som i kommuneplanenes arealdel er avsatt til spredt boligbebyggelse innenfor LNFR.  
Tillatelse til deling av grunneiendom gis med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-4. I medhold av jordlovens § 12 gis det

tillatelse til fradeling som omsøkt. Kommunen opplyser at gnr/bnr 122/32 til 36 er fradelt til boligformål, og er med dette avklart ift gjeldende kommuneplans arealdel.

I kommuneplanen opplyses det om BYA 30 % for spredt småhusbebyggelse. Kjøper må være forberedt på restriksjoner for bygging som gjelder på vedtakstidspunktet.

## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Tomt 1:  
1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))

65 892,- (Omkostninger totalt)

2 055 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt 2:  
2 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
63 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 550 000,-))

79 892,- (Omkostninger totalt)

2 629 892,- (Totalpris inkl.

omkostninger)

Tomt 3:  
2 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
56 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 250 000,-))

72 392,- (Omkostninger totalt)

2 322 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt 4:  
2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))

81 142,- (Omkostninger totalt)

2 681 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Oppgjør

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato for overtakelse i budskjema.

### 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av

budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Lov om hvitvasking**

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

### **Vilkår ved salg**

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. 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.

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

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40.000,- per enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.450,- per enhet. og visninger 4 stk inkl til kr. 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 9.285,-. Utleggene omfatter dronefoto, kommunale opplysninger og panterett med urådighet. Oppdragsgiver dekker også kostnader for elektronisk grunnbok og markedsføring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr.1.875,- per times arbeid, begrenset oppad til kr. 16.450,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 05.12.20227. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Tinglysing av hjemmel**

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

### **Informasjon om meglerforetaket**

Bankenes Boligmegler AS  
Trondheimsvegen 86 - Jessheim,  
2050 Jessheim  
Organisasjonsnummer: 981129792  
Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 98 08 56 92  
E-post: akh@aktiv.no

# Gnr. 122 / Bnr. 33

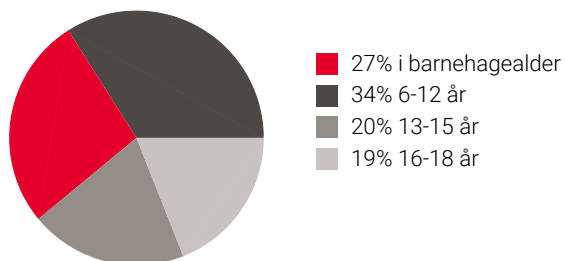
## Offentlig transport

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 🚶 Korslund            | 1 min 🚶  |
| Linje 437             | 0.1 km   |
| 🚶 Hauer seter stasjon | 3 min 🚶  |
| Linje L13             | 2.1 km   |
| ✈ Oslo Gardermoen     | 12 min 🚶 |

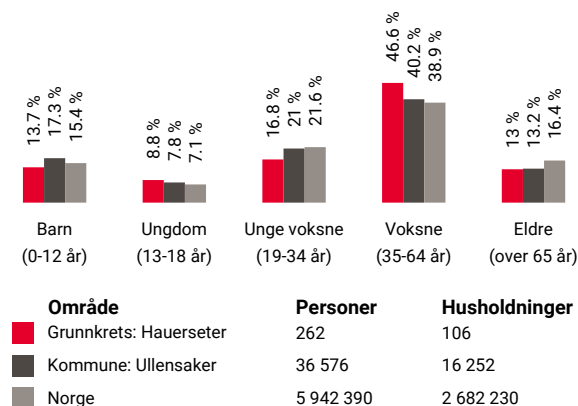
## Skoler

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Nordkisa skole (1-7 kl.)             | 4 min 🚶  |
| 169 elever, 7 klasser                | 3.5 km   |
| Gystadmarka ungdomsskole (8-10 k...) | 9 min 🚶  |
| 340 elever                           | 8.7 km   |
| Hoppensprett ung.skole Jessheim ...  | 9 min 🚶  |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)       | 10 min 🚶 |
| 394 elever, 18 klasser               | 8.4 km   |
| Hoppensprett vgs Jessheim            | 9 min 🚶  |
| Jessheim videregående skole          | 11 min 🚶 |
| 1150 elever, 63 klasser              | 8.6 km   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Hauer seter barnehage (0-6 år)         | 21 min 🚶 |
| 68 barn, 4 avdelinger                  | 1.8 km   |
| Hoppensprett aktivitetsbgh. Nordkis... | 5 min 🚶  |
| 33 barn, 2 avdelinger                  | 4 km     |
| Læringsverkstedet bgh Olaløkka (0-6... | 8 min 🚶  |

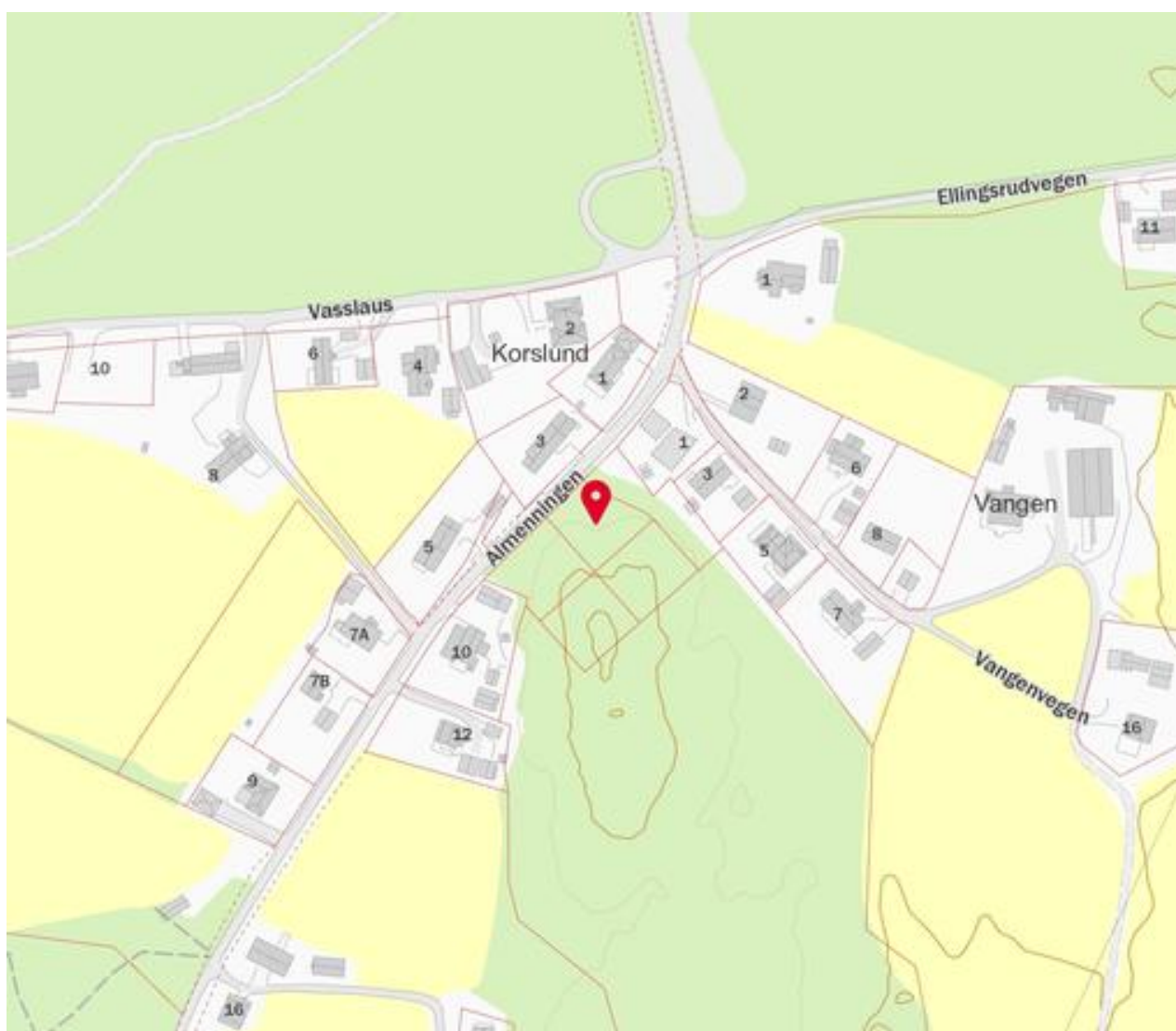
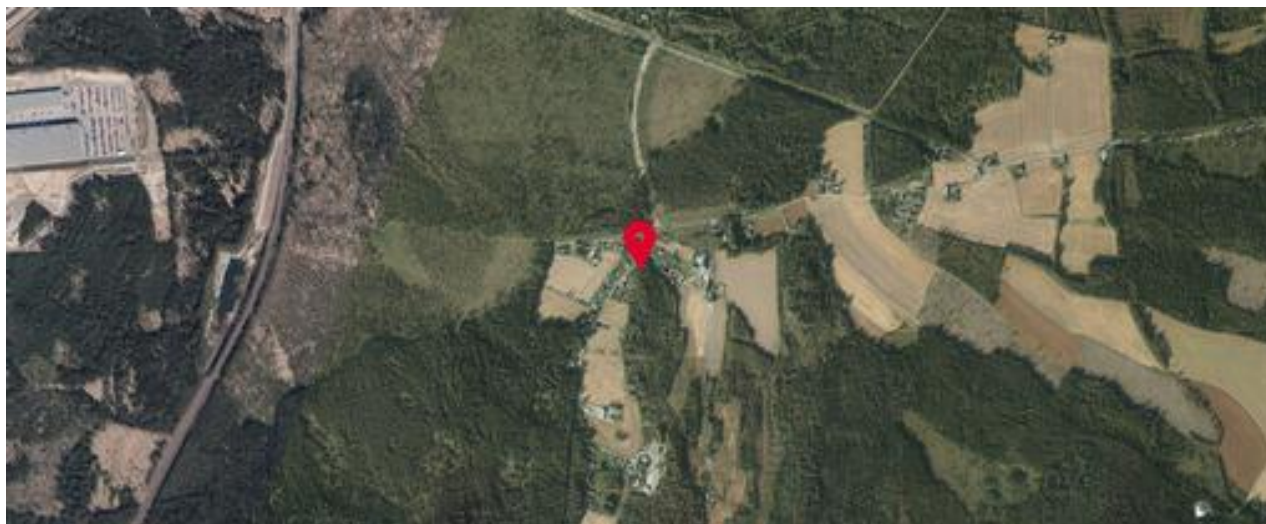
## Dagligvare

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Kiwi Nordkisa           | 5 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 3.7 km  |
| Joker Jessheim          | 9 min 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent  | 8.7 km  |

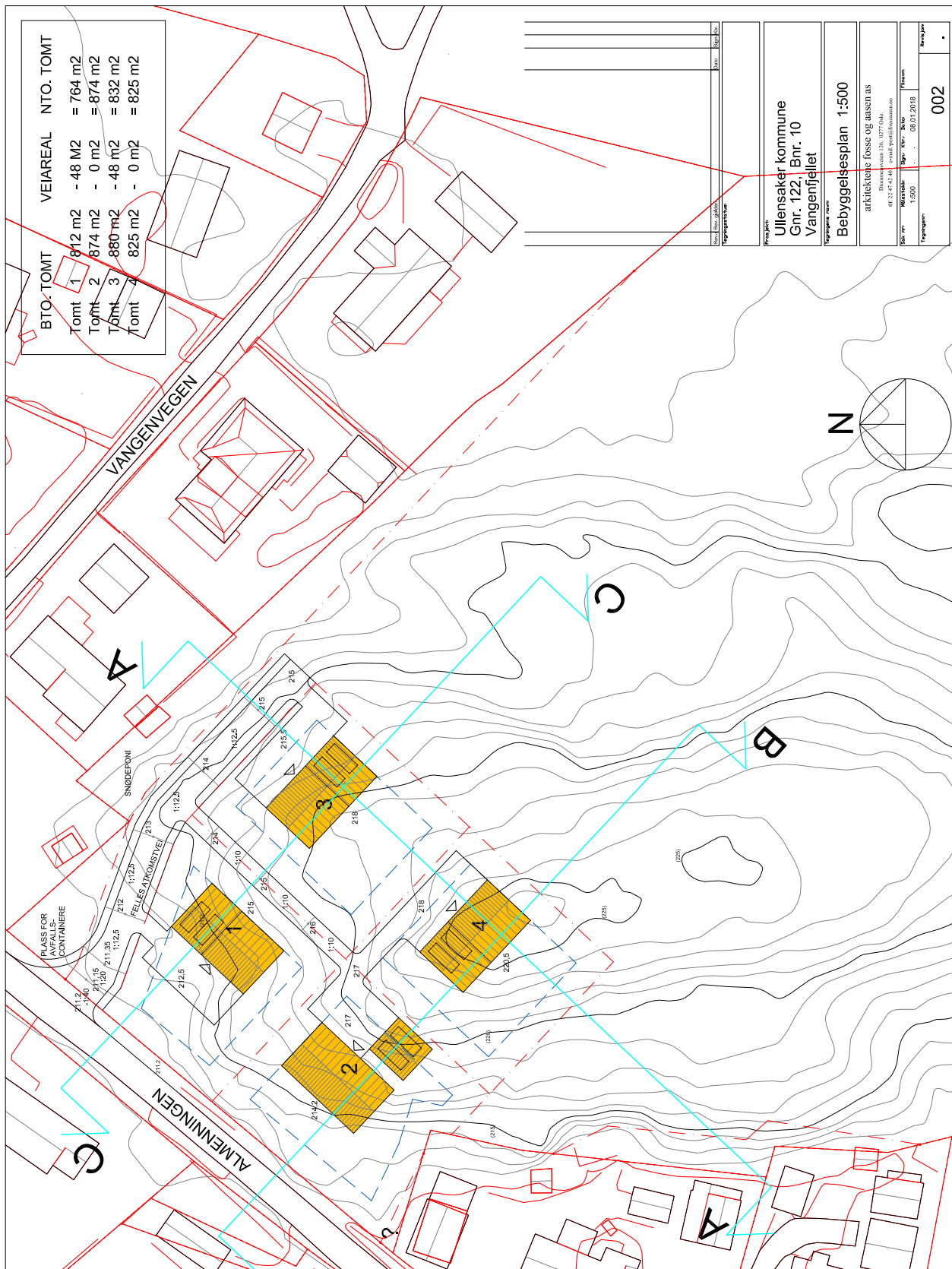
## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 🏃 Nordkisa Idrettspark             | 5 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 3.6 km   |
| 🏃 Stensby gressbane                | 6 min 🚶  |
| Fotball                            | 4.6 km   |
| 🏃 Fresh Fitness Jessheim           | 10 min 🚶 |
| 🏃 SATS Jessheim                    | 10 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020







ULLENSAKER  
KOMMUNE

PrivatMegleren Strømmen  
Strømsveien 45A  
2010 STRØMMEN

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:  
2019/3164-11

Deres ref.:  
158-19-0137

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
07.05.2019

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 122 BNR: 33, 34, 35 og 36 SNR:

Forespørsel datert: 03.05.2019.

### Eiendom

- |                                                                                        |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Oppgitt areal i matrikkelen 811,7 m <sup>2</sup> . | <input checked="" type="checkbox"/> Oppgitt areal i matrikkelen 880,2 m <sup>2</sup> . |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oppgitt areal i matrikkelen 825,1 m <sup>2</sup> . | <input checked="" type="checkbox"/> Oppgitt areal i matrikkelen 891,8 m <sup>2</sup> . |

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- ☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –  
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

### PLANSTATUS:

- ☐ Eiendommen er regulert til " " i reguleringsplan for " " m/best. vedtatt .

Endringer: .

- ☒ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde, Spredt boligbebyggelse – nåværende  
vedtatt 07.09.2015.

Avsatt i kommunedelplan for: " " til: " " .

Grenser inntil reguleringsplan for: " " .

Ulensaker kommune  
Besøksadresse:  
Furusetgt. 12  
2050 Jessheim

Postadresse:  
Postboks 470  
2051 Jessheim  
Telefon: 68 10 80 00

E-post:  
postmottak@ulensaker.kommune.no  
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400  
Bank, skatt: 6345.06.02355  
Org. nr.: 933 649 768 MVA

**STØYFORHOLD:**

- |                                                                                       |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/fjernbanestøy. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

**FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER**

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

**Veg, vann og avløp:**

- |                                                                                  |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.                   | <input checked="" type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                                | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommene har avkjørsel fra offentlig veg. | <input checked="" type="checkbox"/> Interne veger er private.           |

Kommunale avgifter for er kr. ,.-

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,.-

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

**BEBYGGELSE:**

Hovedbygning byggemeldt

Garasje byggemeldt.  
Tilbygg byggemeldt

- |                                                                                     |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest.                                          | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest.                               | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |
| <input type="checkbox"/> stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL. |                                                            |

**ANDRE MERKNADER:**

---

Ubebygde tomter.

Med hilsen



Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
66108299

|          |                                     |                          |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|
| Vedlegg: | <input type="checkbox"/>            | Reguleringsplan.         |
|          | <input type="checkbox"/>            | Reguleringsbestemmelser. |
|          | <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
|          | <input type="checkbox"/>            | Kommunedelplan.          |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev.           |
|          | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest.            |
|          | <input type="checkbox"/>            | Midlertidig bruksattest. |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
|          | <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |





PLAN1 AS  
Postboks 373  
2403 ELVERUM

Att. Berit Marie Sivertsen

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2018/2667-9

Deres ref:

Dato  
04.05.2018

## DELETILLATELSE

Jf. plan- og bygningslovens §§ 20-1 m og 20-4 og kommuneplanens § 4 og jordlovens § 12.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eiendom (gnr/bnr/fnr):</b>                | 122/10<br>Eiendommens størrelse er ca. 35,5 daa, og det er skog på landbrukseiendommen.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Parsellenes størrelse og bruksformål:</b> | Parsell 1: 812 m <sup>2</sup> , boligformål – enebolig<br>Parsell 2: 892 m <sup>2</sup> , boligformål – enebolig<br>Parsell 3: 880 m <sup>2</sup> , boligformål – enebolig<br>Parsell 4: 825 m <sup>2</sup> , boligformål – enebolig<br>Parsell 5: 880 m <sup>2</sup> , boligformål – felles adkomst og grønstruktur |

### Søknadsgrunnlag

Søknad om tillatelse til deling av grunneiendom og rekvisisjon av oppmålingsforretning er mottatt 26.02.2018.

Det er søkt om fradeling av fire eneboligtomter og en parsell til felles adkomst og grønstruktur. Søknaden er knyttet til kommuneplanen 2015-2030 § 4 om spredt boligbygging.

### Plangrunnlag

Den aktuelle delen av eiendom gnr 122/10 er i kommuneplanens arealdel avsatt til spredt boligbebyggelse innenfor LNFR.

### Nabovarsel - protester/merknader

Naboer/gjenboere er varslet.

Det er kommet inn en merknad til søknaden fra hjemmelshavere av eiendom gnr 122/16 og 122/17, Anne Rita og Rune Skjerve. Merknaden gjelder planlagt snødeponi som grenser mot deres eiendommer. De godtar ikke at det legges snødeponi der, da all avrenning fra dette vil gå til deres eiendommer.

Besøksadresse  
Rådhuset, Furusetgt. 12  
2050 JESSHEIM  
Servicetorget  
Åpningstid: 08.00-15.30

Postadresse  
Postboks 470,  
2051 JESSHEIM

Telefon  
66 10 80 00  
Telefaks

Bankkonto - kommunen  
8601 41 92400  
Bankkonto - skatt  
6345 06 02355

Org.nr.  
933 649 768

E-post  
postmottak@ullensaker.kommune.no  
Internett:  
www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Merknaden er kommentert av ansvarlig søker. Området mellom omsøkt vegtrase og eiendommene gnr 122/16 og 17 vil ikke brukes til snødeponi. Langs vegen vil det være en VA-grøft som avskjærer avrenningen ned mot området i nordøst. Det vil i tillegg lages et overvannsnett med sandfang i grøftene som vil fange opp smeltevannet.

#### **Gebyr**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| § 3-2 Grunngebyr                   | 5 500,-        |
| § 3-12 Opprettelse av grunneiendom | 1 026,-        |
| <b>Totalt:</b>                     | <b>6 526,-</b> |

Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes.

Byggesaksgebyrene ilegges i henhold til gebyrregulativ for Ullensaker kommune. Ileggelse av gebyrer er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages.

#### **VEDTAK**

Tillatelse til deling av grunneiendom gis med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-4, i henhold til delegert myndighet og med de forutsetninger som er nevnt under.

I medhold av jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling som omsøkt.

#### **Kommuneplanens § 4 – spredt boligbygging**

Det er i søknaden gjort rede for kriteriene som skal legges til grunn for lokalisering og utforming av tomter som fradeles etter § 4, og hvordan kriteriene oppfylles for de omsøkte tomtene.

Det omsøkte arealet er avsatt til spredt boligbygging og omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord. Det er ikke funnet fredete, prioriterte eller fremmede arter i området, og det er ikke registrerte kulturminner på eiendommen. Det er skoleskyssordning med buss til barneskole, ungdomsskole og videregående. Det er regulert, men ikke bygget, gang- og sykkelveg mellom Hauerseter og Nordkisa. Det skal gjøres noen terrengendringer da terrenget innenfor det omsøkte arealet er stigende fra kote 212 til 225. Inngrepet skal gjøres så skånsomt som mulig. Eiendommen er ikke berørt av flystøysoner.

#### **Deleplan**

Eiendommen deles i henhold til innsendt deleplan/kart med eventuelle tilpasninger under oppmålingsforretningen.

#### **Heftelser**

Hvis det er urådighet på eiendommen/parsellen som skal fradeles må det gis skriftlig samtykke fra urådighetshaver før fradelingen. Delesaken stopper til dette foreligger.

#### **Adkomst**

Eiendommen har avkjørsel fra kommunal veg, Almenningen.

Interne veier er private og vil ikke driftes av kommunen. Veibredde til tomt 2 og 4 er prosjektert med 3 meter. Det bør legges til grøfter på begge sider, for å ikke sende vann fra vei inn på tomt 1 og 3. Frisikt i kryss følger Statens vegvesen sine retningslinjer. Det legges stikkrenner med diameter 200 mm under avkjøringer. Parkering skal være på egen eiendom.

Det bør tinglyses erklæring om vegrett for tomt 1-4 over tomt 5. Da tomt 2 og 4 skal ha adkomst over tomt 1 og 3 bør det også tinglyses erklæring om rettighet til dette.

#### Vann/avløp

- Fremtidig bebyggelse på nye parseller skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Det er offentlige ledninger for vann og spillvann i vegen Almenningen. Disse har kapasitet til å betjene ny bebyggelse.
- Dersom private stikkledninger legges over annen manns grunn skal rettighet til dette sikres gjennom tinglyst erklæring.
- Prosjektering og utførelse skal være i henhold til Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.
- Kommunens VARV-enhet skal behandle detaljprosjektering av utvendig VA før tillatelse til oppføring av bebyggelse gis.

#### Spesielle forhold

Det er målt høye verdier av radon i området. Det må tas hensyn til dette ved utbygging av eiendommen.

#### Andre vilkår

Tillatelsen faller bort dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigendomsregistrering, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

#### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. Klage sendes Ullensaker kommune, pb 470, 2051 Jessheim. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Etter at klagefristen på dette vedtaket er utgått har kommunen 16 ukers frist på å gjennomføre saker som omhandler oppmålingsforretninger, jf Matrikkelforskriftens § 18.

Saksbehandlingsfristen løper ikke før dokumenter og/eller vilkår satt i denne tillatelsen er innsendt eller oppfylt.

I følge forskrift for Ullensaker kommune om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning<sup>1)</sup> løper ikke tidsfristen som er fastsatt i matrikkelforskriftens § 18 første ledd i perioden 1. november til 1. mai. Kommunen utfører likevel oppmålingsforretning uten ugrunnet opphold dersom de klimatiske forholdene ligger til rette for det.

<sup>1)</sup>Forskriften er fastsatt av Ullensaker Herredsstyre 8. november 2010 med hjemmel i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 18 tredje ledd, jf. lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova).

Med hilsen

Ullensaker kommune

Mari W. Eidem  
Rådgiver Byggesak

Hans Petter Langbakk  
Landbrukssjef

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.*

Kopi til:  
Torill Frøystad Jellum  
Rune Skjerve  
Anne R Øversjøen Skjerve  
Geodataavdeling, Ullensaker kommune

# **Vedtekter for VANGENFJELLET AS**

Vedtatt 02.01.2019

## **1. SELSKAPETS FORETAKSNAVN**

Selskapets foretaksnavn er VANGENFJELLET AS.

## **2. FORRETNINGSKONTOR**

Selskapet forretningskontor er i Ullensaker kommune.

## **3. SELSKAPETS VIRKSOMHET**

Selskapets formål er kjøp, salg og utvikling av fast eiendom.

## **4. SELSKAPETS AKSJEKAPITAL**

Selskapets aksjekapital er kr 30 000,-, fordelt på 30 aksjer pålydende kr 1 000,-.

## **5. PANT I AKSJER**

Selskapets aksjer kan ikke pantsettes.

# Ann Kristin Hoset

**Stilling**

Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**

980 85 692

**Mail**

ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**

BI Norwegian Business School

**Kontor**

Aktiv Eiendomsmegling  
Jessheim

**Antall år i bransjen**

16

**Områdeerfaring**

Øvre Romerike

**Boligtyper**

Eneboliger, leiligheter, prosjekt,  
tomter, fritidsboliger, m.m.

Jeg er opptatt av å ha fornøyde kunder. Det er alltid målet mitt. Jeg kommer til å være tett på deg som kunde og jobbe sammen med deg for å oppnå best mulig pris for boligen din

**Best resultat for kunden – hver gang**

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobbe for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.

- vi har profesjonelle fotografer (bilder er alfa omega i en salgsprosess).

- flotte annonser og prospekt.

- du får lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- erfaren megler som selger mye i området og har mange interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring i annonsering og budrunder.

- vi sitter sammen med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris for boligen din (mange går på visning uten å ha ordnet med finansiering først - 1 ekstra budgiver kan være kr 100-200.000 ekstra til deg).

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

- Blink annonsepakke – digital annonsepakke vi har i samarbeid med Finn.no.

Som selger gjennom Aktiv vil vi også tilby dine interessenter verddivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.

**aktiv.**  
Tar deg videre



**Med hjerte for kundene  
Med hjerte for lokalt næringsliv  
Med hjerte for lokalsamfunn og miljø  
Vi er der for deg i gode tider, og i krevende tider  
Hos oss er du mer enn et kontonummer**

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40  
E-post: [firmapost@aurskog-sparebank.no](mailto:firmapost@aurskog-sparebank.no)  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

# 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 5 000  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 000  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 000 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”*

Rett 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 kontraktssignering 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 2 300/2 700/2 600 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:**  
Vangenfjellet, 2055 Nordkisa  
Gnr. 122, bnr. 33 i Ullensaker kommune

**Oppdragsnummer:**  
96200079

**Meglerforetak:** Bankenes Boligmegler AS  
**Saksbehandler:** Ann Kristin Hoset

**Telefon:** 63 85 50 00  
**E-post:** akh@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 videreført 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: 05.12.2022

**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)

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre