

Sagåsen 77, 1970 HEMNES

Stor hyttetomt. 100 m fra innsjø og elv. 1 time fra Oslo. Naturskjønt, mulig leie av båtplass, bade plass og bryggeanlegg



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 750 000,-
Omkostn.:	Kr 37 890,-
Total ink omk.:	Kr 787 890,-
Selger:	Sagåsen AS
Salgsobjekt:	Tomt
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2011
Gnr./bnr.	Gnr. 140, bnr. 40
Oppdragsnr.:	1107230050

Stor hyttetomt. 100 m fra innsjø og elv. 1 time fra Oslo

Tomten er beliggende ved Bønsdammen og Mjermen i Aurskog-Høland kommune. Mjermen er en populær og vakker innsjø med flotte knauser og pent terreng rundt sjøen. Ca 1 time fra Oslo (70 km).

Mjermen og området rundt tilbyr vakker natur, skog og stille vann. Skogsbilveier og utallige små stier egner seg for både sykling, turgåing og riding. Abbor og annen innlandsfisk biter gjerne på kroken, bær og sopp venter på å bli plukket om høsten - og for den som er interessert i jakt kan det være mulig å kjøpe jaktkort. Den som prøver fiskelykken i elva, kan være heldig å få en ørret på kroken. Her er mulighet for bading, båtliv og padling.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	9
Bilder	23
Budskjema	42





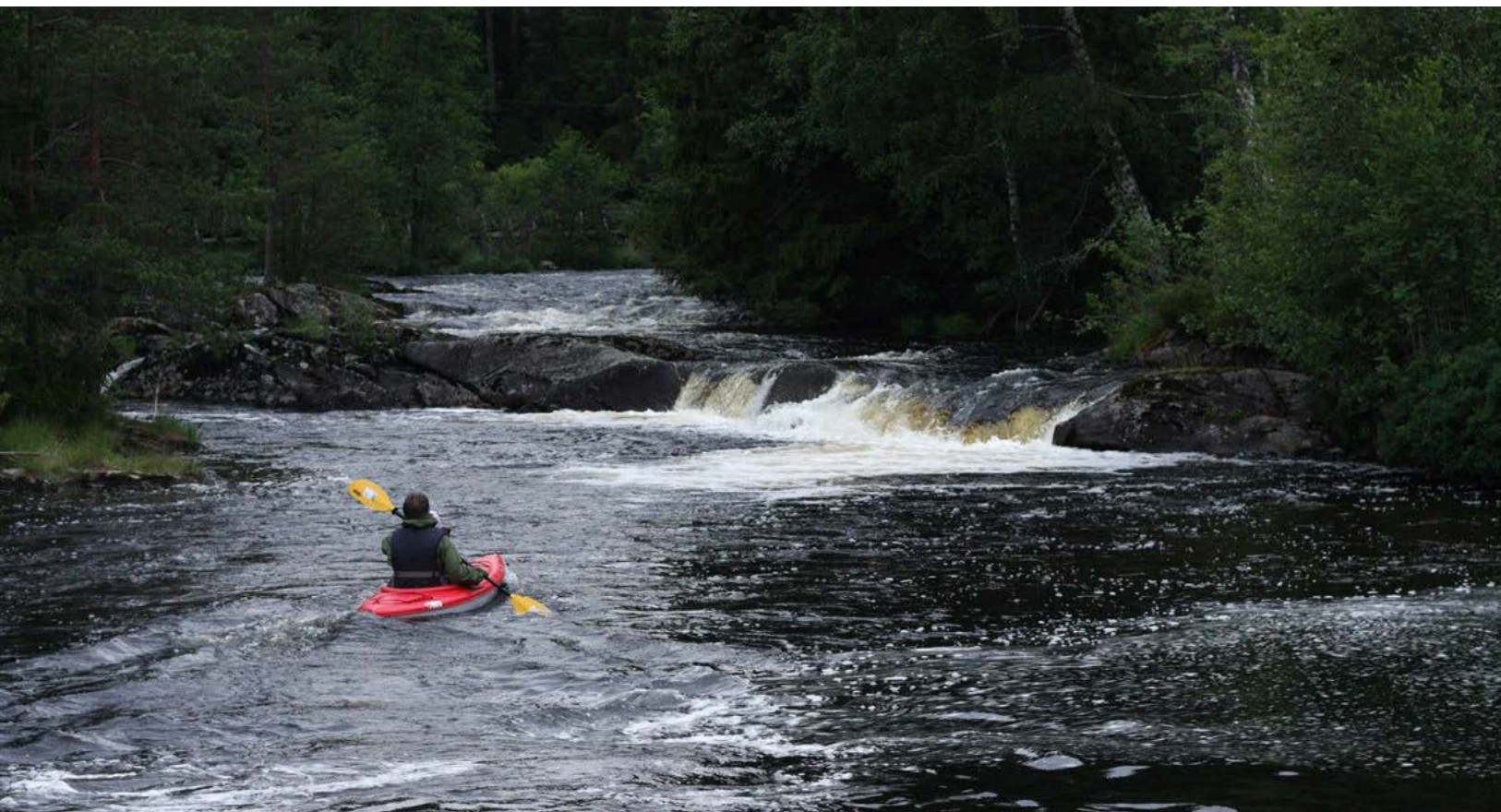
Felles badeplass og bryggeanlegg



Felles badeplass og bryggeanlegg



Hyttfeltet ligger i tilknytning til både Mjermen og Bønsdammen



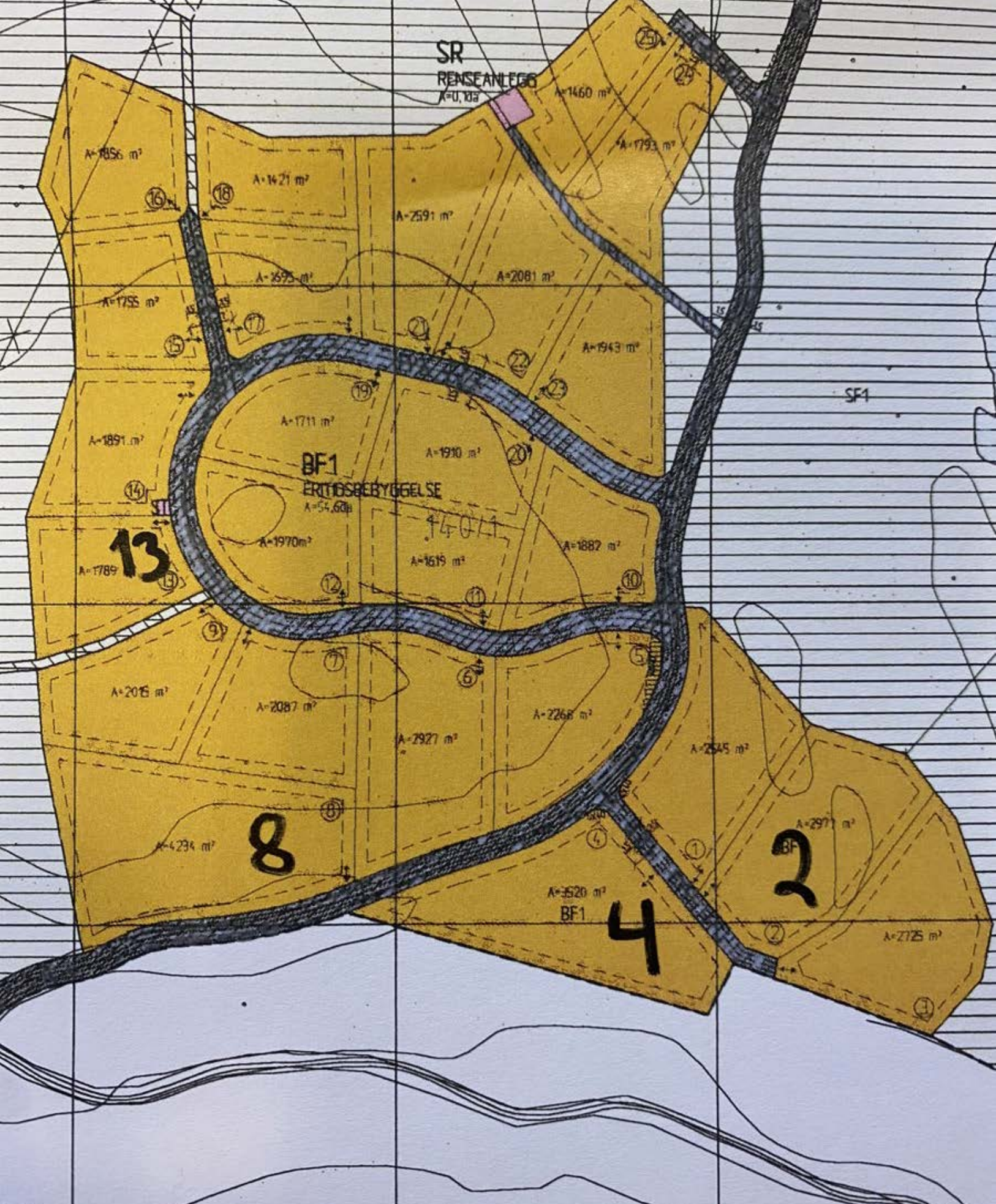
Hyttfeltet ligger i tilknytning til både Mjermen og Bønsdammen



Vakkert og naturskjønt!



Felles badeplass og bryggeanlegg.



Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende ved Bønsdammen og Mjermen i Aurskog-Høland kommune. Mjermen er en populær og vakker innsjø med flotte knauser og pent terreng rundt sjøen. Ca 1 time fra Oslo (70 km). Tomten skal fradeles fra gnr. 140 bnr.40.

Beliggenhet

Tomten er beliggende ved Bønsdammen og Mjermen i Aurskog-Høland kommune. Mjermen er en populær og vakker innsjø med flotte knauser og pent terreng rundt sjøen. Ca 1 time fra Oslo (70 km).

Mjermen og området rundt tilbyr vakker natur, skog og stille vann. Skogsbilveier og utallige små stier egner seg for både sykling, turgåing og riding. Abbor og annen innlandsfisk biter gjerne på kroken, bær og sopp venter på å bli plukket om høsten - og for den som er interessert i jakt kan det være mulig å kjøpe jaktkort. Den som prøver fiskelykken i elva, kan være heldig å få en ørret på kroken. Her er mulighet for bading, båtliv og padling.

Hemnes er nærmeste sted med forretninger og ulike servicetilbud, ca 10 min kjøretid. Hemnes sentrum byr på skole, barnehage, bensinstasjon, lege- og tannlegekontor og daglige servicetilbud. Det er idrettsplass på Bråte med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge, lysløype og skøyteis på vinteren m.m.

Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og div. aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. Den nyere sportshallen i sentrum er et sosialt møtepunkt for store og små. Her finnes blant annet bank, frisør, treningsstudio og ikke minst en veldig hyggelig café.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Marked Hemnes og Rema 1000 Løken. I Hemnes sentrum finnes en velutstyrt byggevareforretning. Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige

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 til du kommer til demning og innsjø. Ta av til høyre over bru, området er da rett frem og merket med kart på venstre side

Bebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres med maks gesimshøyde = 4,3 m og maks mønehøyde = 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Plan- og bygningsmyndigheter kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vei skal ha lik takvinkel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Energi

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kr. 1 500 pr. år. Hytterrenovasjon.

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, årsavgift for felles vedlikehold og brøyting av privat vei, vedlikehold av privat avløpsanlegg, nett/tv, forsikring osv.

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Velforening

Det må betales årsgebyr til hytteforeningen for felles drift av vei, vann, avløp osv.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 40 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:

3026/140/40:

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:42

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:43

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:44

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:45

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:46

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:47

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:49

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:54

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:55

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:42

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:43

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:44

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:45

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:46

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:47

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:49

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:54

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:55

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:56

Bestemmelse om rett til rørgate for drikkevann og til avløpsrensing

Bestemmelse om vedlikehold av avløpsvann

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:42

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:43

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:44

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:45

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:46

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:47

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:49

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:54

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:55

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2015 - Dokumentnr: 612949 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:57

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:58

Bestemmelse om vedlikehold og brøyting

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2015 - Dokumentnr: 612949 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:57

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:58

Rett til bruk av felles parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2015 - Dokumentnr: 612949 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:57

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:58

Rett til avløpsrensing, rørgater, service og vedlikehold av renseanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2015 - Dokumentnr: 933673 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2015 - Dokumentnr: 933673 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2015 - Dokumentnr: 933673 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:59
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2018 - Dokumentnr: 1668594 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:62
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2018 - Dokumentnr: 1668594 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2018 - Dokumentnr: 1668594 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:62
Bestemmelse om avløpsrensing, samt service og vedlikehold av renseanlegg for
avløpsvann
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2018 - Dokumentnr: 1668594 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2019 - Dokumentnr: 28335 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2019 - Dokumentnr: 28335 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2019 - Dokumentnr: 28335 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:60
Bestemmelse om rett til avløpsrensing, samt service og vedlikehold av renseanlegg for
avløpsvann
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2019 - Dokumentnr: 28335 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:60
Bestemmelse om bruk av rørgater under vei som leder drikkevann fra borebrønn til de
enkelte hyttetomtene
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 539389 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:66

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 539389 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 539389 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:66

Rett til avløpsrensing, samt service og vedlikehold av renseanlegg for avløpsvann

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 539389 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2020 - Dokumentnr: 2441127 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:67

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2020 - Dokumentnr: 2441127 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2020 - Dokumentnr: 2441127 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:67

Bestemmelse om rett til avløpsrensing

Bestemmelse om rett til bruk av rørgate til drikkevann

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2020 - Dokumentnr: 3095125 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2020 - Dokumentnr: 3095125 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2020 - Dokumentnr: 3095125 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:68
Bestemmelse om rett til avløpsrensing
Bestemmelse om rett til bruk av rørgate til drikkevann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2021 - Dokumentnr: 723115 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:70
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

16.06.2021 - Dokumentnr: 723115 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:70

16.06.2021 - Dokumentnr: 723115 - Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:70
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.06.2021 - Dokumentnr: 723115 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:70
Bestemmelse om bruk av rørgate under vei

23.06.2021 - Dokumentnr: 761683 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:69
Bestemmelse om vedlikehold

23.06.2021 - Dokumentnr: 761683 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:69

23.06.2021 - Dokumentnr: 761683 - Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:69
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.06.2021 - Dokumentnr: 761683 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:69

06.09.2021 - Dokumentnr: 1093538 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:71
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold

06.09.2021 - Dokumentnr: 1093538 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:71

06.09.2021 - Dokumentnr: 1093538 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:71

26.08.2008 - Dokumentnr: 688654 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:1

15.12.2008 - Dokumentnr: 1007952 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:41

15.12.2008 - Dokumentnr: 1007959 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:42

15.12.2008 - Dokumentnr: 1007970 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:43

15.12.2008 - Dokumentnr: 1007975 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:44

15.12.2008 - Dokumentnr: 1007981 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:45

15.12.2008 - Dokumentnr: 1007987 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:46

08.05.2009 - Dokumentnr: 326650 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:47

02.02.2012 - Dokumentnr: 93947 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:49

02.02.2012 - Dokumentnr: 93950 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:50

12.11.2012 - Dokumentnr: 953309 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:53

15.08.2013 - Dokumentnr: 680886 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:54

18.11.2013 - Dokumentnr: 995955 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:55

18.11.2013 - Dokumentnr: 995963 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:56

27.02.2015 - Dokumentnr: 181482 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:57

03.06.2015 - Dokumentnr: 486895 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:58

18.09.2015 - Dokumentnr: 857025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:59

16.12.2016 - Dokumentnr: 1170601 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:60

25.09.2018 - Dokumentnr: 1318795 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:140 Bnr:62

Elektronisk innsendt

18.10.2018 - Dokumentnr: 1428061 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:63
Elektronisk innsendt

28.03.2019 - Dokumentnr: 369302 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:66
Elektronisk innsendt

26.11.2019 - Dokumentnr: 1417210 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:67
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1308392 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:140 Bnr:40

15.09.2020 - Dokumentnr: 3027928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:68
Elektronisk innsendt

02.06.2021 - Dokumentnr: 652841 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:69
Elektronisk innsendt

02.06.2021 - Dokumentnr: 653544 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:70
Elektronisk innsendt

02.06.2021 - Dokumentnr: 654101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:140 Bnr:71
Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Årlig avgift for vei, vann, avløp og brøyting er pt ca kr. 8500,-. Det må tas høyde for indeksregulering av avgiften. Strøm ligger også til tomtegrensen.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til fritidsformål. Se vedlagte reguleringsplan.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

18 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 750 000,00))

37 890,- (Omkostninger totalt)

787 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris pålydende kr. 20.000,- pr solgte tomt. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte og påløpte utlegg. Utleggene omfatter markedsføring og innhenting

av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 10.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

08.01.2024



MJERMENS REGULERING BØENS DAM

HØYESTE REGULERTE VANNSTAND (HRV)	164,97 m.o.h. NN 1954
LAVESTE REGULERTE VANNSTAND (LRV)	163,84 m.o.h. NN 1954
REGULERINGSHØYDE	1,125 M
MAGASINBEHOLDNING	7,43 MILL M ³
VANNSTANDSSKALA	VED DAM
BOLT HRV = 164,97 m.o.h. NN 1954	VED NORDRE DAMFESTE
NEDBØRSOMRÅDE	79 KM ²

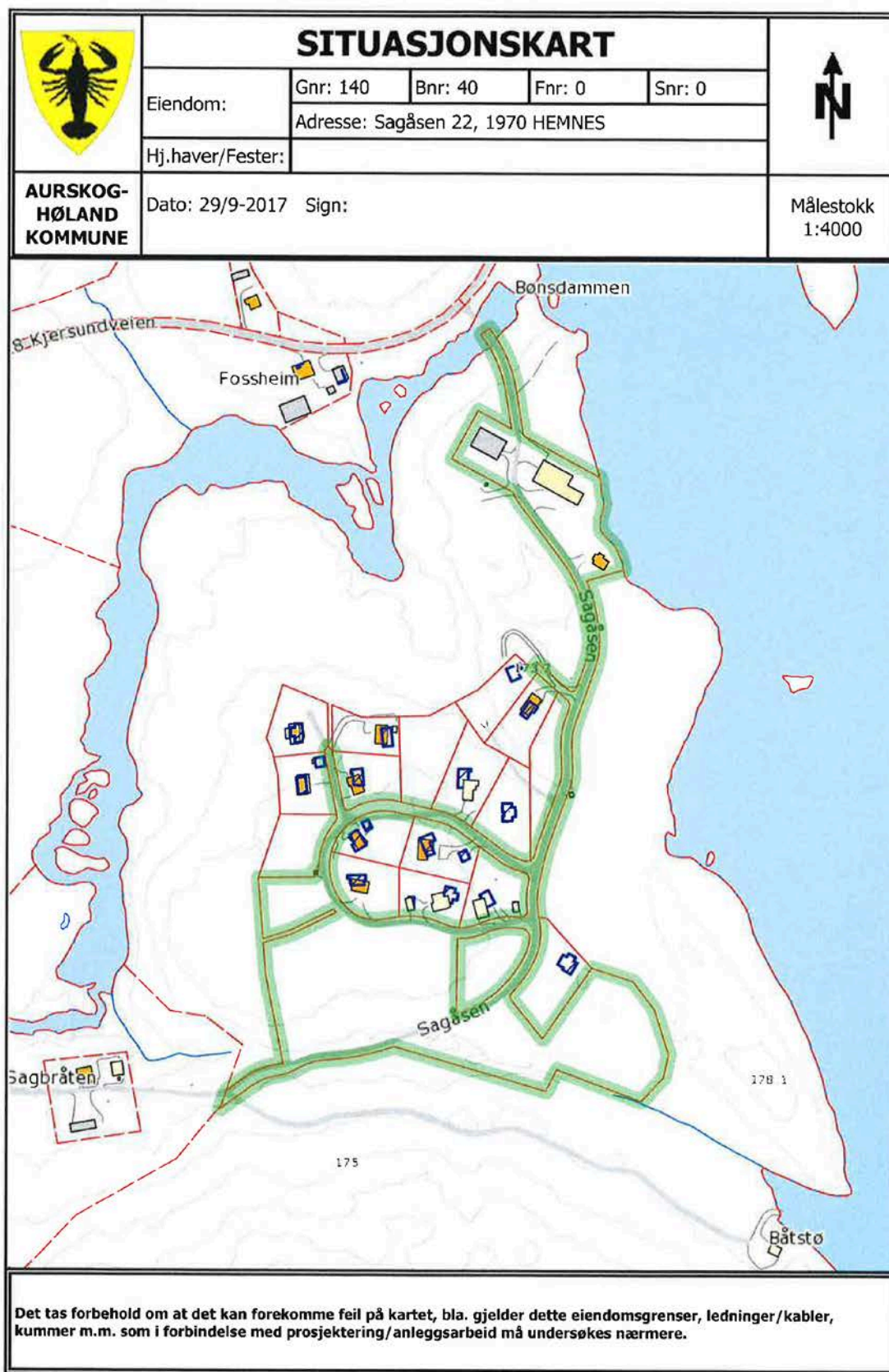
REGULANT: LUNDSFOSS KRAFTSTASJON AS







Vedlegg





AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
”HYTTEOMRÅDE VED BØNSDAMMEN”

Planen er datert 04.02.08

Bestemmelsene er datert 09.05.08

Plan og bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 24.6.2008, K- sak 38/08.

ordfører

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- Bygeområde
 - ny fritidsbebyggelse (BF1)
 - eksisterende fritidsbebyggelse (BF2)
 - sagbruk (BS)
 - Landbruksområde
 - skogbruk (L1)
 - Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1 - FV 228)
 - grøft/annet trafikkareal
 - Spesialområder
 - friluftsområde (SF1-2)
 - friluftsområdet i sjø/vassdrag (SFS1-3)
 - trafo (ST)
 - renseanlegg (SR)
 - bevaring, tømmerrenne (SBA1-2)
 - bevaring, damanlegg/fløterhytte/tømmerrenne (SBA3)
 - bevaring, bebyggelse (SBA4)
 - bevaring, automatisk fredet kulturminne (SBA5)
 - privat veg (SPV)
 - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
 - Fellesområde
 - felles avkjørsler (FV1-5)

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, garasjer og driftsbygninger.
- 2.2 Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Det skal fjernes færrest mulig trær, og bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det ikke blir synlige sår i terrenget. Dette gjelder veiarbeider, alle byggeområder, og spesielt tiltak i 100-metersbeltet mot Mjermen.
- 2.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd
- 2.4 Tekniske anlegg:
Detaljplaner for alle tekniske anlegg (strømforsyning, vei, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

Bebyggelsen kan ikke gis brukstillatelse før tekniske anlegg er ferdigstilt.
- 2.5 For hele planområdet gjelder skoglovens bestemmelser full ut inntil utbygging starter.
- 2.6 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 2.7 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).
- 2.8 Brygge begrenses til maks 1 båtplass pr. hyttetomt innenfor planområdet. Brygge legges til område SF2 og SFS3, jfr. punkt 6.1 og 6.2.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Område for ny fritidsbebyggelse (BF1)

- 3.1.1 Innenfor område BF1 skal det oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. Hyttene kan bygges for helårsbruk.
- 3.1.2 Maks bruksareal (BRA) skal være 100 m² pr. tomt. Dette kan fordeles på hytte og anneks. I tillegg til bruksarealet kan det oppføres uthus på inntil 50 m².
- 3.1.3 Bebyggelsen skal oppføres med maks gesimshøyde = 4,3 m og maks mønehøyde = 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom

15 og 35 grader. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

3.1.4 Det tillates ikke deling av de tomtene som er vist i planen.

3.2 Område for eksisterende fritidsbebyggelse (BF2)

3.2.1 Området opprettholdes med eksisterende bruk som i dag.

Det tillates ingen utvidelse av eksisterende hytte.

3.2 Annet byggeområde, sagbruk (BS)

Ved oppføring av evt. ny bebyggelse eller rehabilitering av eksisterende bebyggelse skal bebygd areal (% BYA) ikke overstige 25% , mønehøyden skal ikke overstige 7m.

Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming som er godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap.

4. LANDBRUK

4.1 Skogbruk

I området skal det tilrettelegges for frisikt som vist i planen og som angitt i reguleringsbestemmelsenes punkt 6.7.1.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (V1 – FV 228)

5.1 Krysset mellom felles adkomst (FV1) og offentlig veg (V – FV 228) må rustes opp til en tilfredsstillende standard i forhold til planlagt trafikkmengde og type trafikk, jfr. vegnormalene, Håndbok 017.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde (SF1-2)

6.1.1 I friluftsområdet skal det tilrettelegges for friluftsliv og tilgang til vannet.

I hele området skal det være fri ferdsel. Bestemmelsen gjelder også for område SBA 1-3 og SBA5, jfr punkt 6.3, 6.4 og 6.6

Det tillates bygget brygge i område SF2.

6.2 Friluftsområde i sjø/vassdrag (SFS1-3)

6.2.1 Friluftsområde i sjøen skal være åpent og tilgjengelig for allmenn bruk.

Overordnede bestemmelser for kommunens vassdrag gjelder innenfor området.

Det tillates bygget brygge i område SFS3.

6.3 Trafo (ST)

6.3.1 Innenfor området tillates det plassert en nettstasjon

6.4 Renseanlegg (SR)

- 6.4.1 Innenfor området kan det oppføres et driftshus på maks. 30m²

6.5 Bevaring, tømmerrenne (SBA1-2)

- 6.5.1 Områdene er omfattet av kulturminneplanen, og reguleres til spesialområde bevaring. Søknader om tiltak - riving, nybygg, fasadeendringer med mer - skal sendes fylkeskommunen til uttalelse.

6.6 Bevaring, damanlegg/fløterhytte/tømmerrenne (SBA3)

- 6.6.1 Området er omfattet av kulturminneplanen, og reguleres til spesialområde bevaring. Søknader om tiltak - riving, nybygg, fasadeendringer med mer - skal sendes fylkeskommunen til uttalelse.

6.7 Bevaring, bebyggelse (SBA4)

- 6.7.1 Eksteriøret på eksisterende bebyggelse må beholdes mest mulig uendret. Søknader om tiltak - riving, nybygg, fasadeendringer med mer - skal sendes fylkeskommunen til uttalelse.

6.8 Bevaring, automatisk fredet kulturminne (SBA5)

- 6.8.1 De innmålte kulturminnene med en sikringssone med radius 5 meter skal bevares. 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 steinalder boplassen eller framkalle fare for at dette kan skje.

6.9 Privat veg (SPV)

- 6.9.1 Vegen skal være driftsveg fram til renseanlegget.

6.10 Frisikt

- 6.10.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsler (FV1-5)

- 7.1.1 Felles avkjørsel (FV1) skal være felles for SBA4 og BF1-2.
Felles avkjørsler (FV2-5) skal betjene og være felles for tomtene som er knyttet til vegen med pil.

Sagåsen 77

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚗
🚋 Skogheim Linje 479, 485	5 min 🚗 2.8 km
🚋 Pavestad Linje 485	6 min 🚗 4.4 km

Avstand til byer

Mysen	41 min 🚗
Askim	46 min 🚗
Lillestrøm	52 min 🚗
Ski	1 t 6 min 🚗
Oslo	1 t 16 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bråte Skole, Hemnes	12 min 🚗
🚗 Aurskog Kommune	13 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Olbergmoen Aktivitetsgård	21 min 🚗
Norsk horsemanshipsent	27 min 🚗
Trøgstad Motorsenter (gokart)	31 min 🚗
Trøgstad Bygdemuseum	32 min 🚗
Trøgstad Fort	34 min 🚗

Sport

⚽ Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 🚗 8.4 km
⚽ Bråte skole Ballspill, sandvolleyball	12 min 🚗 8.4 km
🏊 Avancia Xpress Bjørkelangen	26 min 🚗
🏊 Trento Bjørkelangen Express	26 min 🚗

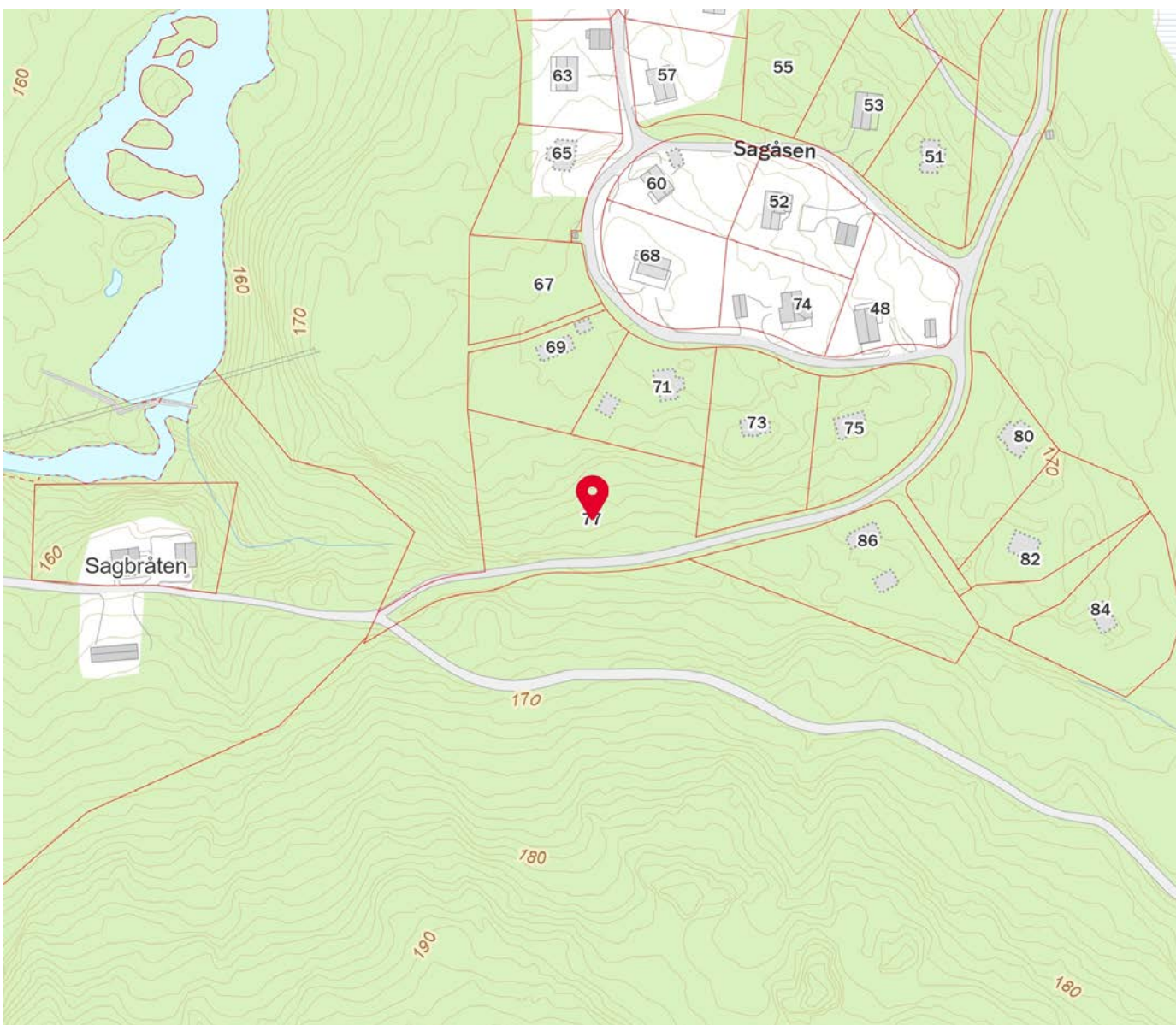
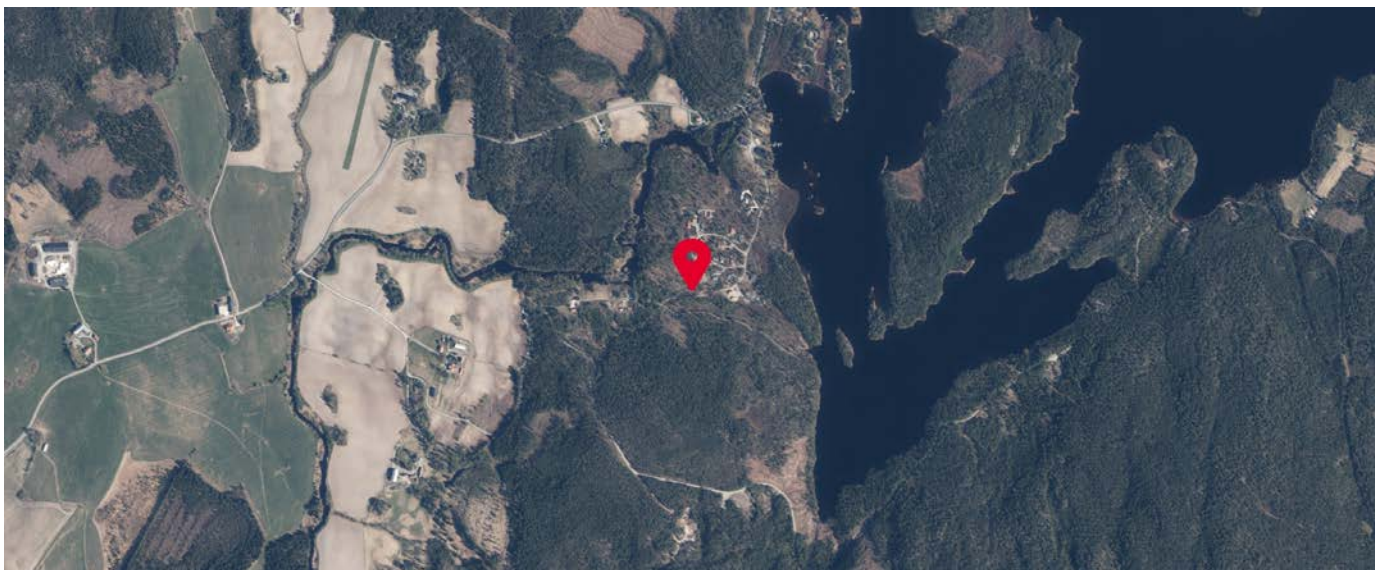
Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 8.8 km
Kiwi Løken PostNord	20 min 🚗 16.3 km

Varer/Tjenester

📦 Løken senter	19 min 🚗
🏪 Løken apotek	19 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sagåsen 77
1970 HEMNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Oppdragsnummer:** 1107230050**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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:

08.01.2024

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