

An aerial photograph of a lakeside property. In the foreground, there's a small lake with a few wooden docks. A road winds through a grassy area with several small, dark-colored houses and a larger white house with a red roof. In the background, a large, calm lake stretches towards a forested hillside under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Østre Digerneset 4, 1970 HEMNES

**Herlig hyttetomt på hele 1 066
kvm hvor din hyttedrøm kan bli
virkelighet - Beliggenhet ved
idylliske Mjermen**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 36 350,-
Total ink omk.: Kr 1 436 350,-
Selger: Trond Bjørklund
Gry Kathrine Kvebæk

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1066.5 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 51
Oppdragsnr.: 1106250241

Herlig hyttetomt på hele 1 066 kvm hvor din hyttedrøm kan bli virkelighet - Beliggenhet

Leter du etter den perfekte plassen for å etablere hyttedrømmen din? Her får du gode muligheter til rekreasjon og naturskjønn idyll. Østre Digerneset 4 er perfekt for deg! Med en idyllisk beliggenhet like ved Mjermen. Tomten er på hele 1 066,5 kvm. Det kan skiltes med upåklagelige solforhold, og utsikten er ikke annet enn misunnelsesverdig! Vannet ligger omkranset av skog, og oppleves som en fredelig, skjermet perle. På sommeren er det ypperlige forhold for kajakk, robåt, SUP og hengekøye, og det er store sjanser for å få gjedde på kroken.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Reguleringsplan	22
Eiendomsgrenser	28
Nabolagsprofil	33
Budskjema	40

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1066.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen har en fantastisk beliggenhet ved Mjermen, omkranset av vakker natur. Solen glitrer i innsjøen mens man hører vinden suse i tretoppene rundt tomten, og på de store plenarealene ved hytta kan både to- og firbeinte boltre seg. Nærområdet er som tatt ut av et vakkert postkort, og den landlige beliggenheten kan gi enhver fullstendig ro i sjelen. Tomten er på hele 1 066,5 kvm. Det kan skiltes med upåklagelige solforhold, og utsikten er ikke annet enn misunnelsesverdig!

Beliggenhet

Østre Digerneset 4 ligger ved innsjøen Mjermen i Aurskog-Høland kommune og er omkranset av naturskjønne turområder, fine badeplasser og fiskemuligheter i Mjermen. Flott kulturlandskap med milevide skogsområder omkranser sjøen, noe som gir idylliske tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis. Det er flotte små badestrender gjemt over hele Mjermen. Det kan nevnes sykkeledorado på skogsbilveier (med bom) og milevis med skiløyper og skøyteis i nærområdet. Mjermen og nabovannet Setten innbyr til båtliv, bading og fiske i sommerhalvåret, og på sommeren arrangeres Mjermen Hytteparks båtrebus.

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

På Setskog kan dagligvarehandelen gjøres på Joker. Setskog arrangerer Padlefestival på sommerstid og Skøytefestival på vinterstid. Begge arrangementene er godt besøkt

og attraktive utfluktsmål. På Setskog ligger også Setskog Landhandelmuseum. Høsten 2008 ble butikkscenene til Knerten spilt inn her og året etter oppfølgeren Knerten gifter seg.

Ønskes det flere aktiviteter finnes Bjørkebadet som er et helårs badeanlegg på Bjørkelangen. Bjørkebadet har svømme- og terapibasseng, boblebad, plaskebasseng, kaldkulp og steambadstue. På Aurskog finnes det 18 hulls golfbane med driving range og proshop. Her ligger også Fjøset restaurant. På Bjørkelangen ligger også Big Dream Arena som er et hestesportsenter som kan benyttes til all type hestesport, men også andre typer arrangementer og utstillinger. På området ligger Big Dream Steakhouse. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spa- og konferansehotell, kan nås både med bil (ca 30min) og med sykkel over skogen (ca 1 mil). Hotellet har bl.a. spabehandlinger, varme og kalde innendørs basseng, utendørs saltvannsbasseng og utendørs sauna i vannkanten. I restauranten kan en bedre lunsj eller middag inntas. Her er det også utleie av kano, SUP, trampbåt og lavvo. På området er det en liten aktivitetsløype som er en artig aktivitet for små og store, og er du glad i å løpe, kan Unionsmarathon på Rømskog anbefales.

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

Det er også kort vei til Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter som byr det du trenger av butikker i en hyggelig atmosfære. Bjørkelangen har blant annet bibliotek, vinmonopol, legevakt og lensmannskontor. Töcksfors i Sverige ligger ca. 45 min unna og byr på hyggelig grensehandel i innholdsrike kjøpesentre.

Avstander med bil:

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

Gardermoen - 1 time og 20 minutter (86 km) Lillestrøm - 1 time (56 km) Charlottenberg - 1 time (64 km)

Setskog - 15 min (13 km)

Hemnes - 18 min (15 km)

Bjørkelangen - 30 min (27 km)

Løken - 26 min (24 km)

Adkomst

Fra Lillestrøm rv. 22 til Fetsund, herfra videre mot Mysen/Løken. Følg skilt videre til Løken (rv. 169). På Løken ta til høyre mot Askim. Følg veien ca 7-8 km og ta til venstre mot Ørje. Følg veien ytterligere 7-8 km. Sving da til venstre ved "Skogheim" mot Setskog. Følg veien ca 5 km og hyttefeltet ligger foran deg. Man kan også kjøre om Bjørkelangen, via Setskog, og deretter mot Hemnes.

Bebyggelsen

Området består av naturlandskap og fritidsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i området:

- Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 12 min kjøring - 58 elever, 4 klasser 13.1 km
- Bråte skole (1-10 kl.) 15 min kjøring - 347 elever, 18 klasser 15.2 km
- Kjelle videregående skole 24 min kjøring - 180 elever, 17 klasser 26.6 km
- Bjørkelangen videregående skole 25 min kjøring - 674 elever, 32 klasser 27.2 km

Barnehager i området:

- Plommehagen barnehage (1-5 år) 12 min kjøring - 34 barn 12.6 km
- Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 12 min kjøring - 21 barn 13.1 km
- Bråtebakken barnehage (1-5 år) 14 min kjøring - 52 barn 14.9 km

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi primær

Kr 1 032 000

Formuesverdi primær år

2023

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 147, bruksnummer 51 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/147/51:

16.05.1894 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1954 - Dokumentnr: 2670 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:19

Overført fra: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2022 - Dokumentnr: 439066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:147 Bnr:3

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 142645 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:51

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, frittliggende hytter.

Eiendommens reguleringsbestemmelser er under reguleringsplan for Digerneset hytte og friluftssenter, gnr. 147, bnr 3 og 12.

I feltene A-1, A-2, A-3 og A-4 skal det bygges hytter med tilhørende uthus. Hyttetomten tilhører felt A2. Hyttene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning. Maksimal hyttestørrelse skal ikke overstige et 100 m2 BRA. I tillegg kan det på hver hyttetomt oppføres et uthus på inntil 20 m2 BRA .

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

Vannforsyning skal skje ved felles vannforsyningsanlegg ved boring.

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

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.

For ytterligere opplysninger må kommunen kontaktes.

Felles parkering

Det skal opparbeides felles parkeringsplasser ved servicehuset i felt D. De øvrige parkeringsplassene som inngår i planen skal tilhøre tilliggende hyttetomter som gjesteplasser. Gjesteplassene i enden av vei FV 2 skal dekke felt A 2.

Felles brygge

I området er det oppført felles brygge for hytteområdene A-1, A-2, A-3 og A-4 og for allmenn bruk for gjester som vil besøke servicehuset og fritidssenteret med båt med til sammen 33 båt plasser.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

36 350 (Omkostninger totalt)
52 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
55 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 436 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 452 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 455 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 1 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 545,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (545,-) og fotograf (3 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

20.10.2025













Vedlegg

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Planen er datert 23. 04. 2008
Planen er sist revidert 03.09.2009
Bestemmelsene er datert 23.04.2008
Bestemmelsene er revidert i henhold til K-sak 50/09
Bestemmelsene er rev. i henhold til Fylkesmannens vedtak i klagesak datert 14.5.2010.
Mindre endring i bestemmelsene, F-sak 40/12, den 26.03.12
Mindre endring i bestemmelsene, K-sak 35/13, den 24.06.13

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

§ 1 AVGRENSING

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

A. Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1.)

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

B. Trafikkområder (§25 1. ledd nr. 3)

- Kjørevei.
- Grøft

C. Fareområder (§ 25. 1.ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg (trafo)

D. Spesialområder (§25 1. ledd nr. 6)

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

- Bevaring
- Frisiktsone ved vei

E. Fellesområder (§25 1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangareal

A. BYGGEOMRÅDER

FRITTLIGGENDE HYTTER

1. Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering

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

2 Tomteutnyttelse

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

3 Gesims og mønehøyder

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

4 Takform.

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

EKSISTERENDE HYTTER

5 Eksisterende hyttebebyggelse.

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

SERVICEBYGG

6 Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering

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

B. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

1 Avkjøring til fylkesvei 228

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

C. FAREOMRÅDER

HØYSPENNINGSANLEGG (TRAFO)

1 Høyspenningsanlegg

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

2 Område for særskilte anlegg (trafo)

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

D. SPESIALOMRÅDER

1. Campingplass

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

2. Friluftsområder

I friluftsområdene som fremgår av planen, er det ikke tillatt med noen form for bygningstekniske tiltak bortsett fra opprusting av eksisterende veier og utviklingen av badeplassen i syd. Det skal ved opparbeidelse av badeplass (B) settes opp ett godt synlig fysisk skille (for eksempel noen større steiner) mellom badeplass og kulturminne (id 117254). Kulturminnet skal merkes med skilt hvor det informeres om at: ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Vanlig skogskjøtsel er tillatt som tidligere.

3. Friluftsområde i vassdrag

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

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

4. Område for avfallskonteinere og renseanlegg

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

5. Område for bevaring.

I de 2 boplassene i område A5 og i friluftsområdet i nord som er avmerket i reguleringsplanen, må ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

6. Frisiktsområde mot offentlig vei.

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

E. FELLESOMRÅDER

1 Felles avkjørsel

Felles kjøreveier som inngår i planområdet skal opparbeides med en samlet reguleringsbredde på henholdsvis 8 m, 6 m og 3 m, slik som vist på plankartet. Beplantning eller andre faste og løse gjenstander skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til felles kjørevei eller annen nødvendig veigrunn.

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

2 Felles parkering

Det skal opparbeides felles parkeringsplasser ved servicehuset i felt D.

De øvrige parkeringsplassene som inngår i planen skal tilhøre tilliggende hyttetomter som gjesteplasser. Hver ny hytteeiendom skal kunne parkere på egen tomt. For eksisterende hytter opprettholdes nåværende ordning.

Parkeringsplassene ved innkjøringen til fellesvei FV 1 skal dekke felt A 1 og eksisterende hytter i felt A 5. Gjesteplassene i enden av vei FV 2 skal dekke felt A 2. Parkeringsplassene i endene av FV 3 skal dekke felt A 3. De øvrige parkeringsplassene langs FV 3 nærmest servicehuset, er for tilreisende besøkende til fritidssenteret og servicehuset. Parkeringsplassen ved område E 1 skal dekke besøk til bryggeanlegget på motsatt side av veien.

Parkeringsplassen langs HV 1 sydøst for campingplassen skal dekke besøkende til badeplassen. Gjesteplassene i enden av FV 5 skal dekke felt A 4.

3 Felles gangareal

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

4 Felles brygger

I område F1 tillates det oppført felles brygge for hytteområdene A-1, A-2, A-3 og A-4 og for allmenn bruk for gjester som vil besøke servicehuset og fritidssenteret med båt med til sammen 33 båtplasser, under forutsetning av at dette kan gjøres uten omfattende mudring. Båtplassene skal merkes.

I området B ved badeplassen tillates eksisterende naturbaserte brygge utviklet til plass for badende gjester og i forbindelse med kanoutleie, men skal ikke nyttes i forbindelse med annen båttrafikk.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

A. Terreng og vegetasjon

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

B. Atkomst

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

C. Gjerder etc.

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

D. Ledninger

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

E. Vei, vann og avløp

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

F. Vannforsyning og utslipp

Vannforsyning skal skje ved felles vannforsyningsanlegg ved boring.

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

G. Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår som et helhetlig preg.

H. Situasjonsplan

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

I. Byggegrenser

For interne veier : I henhold til reguleringsplanen.

Mot strandsone : I henhold til reguleringsplanen.

Mot nabogrense : I henhold til reguleringsplanen

J. Generelle bestemmelser.

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

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

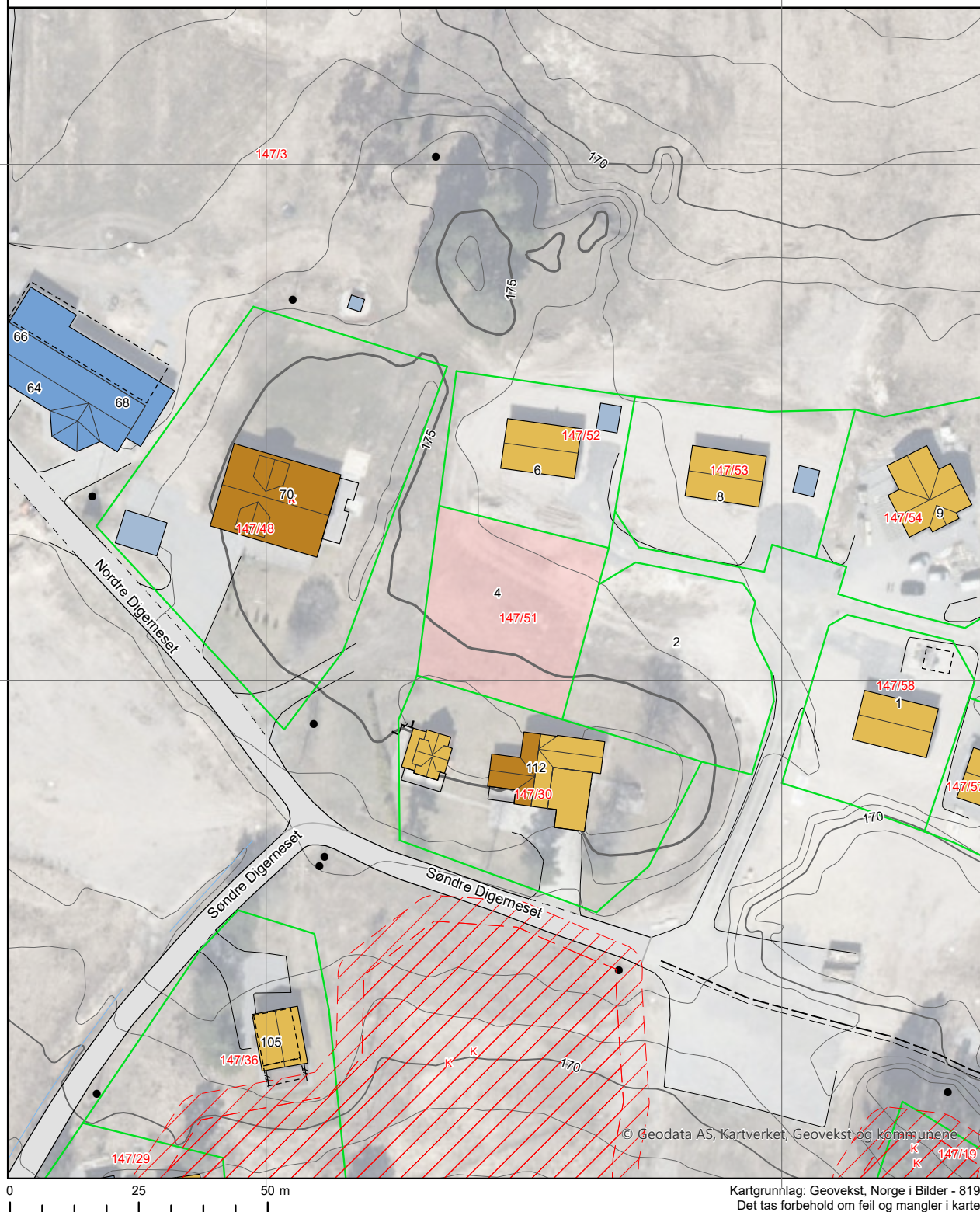
Kommune: 3226 Aurskog-Høland
Eiendom: 3226/147/51/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3226 Aurskog-Høland

Eiendom: 3226/147/51/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 23.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

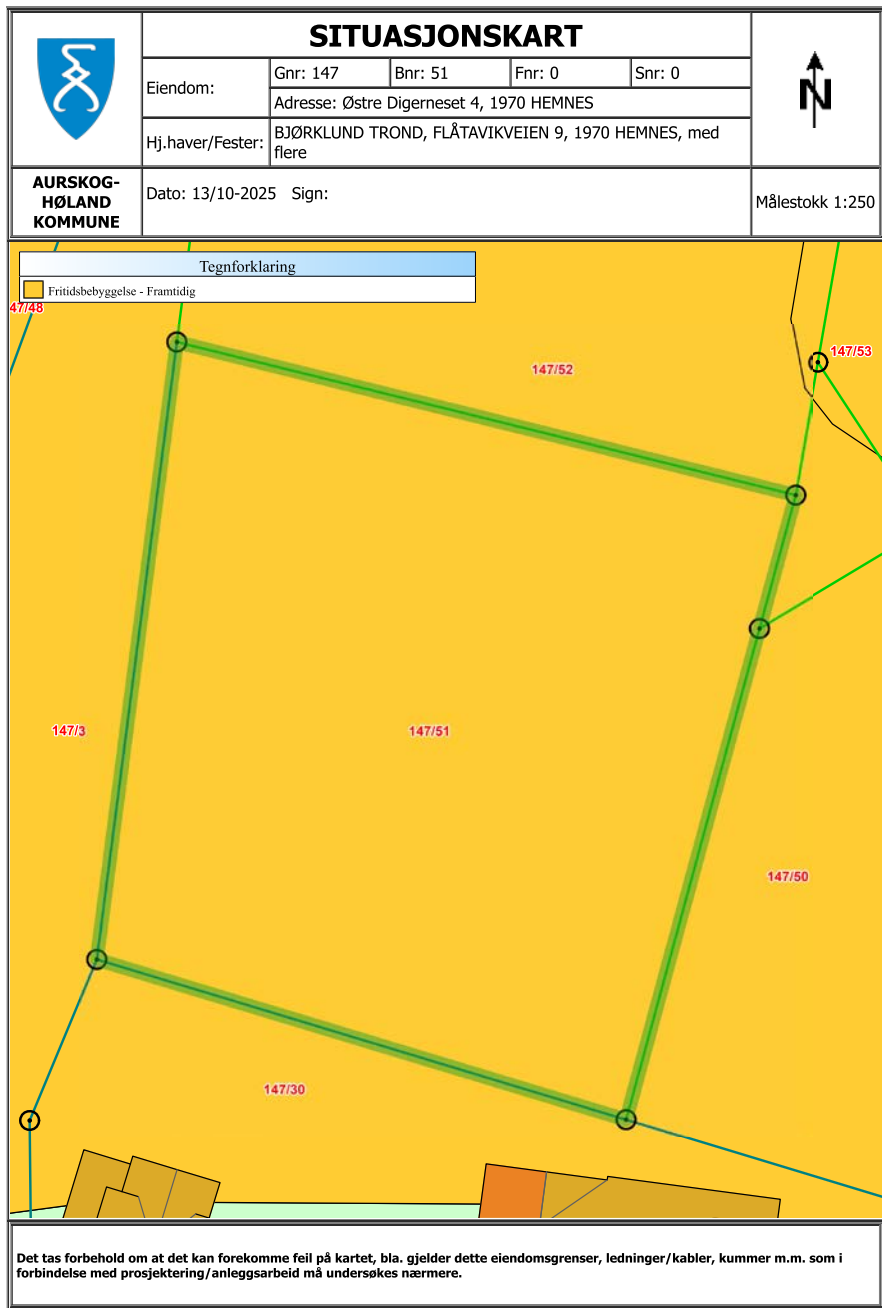
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

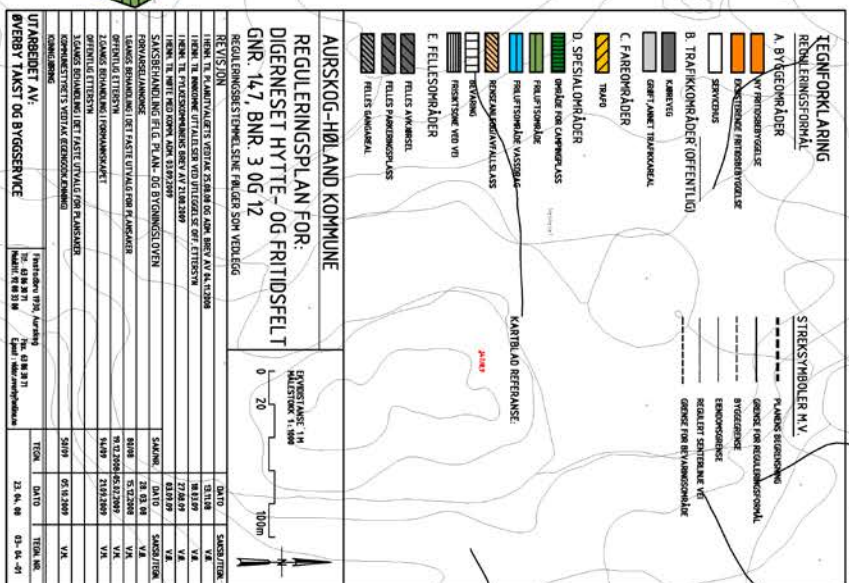
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Nabolagsprofil

Østre Digerneset 4

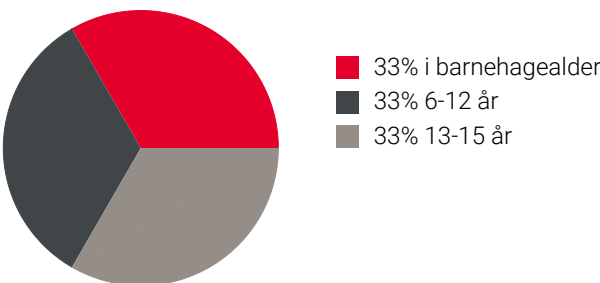
Offentlig transport

Åserudkrysset Linje 470, 478	8 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 58 elever, 4 klasser	12 min 13.1 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	15 min 15.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	24 min 26.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	25 min 27.2 km

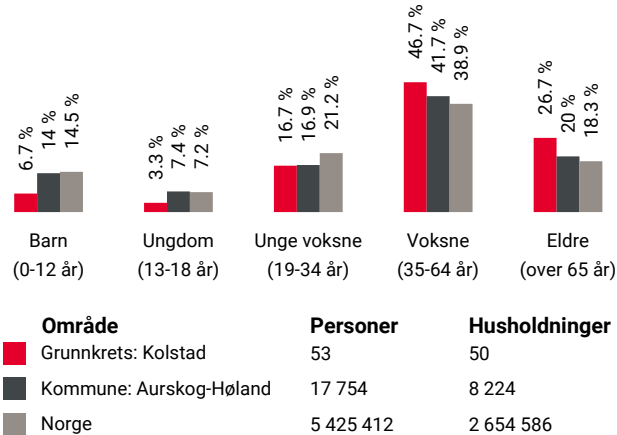
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	12 min 12.6 km
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	12 min 13.1 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 14.9 km

Dagligvare

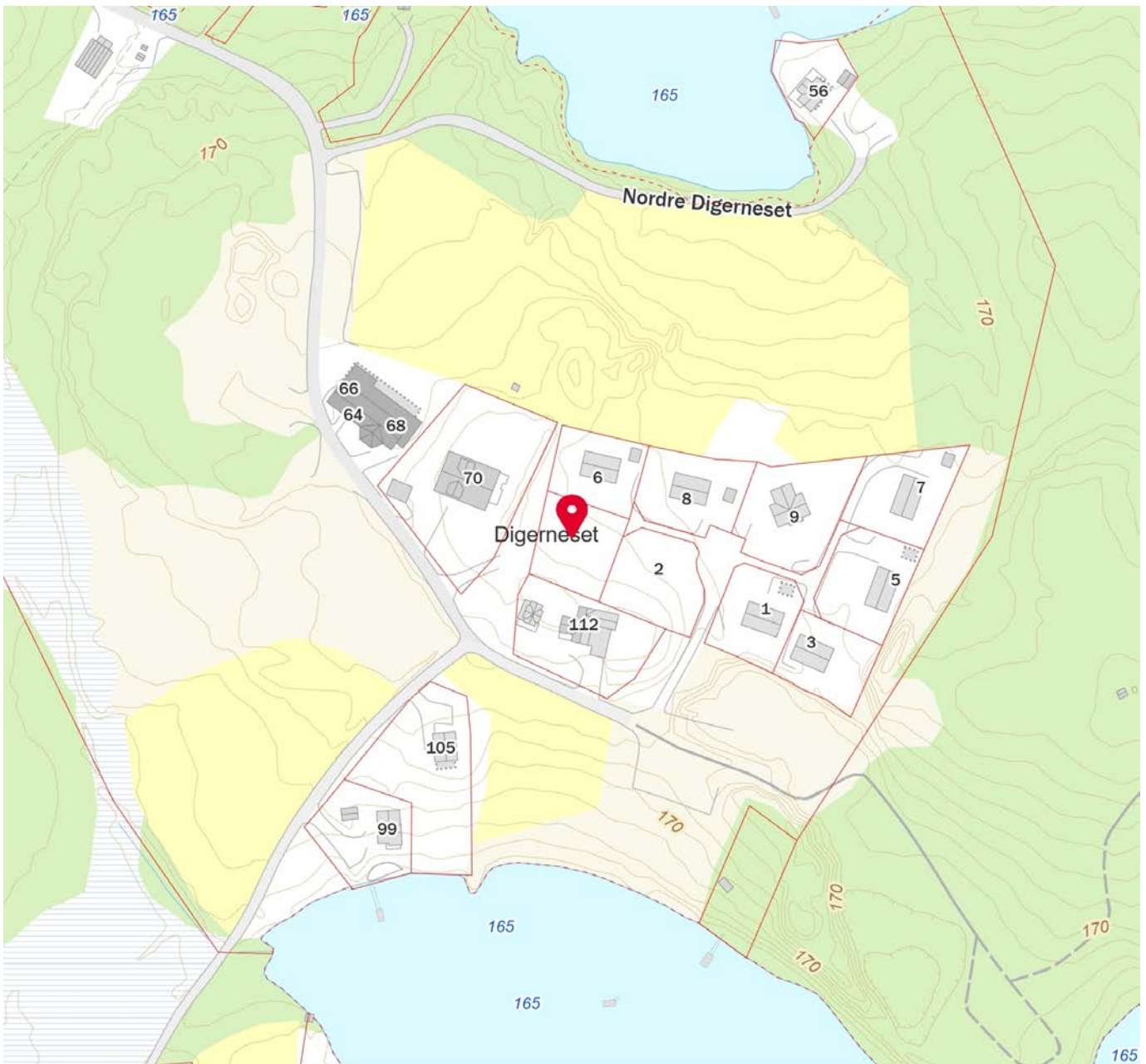
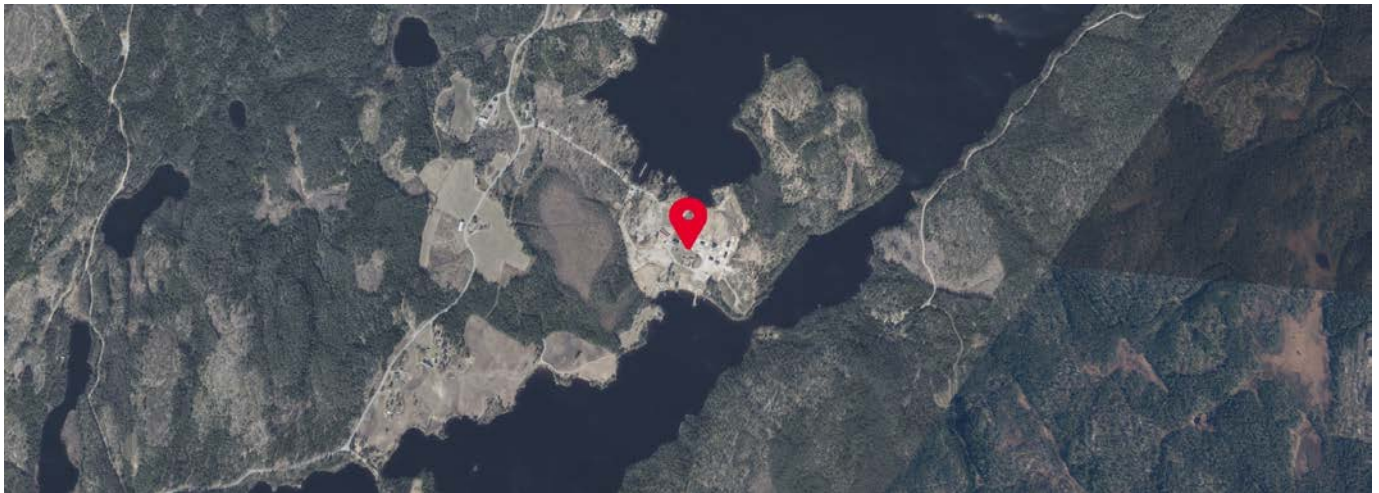
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	12 min 13 km
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	15 min 15.6 km

Sport

Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	12 min 13.1 km
SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	14 min 14.9 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	25 min
MOVA Bjørkelangen	25 min



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





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Østre Digerneset 4
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@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 viderefremidlet 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:

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