



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

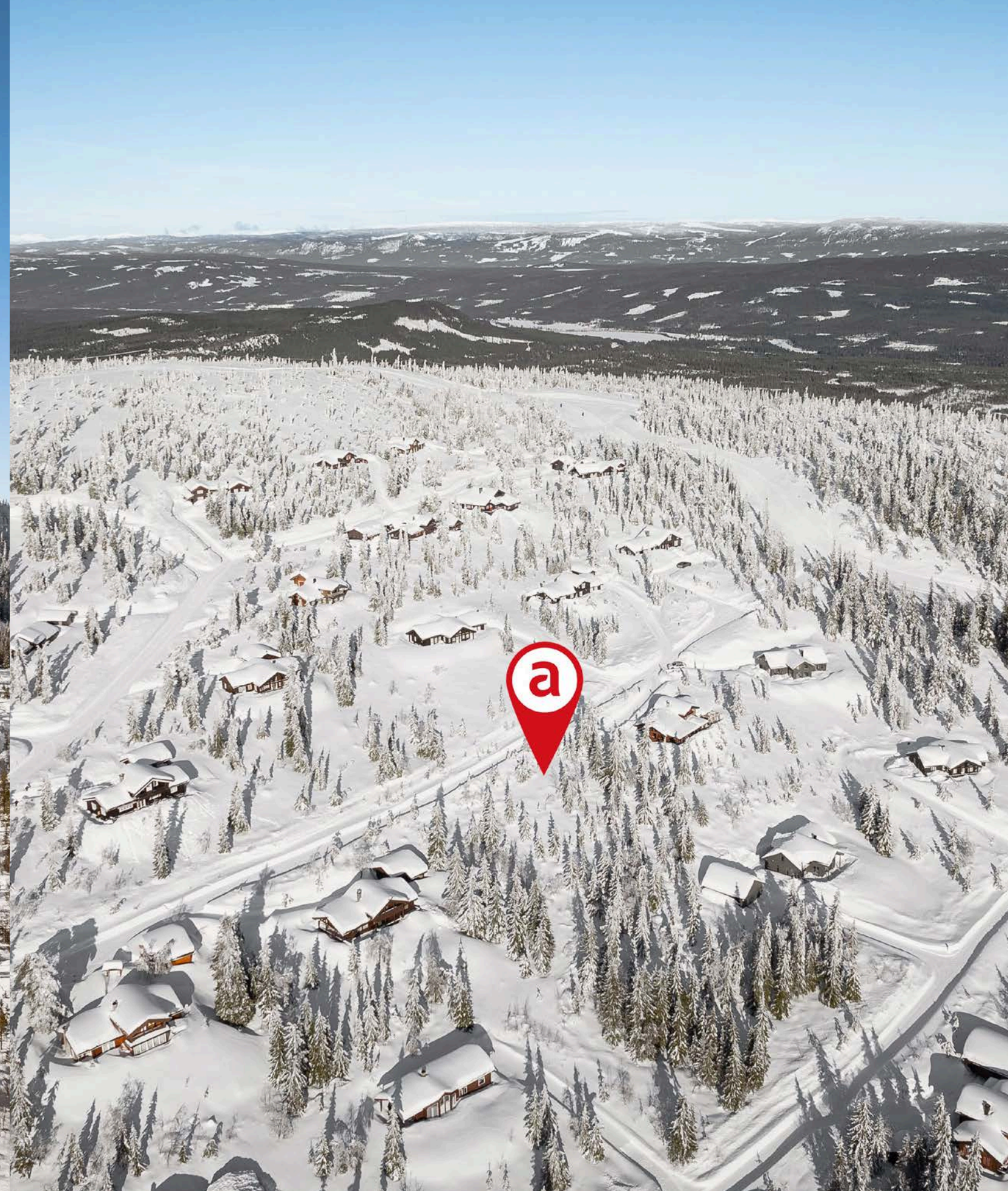
Orrleiken 7, 2450 RENA

**Stor og solrik hyttetomt på ca.
2 247m² med fin utsikt.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.





Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951
E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 32 292,-
Total ink omk.: Kr 888 292,-
Selger: Petter Seierstad
Nina Michaelsen Seierstad

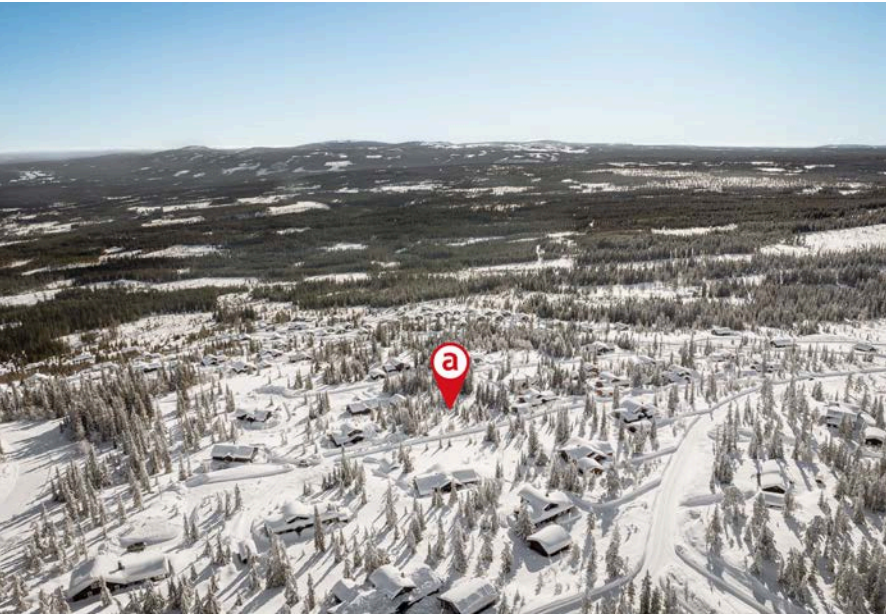
Tomtetype: Hyttetomt
Eierform: Eiet
Tomtestr.: 2 247,1 m²
Gnr./bnr. 24/127
Oppdragsnr.: 1211230034

Bygge hytte?

En stor og solrik hyttetomt på ca. 2 247m² med fin utsikt. Tomten ligger i populære Birkenåsen og har en attraktiv beliggenhet høyt på hyttefeltet og rett ved alpinbakken! Her er det familievennlig, og et eldorado av fine natur- fjell- og jaktområder.

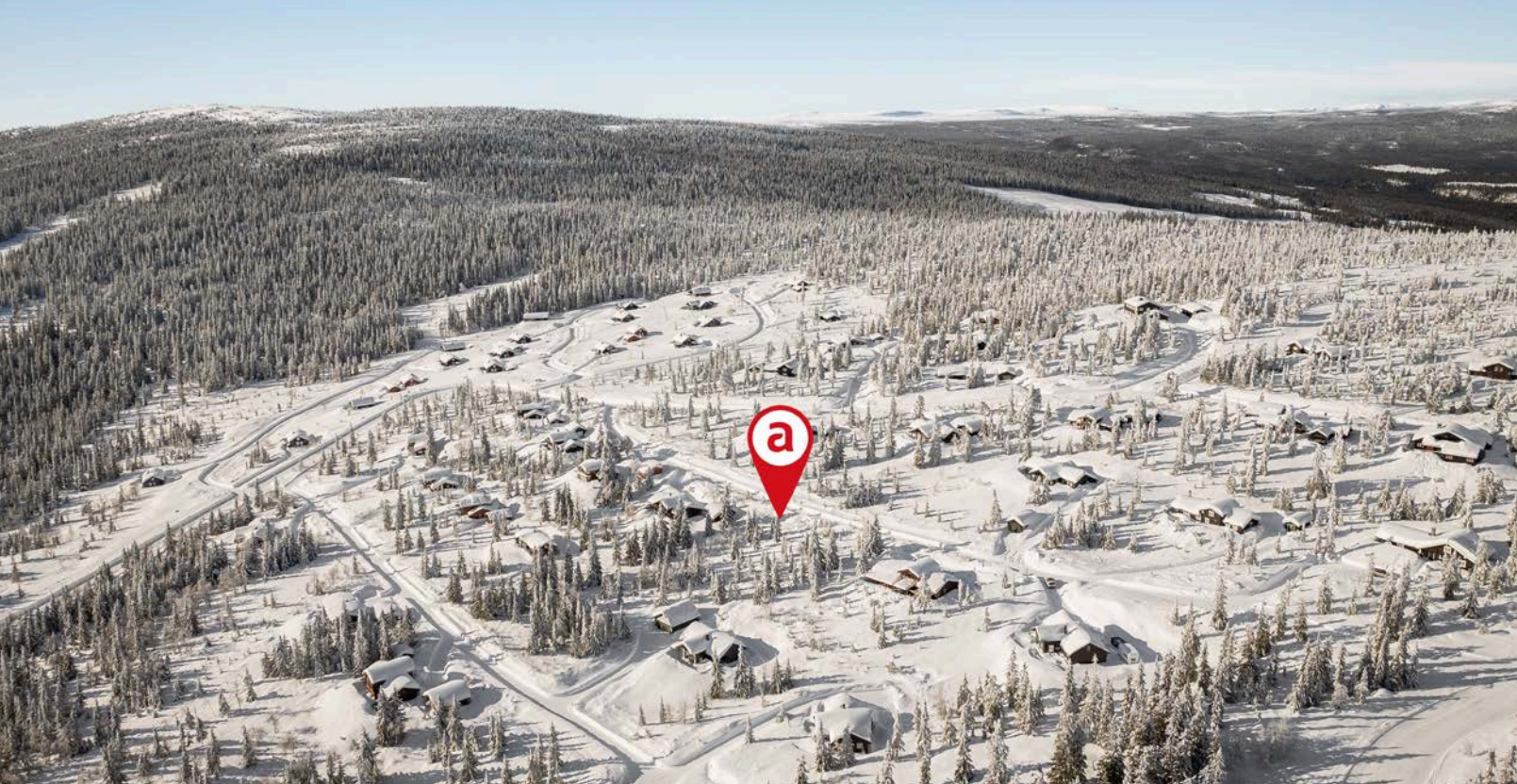
På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin badeplass. Ca. 10 km til Rena sentrum hvor man finner alle fasiliteter, som butikk, post, kino, Vinmonopol, restauranter osv.

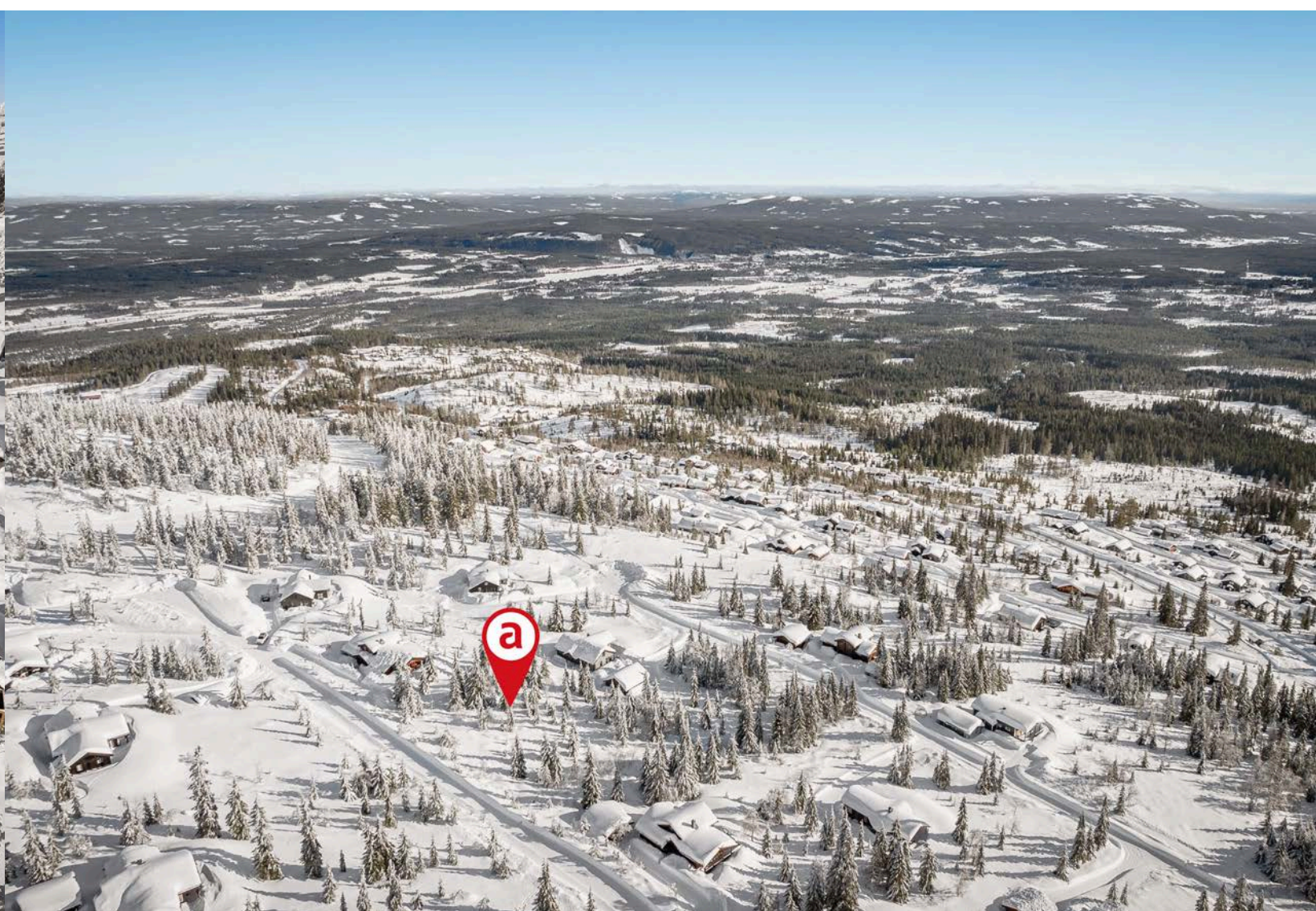
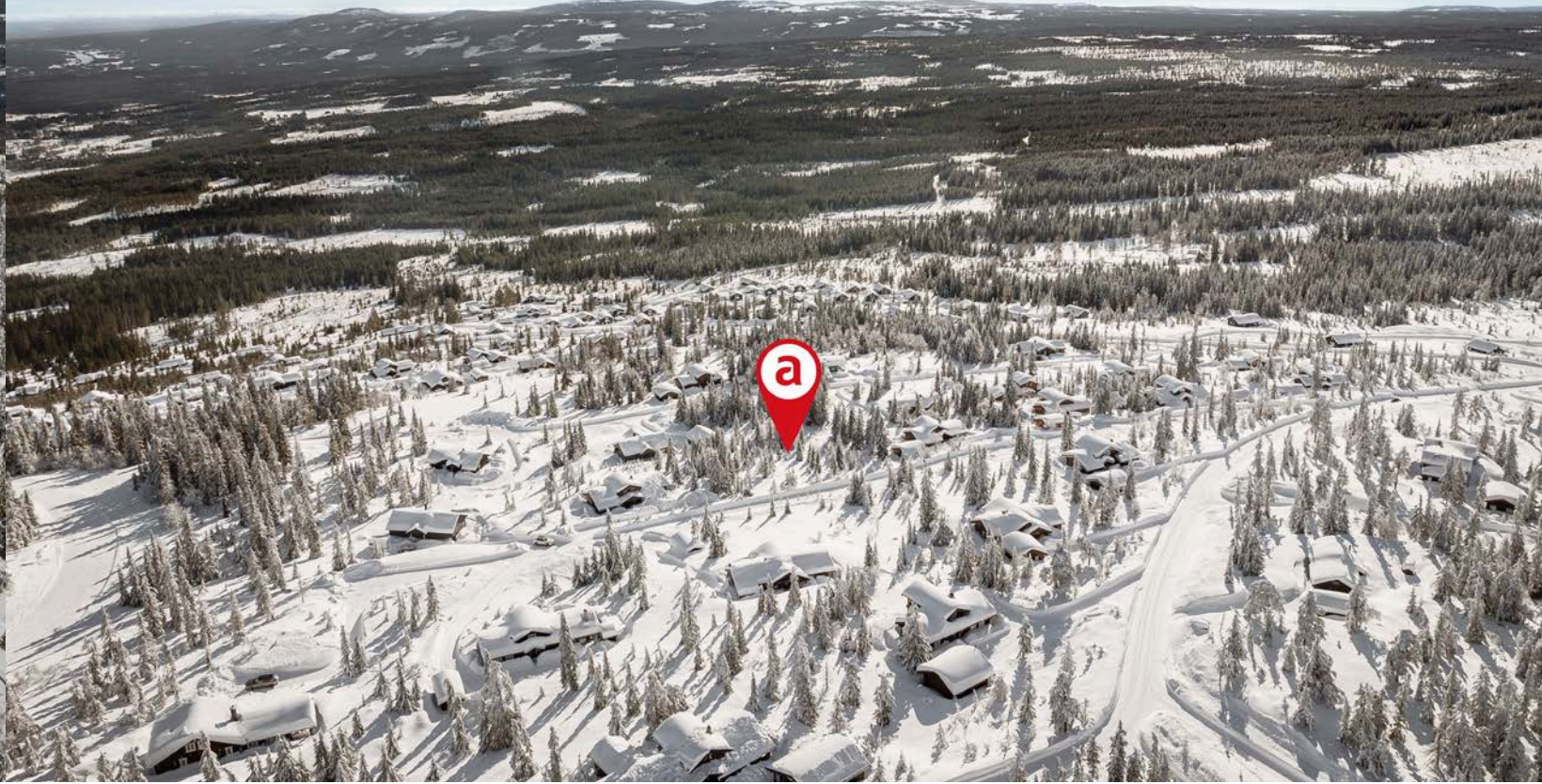
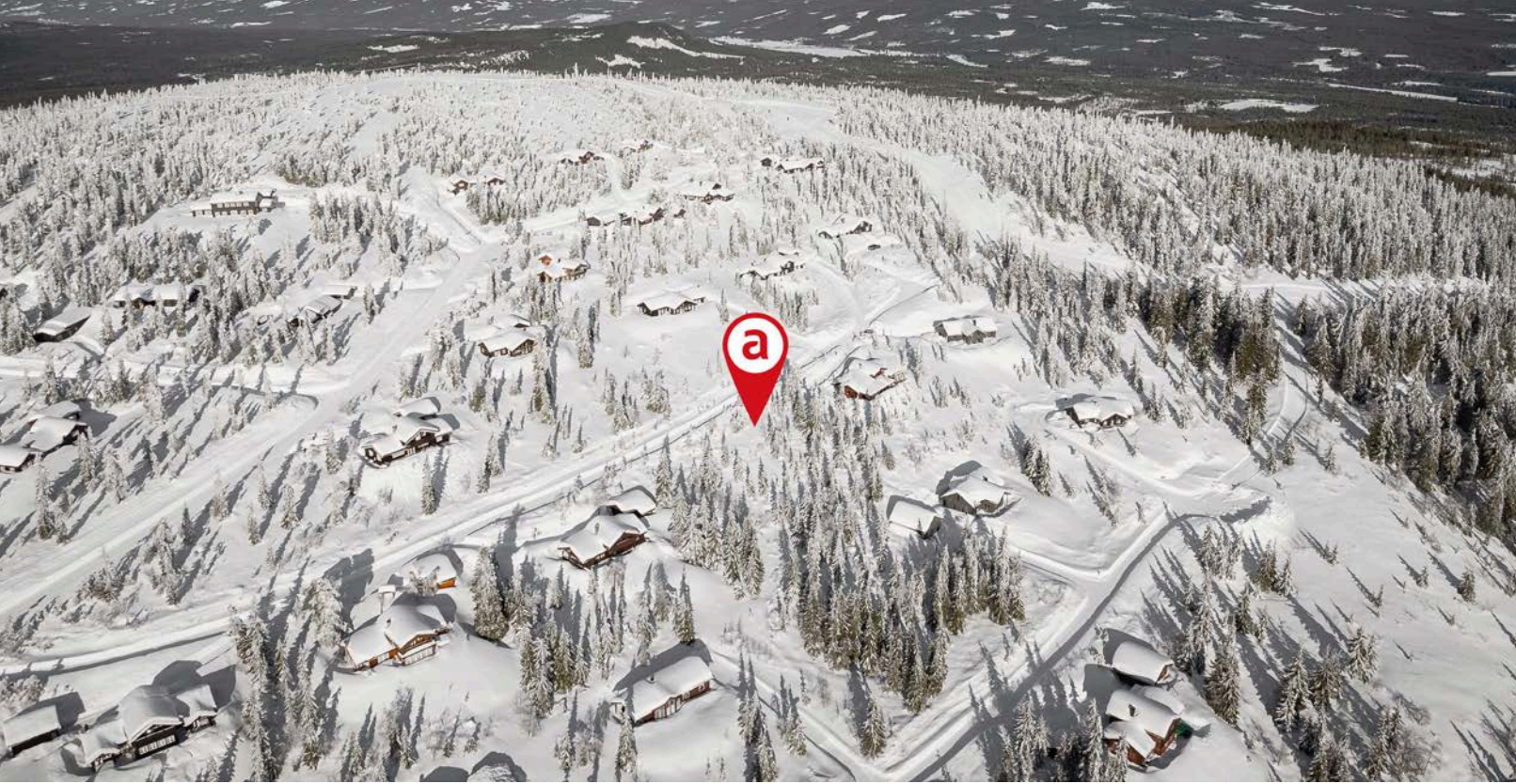
Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske. 18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen18
Reguleringsbestemmelser23
Budskjema37









Velkommen til Birkenåsen!

Birkenåsen ligger ved starten av Birken og er et eldorado for den aktive familien!

Birkenåsen ble etablert i 1990 og det er nå bygget over 200 høystandardhytter i området. De fleste hytter og tomter har ski inn/ut direkte til familieanlegget med alpinbakke, barnebakke, terrengpark og kafeteria. Videre så kan man spenne på seg langrennsskiene og gå direkte ut i Birkentraséen. Det er lettakupert og fin løype direkte til Skramstadsætra, samtidig som man har ulike sløyfer for både barn og voksne rundt Birkenåsen.

Sommerstid så er det mulighet for terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket, vandring langs Birkebeinerstien, Pilgrimsleden eller et vell av andre stier og skogsbilveier. Det er også tilrettelagt med gapahuker og ulike hvileplasser. Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske - i tillegg finnes også en rekke innsjøer, tjern og bekker hvor

man kan prøve fiskelykken. På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin badeplass - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren. 18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen. Skulle man ønske ennå mer adrenalin så kan man prøve fallskermhopping.

Sentrum av Rena finner man 10 minutter sør for Birkenåsen og kan by på Kiwi, Rema 1000, Vinmonopol, Intersport, Europris og mange andre butikker - samt spisesteder som Milano Pizza, Rena Kjellerkrok, En smak av Asia. I tillegg til alle aktivitetene er reiseveien helt fantastisk. I 2020 åpnet ca. 25 km med ny motorvei. Nå er det 4-felts motorvei på over 70% av distansen fra Oslo med en reisetid på om lag 2 timer.

ALPINT

Ski inn/ut direkte fra hytteområdet
Perfekt familieanlegg med barnebakke, terrengpark og

kafeteria. Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter er et snøsikkert alternativ til bakkene i - og omkring Oslo. Rena ligger en kort kjøretur fra Oslo, og her kan hele familien kose seg i bakkene uten å bruke tiden på å stå i lange heiskøer. Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter byr på utfordringer for alle aldre med egen bamsebakke for de minste, og fire nedfarter for de som er noe mer øvet. Det er også en terrengpark med egne rails og hopp. Det er mulighet for kveldskjøring i deler av anlegget noen dager i uka.

Kafeteriaen følger åpningstidene til alpinsenteret og har fin utsikt til bakkene. Her er det muligheter for å varme seg mellom turene og kjøpe mat og drikke. Terrassen er et perfekt sted å nyte kaffekoppen på fine solskinnsdager.

Skiutstyr kan leies for både barn og voksne.

Bamseheisen har en lengde på 211 meter og har en kapasitet på 800 personer pr. time. Fjellheisen har en lengde på 1222 meter og har en kapasitet på 1200 personer pr. time.

LANGRENN

Spenn på deg skiene og gå rett ut i Birkentraséen

Supre langrennssløyper
Birkenåsen er kjent for å være snøsikkert, og å ha et godt løypenett. Dette gjør Birkenåsen til et eldorado for langrenssentusiaster. Spenn på deg skiene og test formen over fjellet til Sjusjøen. Om du vil, kan du gå på ski hele veien til Lillehammer.

Fra hyttene i Birkenåsen kan du gå rett ut i milevis med skispor. Herfra går det løyper ut i Birkentraséen mot Skramstadsætra og til Engulvsfjellet. Her er det mulig å starte på bunnen eller på toppen av alpinanlegget. Langrennsløypene kjøres opp med stor alpin prepareringsmaskin og sporsetter.

TERRENGSYKLING

Terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket

Stort nett av skogsveier og stier
Birkenåsen er et eldorado for sykkelentusiaster med et stort nett av grusveier, skogsbilveier og stier rett utenfor hyttedøra. Her kan du sette deg på sykkel rett ved hytteveggen, og sykle så langt du vil. Er du i toppform, kan du sykle ned til Birkentraséen og hele veien

over fjellet til Lillehammer.

Åmot kommune har mange muligheter for gode sykkelopplevelser. Kommunesenteret, Rena, har i løpet av de siste årene blitt satt på sykkelkartet for alvor. Ikke minst på grunn av at det er startstedet for Norges største terrengritt - Birkebeinerrittet. Om du er aktiv syklist, eller bare ønsker en lettere ettermiddagstur, finnes et bredt utvalg alternativer for deg som vil ut på sykkel.

GOLF

Et av landets fremste golfanlegg ved foten av Birkenåsen

Sorknes golfklubb ligger 3 km nord for Rena i Åmot kommune. Banen på Sorknes golfklubb er vakkert anlagt på en flat furumo og sandgrunn, noe som sikrer en optimal beliggenhet. Sorknes har fått mange rosende ord for sin kvalitet, og har blitt kåret til et av landets beste golfanlegg i anerkjente Michelin Golf Guide (15 av 20 poeng).

På Sorknes kan du spille golf alene og høre skogens ro, eller du kan delta på noen av de hyggelige, sosiale og velkjente arrangementene i klubben. Banen har vært vertskap for Birkebeiner Open, European Challenge Tour (99)

og NM. Klubbhuset inneholder proshop, garderober, møtelokale og golfkafé. Fra terrassen på klubbhuset kan du følge med på hull 18.

I tilknytning til golfbanen finner dere en drivingrange og en 6-hulls korthullsbane. Korthullsbanen passer golfere i alle aldre og kan alle benyttes uten kostnader.

JAKT

En kort spasertur til 18.000 daa jaktterreng

På jakt, får du muligheten til å kombinere fine naturopplevelser med spenning og konsentrasjon. Hyttene i Birkenåsen ligger i umiddelbar nærhet til jaktområder. Hyttene ligger kun en kort spasertur til jaktterrenget på Engulvsfjellet. Dette er et eldorado for småviltjakt.

Om du mangler jegerprøven, kan du ta den via Åmot Jakt og fiskeforening. De tilbyr kurs flere ganger i året.

FISKE

Ypperlige fiskemuligheter i Renaelva og Glomma

To av Norges beste fiskeelver en kort kjøretur fra Birkenåsen
Renaelva er regnet som en av de



mest attraktive fiskeelvene i Norge. Den topografiske utformingen, med lange stilleflytende partier og et svært rikt insekstliv, gir det perfekte grunnlag for tørrfluefiske etter stor fisk. Det er tatt ørret på 8 kilo i Renaelva! Selv om det ikke er daglig kost, er det liten tvil om at man kan sette nye personlige sportsfiskerekorder i denne elva.

Glommas karakter i Åmot er variert. Nord for Rena sentrum er elva preget av raskere strømpartier, avløst av dypere og roligere strekninger. Områdene sør for Rena sentrum er bredere, dypere og mer stilleflytende enn de øvre partier. Ved Åmøtet, hvor Renaelva og Glomma møtes, tilbakeføres vannet fra overføringen til Glomma.

Rena Fiskecamp tilbyr ulike kurs innen fluefiske, drifting og guiding for fiskere, og overnatting i hyggelige omgivelser ved Renaelva på Deset i Østerdalen, 20 minutters kjøring nord for Rena.

TUROMRÅDER
Pilegrimsleden og Birkebeinerstien

Opplev flott natur og kulturlandskap
Gå på tur i rolige og fredlige områder langs Pilegrimsleden med variert og flott natur samt et rikt dyreliv.

Legg opp din egen rute for en dagstur. Ved lengre turer kan man overnatte i skogsbuer og -koier eller campingplasser. Det er også muligheter for å overnatte på hotell eller tradisjonsrike overnattings- og serveringssteder med historisk innslag.

Vest-leden starter ved Nesvangen på Rena i Åmot kommune og kommer innom Stor-Elvdal og Rendalen kommune før den passerer retreatsenteret Lia Gård og møter pilegrimsleden fra øst ved Pilegrimssteinen fra middelalderen på Åkre i Rendalen.

Birkebeinerstien mellom Rena og Lillehammer er drøyt 75 km lang, og er et samarbeidsprosjekt mellom DNT-foreningene Rena og Ormegn, Hamar og Hedemarken og DNT Lillehammer.

Mellom Rena og Ljøshheim er stien merket med blått, mens det er rødmerking fra Ljøshheim til Lillehammer. Stien går hovedsakelig i skogsterrang, men passerer flere åpne områder og høydedrag med god utsikt.

FALLSKJERMHOPP
Ta et fallskjermkurs
Fallskjermkurs på rikssenteret for fallskjermidrett

Mange tar fallskjermkurs for å overvinne sin egen frykt, mens andre ser på hopping som en idrett med fysisk utvikling. Motivasjonene er forskjellige, men gleden ved å mestre et nytt element og bryte grenser, er gjennomgående for de fleste fallskjermhoppere. I tillegg lærer du å kjenne sider ved deg selv du kanskje ikke visste om. Med himmelen som arena er fallskjermhopp en idrett som er tilgjengelig for alle med normal helse, og hvor alle stiller med tilnærmet like forutsetninger uavhengig av alder og kjønn.

På Østre Åra flyplass holdes det kurs hver uke gjennom hele sommeren. AFF-kurs er den raskeste veien for deg som ønsker å bli selvstendig fallskjermhopper.

KINO- OG KULTUR-FORESTILLINGER

Dårlig vær? Se kinoprogrammet

Åmot kulturhus er lokalisert på torget midt i Rena sentrum. Et naturlig valg for avkobling og inspirasjon.

Ta turen til sentrum for å få med deg en kino- eller kulturforestilling. Eller hva med et besøk på biblioteket etterfulgt av en kaffekopp på den koselige Kafe Sandbeck?

BOWLING
Ta en runde bowling, shuffleboard, biljard eller dart

Nye Rena Bowling tilbyr fire bowlingbaner, cosmic bowling samt mulighet for shuffleboard, biljard og dart.

BADING
Flotte bademuligheter hele året

Badeplass med stupetårn i Rena sentrum
På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena sentrum en lun og fin badeplass med stupetårn ved Prestsjøen - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

SHOPPING OG SPISESTEDER
Godt utvalg av mye

I Rena sentrum finner du det meste til hverdag og fest. Sentrumet er oversiktlig, og det er korte avstander. Du vil fort merke, at det du trenger får du tak i. Det er verdt å trekke fram at du kan gjøre dagligvarehandelen i fire matforretninger, du kan handle til hus og hjem i tre byggevareforretninger, og til egen

trening har du tre treningssentre å velge mellom.

Shopping
Fra mange hold hører du, at du trenger ikke dra ut av Rena for å handle. Hverdagshandelen er godt ivaretatt. Mat, klær, sko, sport, gaver og interiør, jernvare, optiker, frisør, vinmonopol. I det hele tatt!

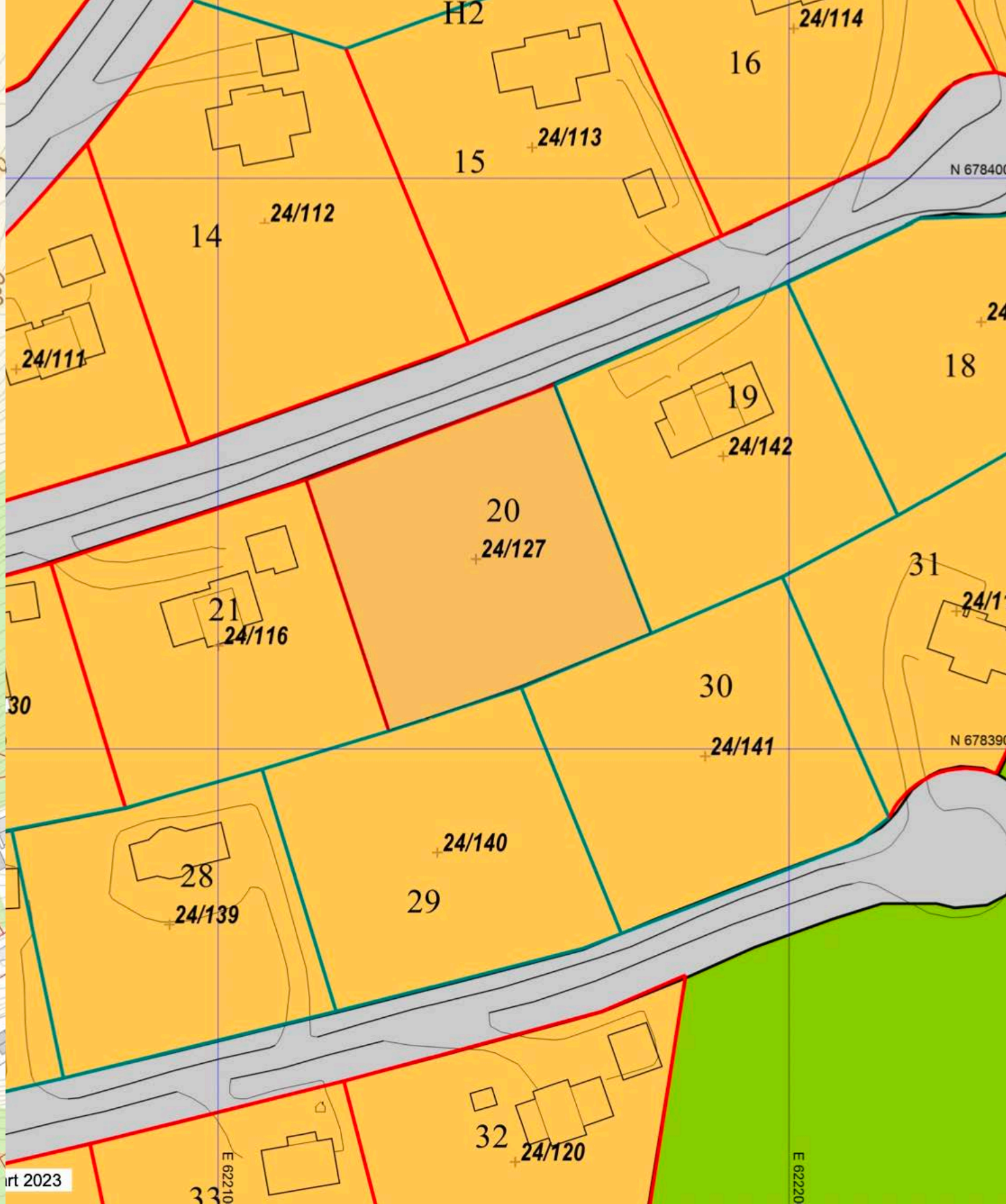
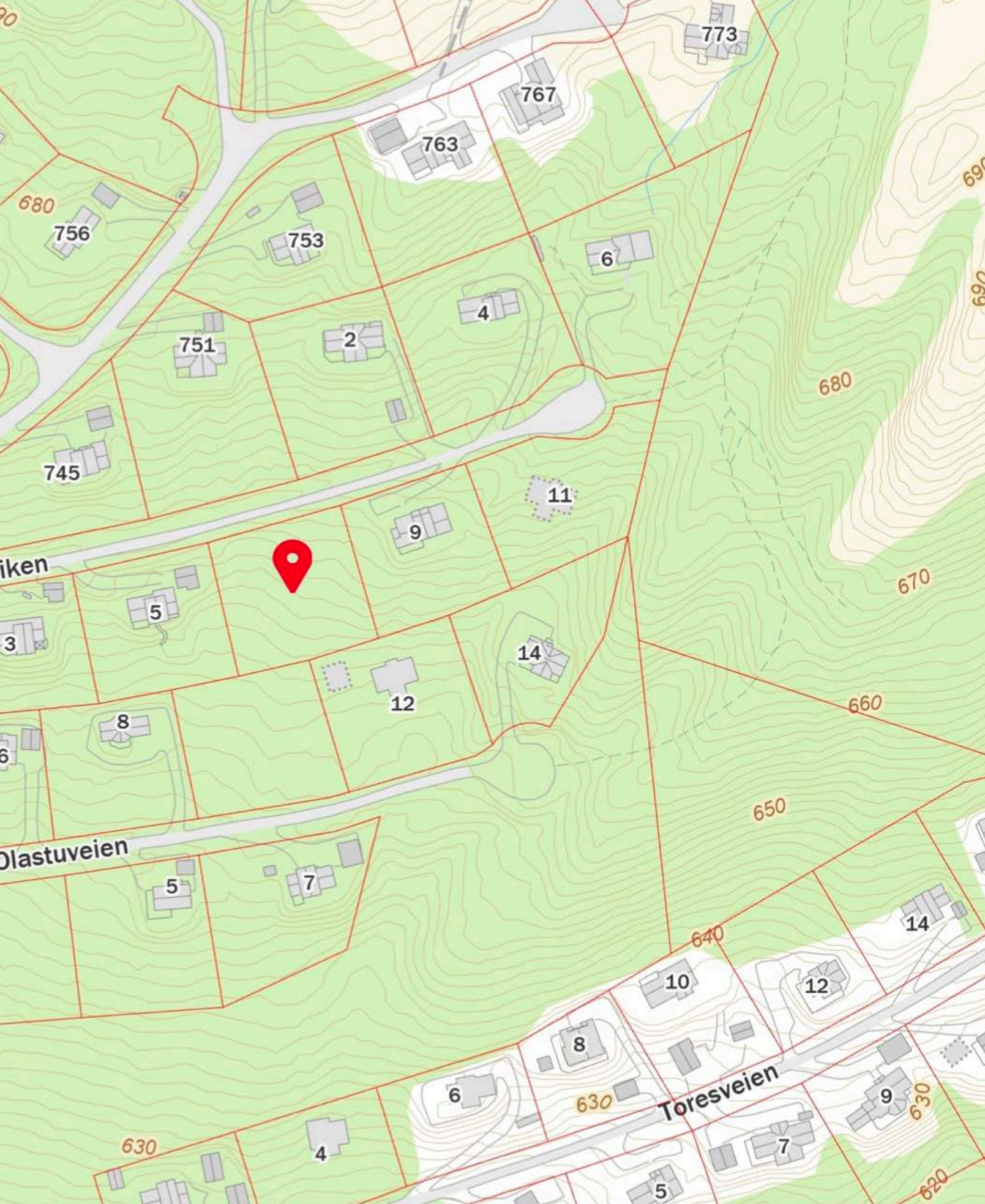
Et lite sentrum som Rena, gjør at alt ligger i korte avstander til hverandre. Tollef Kildes gate er hovedgaten gjennom sentrum, og butikker og spisesteder ligger på begge sider. Høgskolen og kulturhuset ligger også i sentrum. Alt kan nås til fots.

Spis ute
Gode spisesteder finner du også. Kafe Sandbeck i kulturhuset selger kaffe, kaker og annen «biteti». Er det pizza, burger og kebab som frister, kan du legge veien til Royal Pizza & Kebab, Milano Pizza Rena eller Jettz Burger Rena. Sushi og asiatiske retter er også på plass, og Andaman Thai & Sushi er en god adresse.

Det finnes mer og mer er på gang. Du finner garantert noe som frister.

Kilde: birkenåsen.no

Det gjøres oppmerksom på at bildene kun er ment som illustrasjon og er ikke bilder fra Birkenåsen



Om Eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype
Hyttetomt

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 247,1m². Stor naturtomt med gode solforhold og fin utsikt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Fastgebyr vann: Kr. 2 018,75,-
- * Forbruk vann: Kr. 40,- per kubikk.
- * Fastgebyr kloakk: Kr. 1 275,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 30,- per kubikk.
- * Renovasjon: Kr. 1 896,-
- * Feiing av fritidsboliger: Kr. 995,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. For abonnenter uten vannmåler beregnes forbruksavgift for vann/avløp etter stipulert forbruk basert på beregnet bruksareal * omregningsfaktor på 1,2. Feiing av fritidsbolig gjelder per pipeløp og utføres etter henvendelse fra

eier, gebyr betales i sin helhet etter utført feiing. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av en boenhet på tomten.

Eiendomsskatten vil utgjøre en promillesats av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal formuesverdi av fritidseiendom (ikke sekundærboliger) fastsettes til maksimalt 30% av markedsverdi, eventuelt til 30% av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Formuesverdien på fritidseiendommer som ligger vesentlig over takstnivået for sammenlignbare eiendommer ellers i kommunen, skal settes ned når skattyter krever det.

Velforening

Det betales kr. 3 500,- til Birkenåsen velforening. Beløpet går primært til snøbrøyting inn til hytte, støtte til kjøring av skispor, Rena alpinsenter og til Sorknes golf, samt sosiale arrangementer og avstemning til drift av vei, vann og avløp.

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

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 127 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra felles privat vei.

Det er offentlig vann og avløp i området. Eier må selv anlegge/bekoste private stikkledninger til tilkoblingspunkt, samt stå for alle kostnader tilknyttet tilkobling og arbeid,

For 2023 gjelder følgende tilknytningsavgifter (inkl. mva.):

- * Vann per boenhet: Kr. 22 500,-
- * Avløp per boenhet: 22 500,-

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Digeråsen hytteområde" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Det foreligger også planforslag til ny reguleringsplan som berører eiendommen.

Reguleringsplan under arbeid for "Birkenåsen" med ID 20190200.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelder. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ikke registrert noen kulturminner på eiendommen, men området ligger i hensynsone for bevaring av naturmiljø.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ubebygde fritidstomter i området som det må forventes at vil bli bebygd etterhvert.

I følge reguleringsplan for Digeråsen hytteområde tillates fritidsboligene oppført med en samlet bebygd areal (BYA) på inntil 220 m2 (parkeringsplasser ikke medregnet), fordelt på maks 3 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken. Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10%. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i bruksareal. På hver tomt skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr 3 sengeplasser før brukstillatelse gis. For nærmere opplysninger, se vedlagte reguleringsplan for Digeråsen hytteområde.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
21 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 850 000))

38 292 (Omkostninger totalt)

888 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 292

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 0,- per stykk), markedspakke (kr 9.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 5.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgavedato

24.03.2023

REGULERINGSBESTEMMELSER

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende g.nr. og b.nr.: 25/2, 25/2 f1, 24/19, 24/21, 24/27, 24/20, 24/12,20,33, 24/20,76, 24/97 og 22/2.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling. Neste skritt mht offentlig godkjenning vil være den enkelte byggesak.

Reguleringsbestemmelsene erstatter

- "Digeråsen Hyttefelt og Alpinområde" godkjent 28. juni 1990
- "Digeråsen hytteområde II" godkjent 16. september 1999
- "Digeråsen hyttefelt og alpinområde I" godkjent 6. mars 2000
- "Digeråsen hytteområde II, felt H8" godkjent 13. mars 2008.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Hedmark Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

Planområdet er regulert til følgende formål:

● BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§12-5, ledd nr.1)

- Fritidsbebyggelse (H1-H8)
- Utleiehytter (U1 - U6)
- Fritids-/turistformål (FT1-2)
- Campingplass (C1)
- Skianlegg (S)
- Energiforsyningsanlegg (trafo T)
- Vannforsyningsanlegg (høydebasseng, pumpestasjon)

● SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, ledd nr.2)

- Kjørevei (V)
- Parkeringsplass (P)

● LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL§12-5, ledd nr.2)

- Landbruk (L1-2)
- Friluftformål (F)

● HENSYNSONER I REGULERINGSPLAN (PBL§12-6)

- a.3) FARESONER
- Høyspentanlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1PLANKRAV.
- 1.1.1

Før videre utbygging innenfor byggeområde FT 1, FT 2 og FT3 kreves en godkjent detaljert reguleringsplan levert på kartverk 1: 1000. Avgrensning av plan gjøres i samråd med Åmot kommune.
- 1.1.1

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 / 1:200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.
- 1.2REKKEFØLGE
- 1.2.1

Fellesarealer og biloppstillingsplasser som blir vist på situasjonsplan, skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.
- 1.3UBEBYGD AREAL (UTENFOR BYGGETOMT)
- 1.3.1

Ledninger for strøm, telefon ol. skal føres via jordkalbel.
- 1.3.2

Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig.
- 1.3.3

Skogsdrift utenom arealkategori landbruksområde tillates kun som forsiktig tynning/ plukkhogst. For gammel tett granskog kan etter godkjenning fra Åmot kommune, tillates flatehogst. All hogst i sonen 20 m fra tomtegrense firtidsbolig, skal skje i samråd med hytteeier evt. aktuell hytte-velforening. I forbindelse med nedfartsløyper i alpinbakke skal det tilstrebes å ha en vegetasjonsskjerm på minimum 20 m bredde.
- 1.3.4

Vann- og avløpsledninger samt kabelgrøfter som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås. Grøftene skal utføres som grunne anlegg der hvor det er nødvendig med fjellsprenging for å komme ned på frostfri dybde.
- 1.3.5

Kiosker, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

- 1.3.6Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel.
- 1.4PARKERING
- 1.4.1

På hver tomt skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. 3 senger før brukstillatelse kan gis.
- 1.4.2

Oppstilling av campingvogner er ikke tillatt (kun i byggeperiode).
- 1.5BEBYGGELSEN / TOMTA
- 1.5.1

Veger og bebyggelse skal innordne seg landskapets karakter og terrengform. Hovedmøneretning for hytta skal være parallell med terrengkotene på kartet.
- 1.5.2

Bebyggelse på tomter med bratte og spesielle terrengformasjoner skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter brattere enn 1: 4 skal normalt ikke bebygges. Der gjennomsnittlig terrengfall målt over det doble av husbredden er mer enn 1:6, kan husbredde inkl. veranda / terrasse maks være inntil 8m.
- 1.5.3

Ved bygging av hytte skal forholdet mellom skjæring / fylling løses i forholdet skjæring 60% / fylling 40 %. Fyllingshøyden skal ikke overstige1,5 meter.
- 1.5.4

Planlagte terrenginngrep og planeringsarbeider skal synliggjøres i byggesøknad og gis en vurdering ihht gitte retningslinjer i veileder for fritidsbebyggelse.
- 1.5.5

Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form farge og dimensjoner gis en helhetlig virkning.
- 1.5.6

Høyde på grunnmur eller pillarer skal ikke overstige 0,5 m.
- 1.5.7

Bebyggelsen skal være i 1 etasje evt. med sokkel-løsning der forholdene ligger tilrette for dette. Alternativt tillates 1/3 av hytta i 2 etasjer der hvor en har relativt flat tomt (ikke brattere enn 1:6 målt over en avstand av det doble av husbredden). I U-områder tillates hele bygningen oppført i 2 etasjer.
- 1.5.8

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m for bygningskropp i 1 etg. + u.etg eller hvor del av hytte er i 2 etasjer. I U1 og U2 tillates gesimshøyde 5.5 m for bygningskropp i 2 etasjer.
- 1.5.9

Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17-27 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 5.0m for bygg i 1 etg. eller 6.0m for bygg med underetg./ 2 etg. For bygg i 2 etg. (U-områder) skal mønehøyde ikke overstige 7m.
- 1.5.10

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning alternativt torvtak.
- 1.5.11

Høydene (1.5.8 og 1.5.9) måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt

bygningen, jf TEK § 4-2.

- | | |
|--------|--|
| 1.5.12 | Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale og beises eller males med naturfarger i rødt, brunt, grått eller sort. Vinduer, vindusinnramming og vindskier kan være i andre farger. |
| 1.5.13 | Gjerder, flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke på den enkelte hyttetomt. Inngjerding skal normalt ikke godkjennes, men kan tillates i områder hvor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eiendommen. Inngjerdingen tillates kun på en avgrenset del av tomta i tilknytning til inngangsparti og terrasse begrenset til maks 200 m ² for Digeråsen 1 og 250 m ² for Digeråsen 2 (jfr prinsipper i veileder for hyttebebyggelse). |

Prinsipper for planløsning og evt. dispensasjon, se **retningslinjer gjerdebestemmelser side 7 og 8.**

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 FRITIDSBEBYGGELSE (H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9)

- | | |
|-------|---|
| 2.1.1 | Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 217 fritidsboliger. |
| 2.1.2 | H1-H8: Fritidsboligene tillates oppført med en samlet bebygd areal (BYA) på inntil 220 m2 (parkeringsplasser ikke medregnet), fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken. Der garasje ikke er vist på situasjonsplan skal bygningsrådet reservere 20 m2 av bygningsarealet til slikt formål. |
| 2.1.3 | H1-H8: Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10%. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomte skal ikke regnes med i bruksareal. |
| 2.14 | H9 (Digeråsen 1): Fritidsboligene tillates oppført med en samlet bebygd areal (BYA) på inntil 150 m2 (parkeringsplasser ikke medregnet), fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken. Der garasje ikke er vist på situasjonsplan skal bygningsrådet reservere 20 m2 av bygningsarealet til slikt formål. |

2.2 UTLEIEHYTTER (U1, U2, U3, U4, U5)

- | | |
|-------|---|
| 2.2.1 | Innenfor dette området tillates oppført hytter / leiligheter for utleie. |
| 2.2.2 | Tillatt prosent bruksareal U1 (%-BRA)= 5%
Tillatt tomteutnyttelse U2, U3, U4, U5 (%-BRA)= 20%

Frittliggende ikke overbygde parkeringsplasser skal ikke regnes med i bruksareal. |

2.3 FRITIDS-/ TURISTFORMÅL (FT1, FT2, FT3)

- | | |
|-------|--|
| 2.3.1 | Innenfor område FT1 tillates div. servicebebyggelse og fellesanlegg for hytteområde, alpinanlegg og campingplass. |
| 2.3.2 | Innenfor området FT2 tillates opparbeidet inntil 50 plasser for oppstilling av campingvogner. |
| 2.3.3 | Innenfor FT2 og FT3 tillates camping og byggeområde utleiehytter. |
| 2.3.4 | Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) = 25 %. Frittliggende ikke overbygde parkeringsplasser skal ikke regnes med i bruksareal. |

2.4 SKIANLEGG

- | | |
|-------|--|
| 2.4.1 | Det tillates etablert stier/ skiløyper (bredde inntil 6m) og alpinanlegg (skitrekk og nedfarter) |
| 2.4.2 | Det tillates etablert nødvendige bygninger for drift av skitrekk. Bygningene skal oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m2 (BRA). |
| 2.4.3 | Det tillates overbygg for pumpestasjoner og trafo inntil 15 m2 (BRA) med maks mønehøyde 3m. |

2.5 ENERGIANLEGG

- 2.5.1 Innenfor dette området tillates etablert nødvendige installasjoner for elforsyning (Trafo).

2.6 VANNFORSYNINGSANLEGG

- 2.6.1 Innenfor dette området tillates etablert nødvendige installasjoner for vannforsyning (pumpestasjon/ trykkforsterker og høydebasseng).

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 KJØREVEG

- | | |
|-------|--|
| 3.1.1 | Sikt-trekanter må være frie for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiers nivå |
| 3.1.2 | Vegskjæringer og fyllinger skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås. |

3.2 PARKERINGSPLASS

- 3.2.1 Vegskjæringer og fyllinger skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.

3.2.2 Innenfor område avsatt til parkering skal det anlegges oppsamlingsenhet for søppel. Denne skal skjermes og overbygges.

§4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

4.1 LANDBRUK

4.1.1 Landbruksområdet skal fortsatt nyttes til tradisjonell skogsdrift. Skogbruket skal ta hensyn områdets bruk i friluftssammenheng.

4.2 FRILUFTSFORMÅL

4.2.1 Det tillates etter søknad opparbeidet stier og skiløypetraséer samt enklere tilrettelegging for lek og friluftsliv.

4.2.2 Området skal bevares som naturlig skogsmark, innenfor området tillates ikke oppføring av bygninger, uttak av masse, skogsdrift og lignende.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før utbygging av tomter i område H 1tillates, skal store og spesielle furutær måles inn (ansvar utbygger/ grunneier) og evt. felling skal godkjennes av Åmot kommune i forbindelse med byggesøknad.

Trysil 15.01.1998
Rev. 20.08.1999
Rev 13.06.2010
Rev. 28.01.2011
P.A.R.

g:\dok\1009\regbest 28-01-2011

RETNINGSLINJER GJERDEBESTEMMELSER

1.0 BAKGRUNN

Hovedhensikten med ikke å tillate inngjerding i tomtegrensen er at hytteområdet skal framstå som et område hvor mennesker og dyr skal kunne ferdes relativt fritt mellom bebyggelsen. Dette er en type hytteområde som ligger midt inne i et større naturområde og en ønsker ikke at området skal framstå som en større barriere enn nødvendig. En ønsker også at området skal skille seg fra et typisk villaområde.

Bestemmelser for inngjerding er gitt i reguleringsbestemmelsene § 1.5.13

2.0 GODE LØSNINGER

Praktiske råd

- Sauen tiltrekkes av grasareal og muligheter for le (sol / regn). Mao bør en prioritere mest mulig naturtomt og sørge for at inngjerding hindrer tilgang til viktige menneskelige oppholdsarealer (inngangsparti og solrike områder inntil bygg og terrasser).

Estetikk:

- Uform inngjerding som en kombinasjon gjerde / levegg rundt inngangsparti og solrike/ lune uteplasser/terrasse (-er).
- Bruk bebyggelsen som del av inngjerding. Planlegg gjerne ny bebyggelse med tanke på inngjerdingsløsning.
- Benytt gjerde som harmonerer med arkitekturen mht form og fargebruk.
- Bruk inngjerding til å lage en hyggelig port/adkomst mot hovedinngangen.
- Avhengig av plassering og personlig smak kan gjerdet bevisst gjøres tett eller åpent (transparent).
- Velg gjerne en gjerdeløsning som egner seg for terrengtilpasning (skrå tomter).
- For tomter med store skjæringar / fyllinger må en gjøre et valg om gjerdet skal stå oppe på platå eller i foten på skråning. Permanent gjerde midt i skråning er vanligvis ikke noen god løsning.
- Gammeldags skigard kan være et godt alternativ i Digeråsen da de aller fleste hyttene har en arkitektur med sterke røtter i tradisjonsbebyggelsen.

3.0 RETNINGSLINJER

3.1 PERMANENT DISPENSASJON

- Stor tomt i forhold til bebyggelsen og hvor en ved en beskjedne økning av inngjerdet arealet (utover 200/250 m2) åpenlyst får en bedre praktisk og estetisk løsning uten at det går på bekostning av planenes intensjoner om plass for fri ferdsel for dyr/ mennesker gjennom hytteområdet.
- Primært skal det prioriteres inngjerding av verdifullt uteoppholdsareal. Gårdsplass inkl. manøvreringsareal / parkering for bil bør normalt ikke gjerdes

inn. Dersom uteoppholdsplassen er tett knyttet til selve gårdsplassen og et gjerde vil virke som en unaturlig barriere, kan det i enkelte tilfeller være riktig at gårdsplassen inngjerdes selv om arealet overstiger 200/250 m².

- Må søkes om tillatelse til tiltak (dispensasjonssøknad) med situasjonsplan i målestokk 1: 200 og oppriss / foto av gjerdetype.

3.2 MIDLERTIDIG DISPENASJON

- Løsning i form av strømgjerde for en gruppe av sammenhengende tomter i beitesesongen (8-16 uker, 1. juni – 1. oktober), inkl permanente, solide hjørnestolper samt ferister.
- Løsning må være ihht anbefalte retningslinjer fra (godkjennes av) landbruksmyndighetene.
- Søknad om tillatelse tiltak med situasjonsplan i målestokk 1: 500 / 1: 1000 med beskrivelse av utførelse, drifting og hvem som står ansvarlig.

Arkitektbua as
28.01.2011
P.A.R.

PÅTEGNING PÅ REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR

REGULERINGSPLAN DIGERÅSEN HYTTEOMRÅDER
Vedtatt i Åmot kommunestyre den 09.03.2011, sak nr. 11/6.

2450 RENA, den 01.09.2011


Ole Gustav Narud
Ordfører



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS	Rettsområder du får hjelp med
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Samboeravtale, ektepakt og arv
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.	Utleie og naboforhold
• Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.	Tomtefeste, veirett og andre servitutter
PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.	Plan- og bygningsrett
PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.	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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.	Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.	Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no	Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no
---	--	---	--



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Orrleiken 7
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211230034

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon