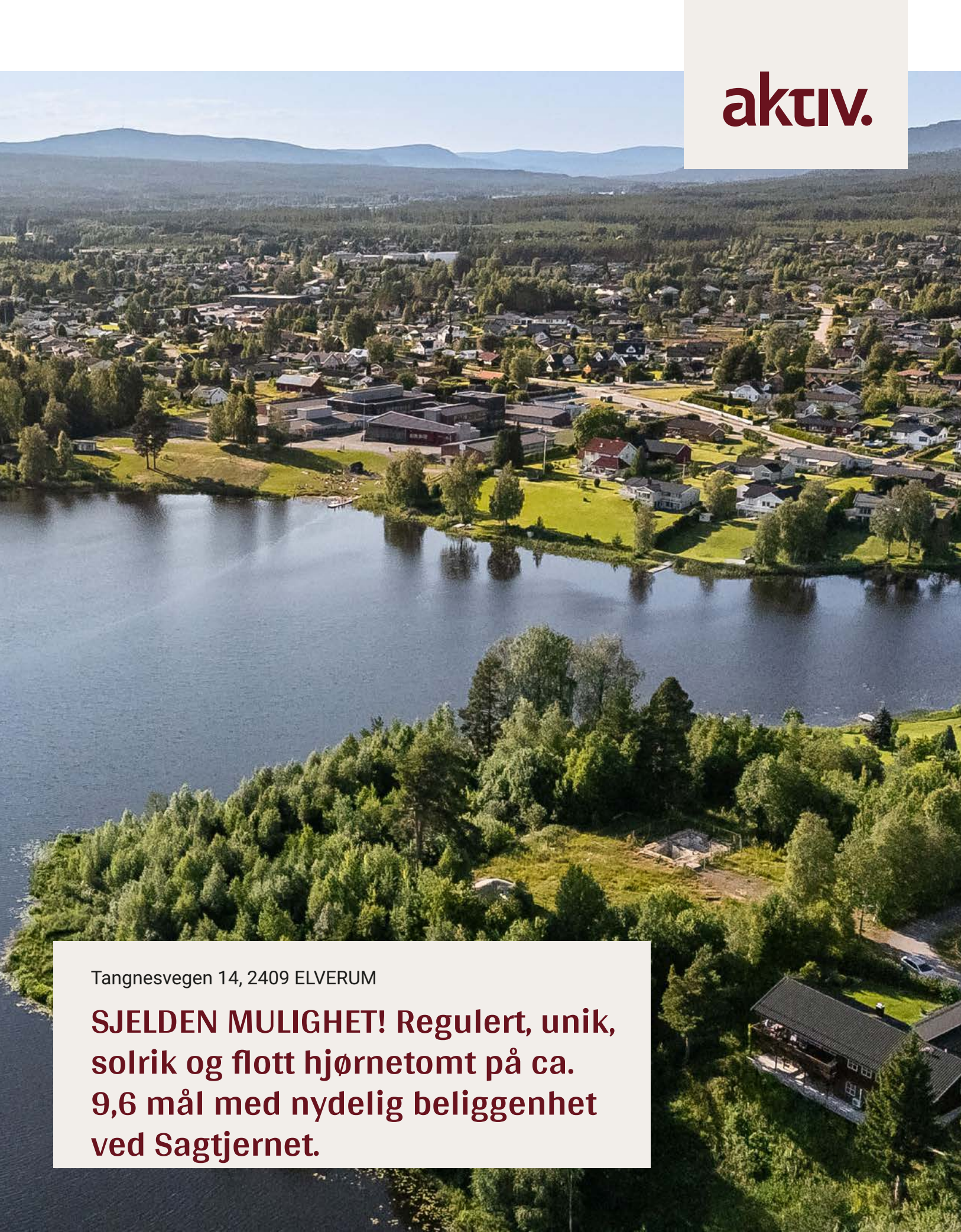


An aerial photograph of a suburban residential area. In the foreground, a large, calm lake reflects the sky. The middle ground is filled with a dense collection of houses, mostly with dark roofs, interspersed with green lawns and trees. A few larger, industrial-style buildings are visible near the lake's edge. The background shows a range of rolling hills or mountains under a clear blue sky. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day.

aktiv.

Tangnesvegen 14, 2409 ELVERUM

SJELDEN MULIGHET! Regulert, unik, solrik og flott hjørnetomt på ca. 9,6 mål med nydelig beliggenhet ved Sagtjernet.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500
E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482
E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Tomten for ditt nye boligprosjekt?

Velkommen til Søbakken, og denne unike, regulerte og store tomten i Tangnesvegen 14!

Stor og solrik tomt på ca. 9 662,20 kvm med en helt nydelig beliggenhet ved en av Elverums flotteste badeplasser- og turområder ved Sagtjernet. Tomten er regulert til boligbebyggelse, og det er iht. reguleringsplan mulig å bygge inntil 8 enheter i form av eneboliger eller tomannsboliger i tillegg til eventuell garasje/uthus og en sekundærleilighet pr. enebolig. Per dags dato består tomten av naturtomt og plen, samt et uthus og deler av grunnmur fra en bolig.

Det er gangavstand til både skole, barnehage og dagligvare på Ydalir samt Søbakken skole. Nydelige turområder både sommer som vinter i Stavåsen, hvor det også er en skistadion, samt badeplass ved Stavåsdammen.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 000 000,-
Omkostn.: Kr 251 350,-
Total ink omk.: Kr 10 251 350,-
Selger: Eline Marie

Eierform: Eiet
Tomtstr.: 9662.2
Oppdragsnr.: 1211250172
Gnr./Bnr.: 28 / 54

Blomstervik
Lars Martin
Blomstervik

Salgsobjekt: Tomt

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	25
Budskjema	45

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9662.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 9 662,20 kvm.

Tomten består for det meste av naturtomt. Opparbeidet med noe plen ved revet bebyggelse. Flatt areal ved- og rundt tidligere bebyggelse, skrånende terreng mot Sagtjernet i retning sør og vest.

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.

Beliggenhet

Denne nydelige hjørnetomten har en helt unik, fantastisk, solrik og skjermet beliggenhet ved Sagtjernet i Elverum, med flott utsikt mot tjernet og badeplassen på andre siden.

Tomten ligger sentrumsnært til og det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelstier som tar deg trygt frem. Området rundt Sagtjernet er flott opparbeidet med gang- og sykkelveger, turområder, tuftepark og badeplasser. Det er kort vei til Søbakken barneskole, samt Ydalir barnehage og barneskole. Ungdomsskole og videregående skole ligger i Elverum sentrum. Nærområdet ellers kan by på dagligvarebutikker, store varehus som bl.a. Europris og Power, og det er kort avstand til det fine og meget populære turområdet i Stavåsen.

I Elverum sentrum finner du bl.a. to store kjøpesentre, en rekke utvalg av spisesteder og cafeer, bibliotek, puber, kino, et utvalg småforretninger og bensinstasjoner. Midt i sentrum er det også en park med lekeapparater og sitteplasser, og hvor det arrangeres arrangementer som blant annet Park Rock.

Bebyggelsen

Tomtens bygningsmasse består av et uthus samt deler av grunnmuren etter et revet hus.

Diverse

Byggegjerdet vil bli fjernet før overtakelse.

Grunnforhold er ikke kartlagt i detalj og er heller ikke konsekvensutredet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som angir noen pålegg om tiltak ved eiendommen slik den fremstår idag. Ved en videreutvikling av eiendommen, og-/eller omregulering til annet formål må det tas høyde for kostnader tilknyttet detaljkartlegging og konsekvensutredning forbundet med grunnforurensninger.

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

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

- Help Forsikring
- Söderberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv Pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 1 416,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

* Eiendomsskatt: Kr. 1 416,-

Vann- og avløpsledning er ikke blendet på kommunal ledning, så det må betales faste kvartalsvise abonnementsgebyr for vann og avløp. Ved bebyggelse vil det måtte påregnes avgifter til renovasjon, vann- og avløp samt feie- og tilsynsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt vil øke ved bebyggelse av tomten, da det i dag betales for ubebygget tomt.

Formuesverdi

Kr 2 500 000

Formuesverdi år

2023

Andre utgifter

Kjøper er selv ansvarlig for byggesaksgebyrer ved søknad om bygging.

Fremtidig(e) bolig(r) på eiendommen vil få pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp. Dette vil medføre tilknytningsgebyrer og fakturering i henhold til Elverum kommune sine satser. Renovasjon vil faktureres fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. I tillegg vil det bli avgifter for evt. vedfyring til Midt-Hedmark brann og redningsvesen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 54 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.02.1993 - Dokumentnr: 544: Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene. Det hviler usikkerhet rundt tilstanden på eksisterende vann- og avløpsledninger på eiendommen.

Kommunen utbedrer vann- og avløpsrør i bydelen, og arbeidet vil etter planen pågå frem til 2026.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Nesodden" fra 2024 og "Nesodden" fra 1972.

Iht. til mindre reguleringsendring "Nesodden" fra 2024 for Tangnesvegen 14 er hensikten med planen å omfordele formålene for bolig- og grønnstruktur med bedre tilpasning til flom, grønnstruktur og terreng. Samtidig er bestemmelser for bebyggelsen oppdatert etter gjeldende plan- og bygningslov og dagens kunnskap. Den mindre endringen avgrenser seg til gnr/bnr 24/58 og tar utgangspunkt i gammel gjeldende reguleringsplan for området.

Bebyggelsen skal ligge innenfor angitt byggegrense. Byggegrense langs offentlig veg er vist på plankartet og nye bygninger skal føres opp i tråd med denne. Unntak for angitte byggegrenser kan tillates for blant annet søppelskur for den enkelte boligtomt, frittstående garasjer/carport/uthus/bebyggelse som ikke brukes til beboelse på inntil 50 kvm og mindre bebyggelse for lek og opphold. Se vedlagte reguleringsplan for mer informasjon.

Det tillates inntil 4 boenheter innenfor BF1. Bebyggelse skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger eller tomannsboliger. Det tillates 1 sekundærleilighet per enebolig. Sekundærleiligheter i tomannsboliger tillates ikke. Det kan tillates ett større bygg, (garasje/uthus), som kan kombineres med sekundærleilighet.

Maksimal utnyttelsesgrad er %BYA = 30% BYA. Maksimal mønehøyde for boligbebyggelse og ett større uthus/garasje er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter. Høyder beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimal mønehøyde for annen bebyggelse er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 3 meter. Høyder beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det tillates inntil 4 boenheter innenfor BF2. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av inntil 2 eneboliger eller en tomannsbolig. Det tillates en sekundærleilighet inntil 60 kvm BRA per enebolig. Sekundærleilighet i tomannsboliger tillates ikke. For felt BF2 tillates det inntil 2 boligtomter. Minstestørrelse for eneboligtomt er 600 kvm.

Maksimal utnyttelsesgrad er %BYA = 30% BYA. Maksimal mønehøyde for boligbebyggelse er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde for annen bebyggelse er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 3 meter. Høyder beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (4 787 kvm).

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel fra 2012, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende LNF-område i sjø og vassdrag (58 kvm).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H320_5 for flomfare (4

351 kvm).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er en ubebygd tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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 kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist må minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

250 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

251 350 (Omkostninger totalt)

267 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

270 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 251 350 (Totalpris inkl. omkostninger)

10 267 250 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 270 050 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen

som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,7% av salgssum ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visningshonorar (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 24 500,-), e-signerings/ e-tinglysningsgebyr (kr. 2 190,-), dronefoto (kr. 2 500,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 15 500,-). 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.

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Megler 2

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

04.08.2025

**En sjelden, unik
perle!**



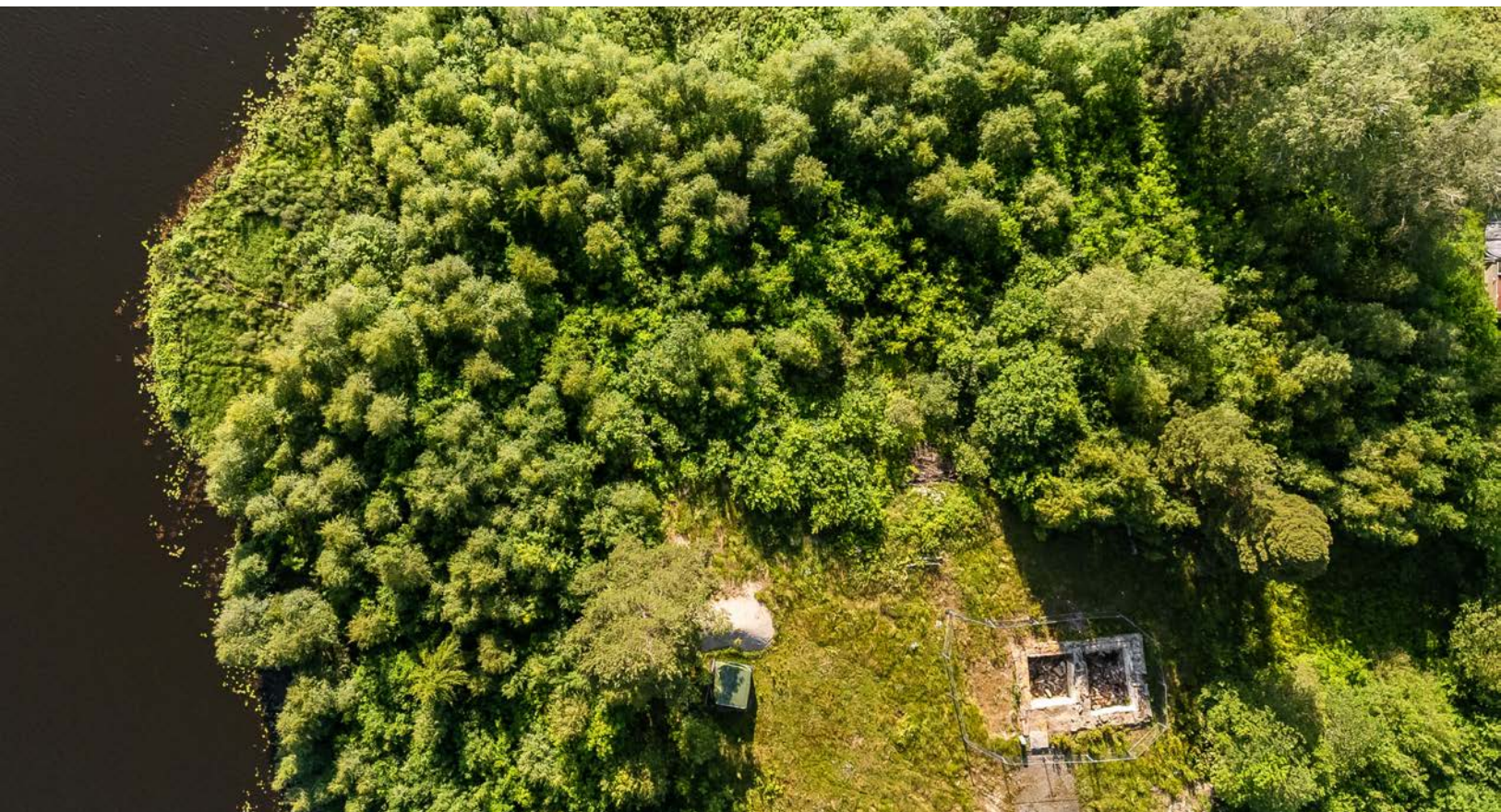
Velkommen til Søbakken, og denne unike, regulerte og store tomten i Tangnesvegen 14! Eiendommen er på hele 9,6 mål og byr på en av Elverums flotteste beliggenheter.



Tomten har en helt nydelig beliggenhet ved en av Elverums flotteste badeplasser- og turområder ved Sajtjernet. Tomten er regulert til boligbebyggelse, og det er iht. reguleringsplan mulig å bygge inntil 8 enheter (eneboliger eller tomannsboliger).



Fra eiendommen ser man rett over til den populære badeplassen ved Sagtjernet, som enkelt kan nås til fots eller på sykkel. Rundt Sagtjernet er det opparbeidet fine gang- og sykkelstier, flere badeplasser, tuftepark og turområder.



Eiendommen grenser til nabo mot nord og vest, og mot vannkanten ellers. En fantastisk mulighet for deg som enten vil bygge drømmeboligen på en særdeles flott tomt, eller om du ønsker å investere i eiendommen.



På eiendommen står det pr. i dag grunnmur etter et revet hus samt et uthus.







Tomten sett fra innkjøringen i selve Tangnesvegen.



Eiendommen ligger orientert mot sørvest og har nydelige solforhold.







Eiendommen har kort vei til Søbakken skole, og flotte friområder i både umiddelbar nærhet samt i Stavåsen.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tangnesvegen 14 - Nabolaget Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangensvingen	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.5 km	
Elverum stasjon	6 min
Linje R60	
3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.)	8 min
289 elever, 19 klasser	
0.8 km	
Ydalir skole (1-7 kl.)	9 min
278 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Frydenlund skole (1-7 kl.)	6 min
243 elever, 14 klasser	
2.6 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
755 elever, 62 klasser	
2 km	
Elverum videregående skole	6 min
800 elever	
2.8 km	
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	7 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

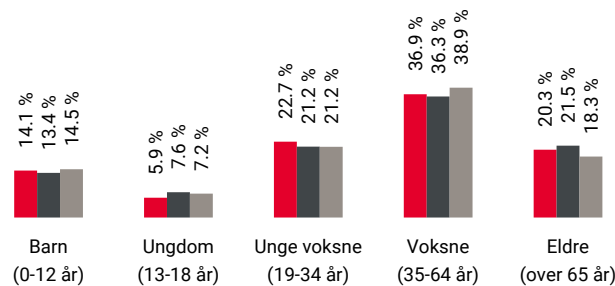
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret øst/Søbakken s...	1 536	806
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	11 min
120 barn	
1 km	
Søbakken barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	
2.2 km	
Stavåsbakken barnehage (1-5 år)	6 min
63 barn	
2.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Elverum	6 min
Post i butikk, PostNord	
0.6 km	
Kiwi Ydalir	11 min
PostNord	
1 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



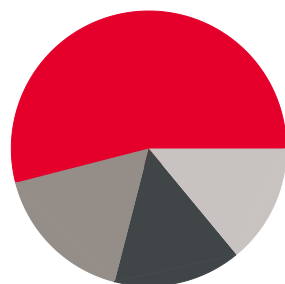
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽ Søbakken skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Ydalir skole	9 min	🚶
Fotball, basket etc.	0.8 km	
🚴 Sprek365 Elverum	19 min	🚶
🚴 Real Trening AMFI	19 min	🚶

Boligmasse



54% enebolig
15% rekkehus
17% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

20 min 🚶



Apotek 1 Ydalir Elverum

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



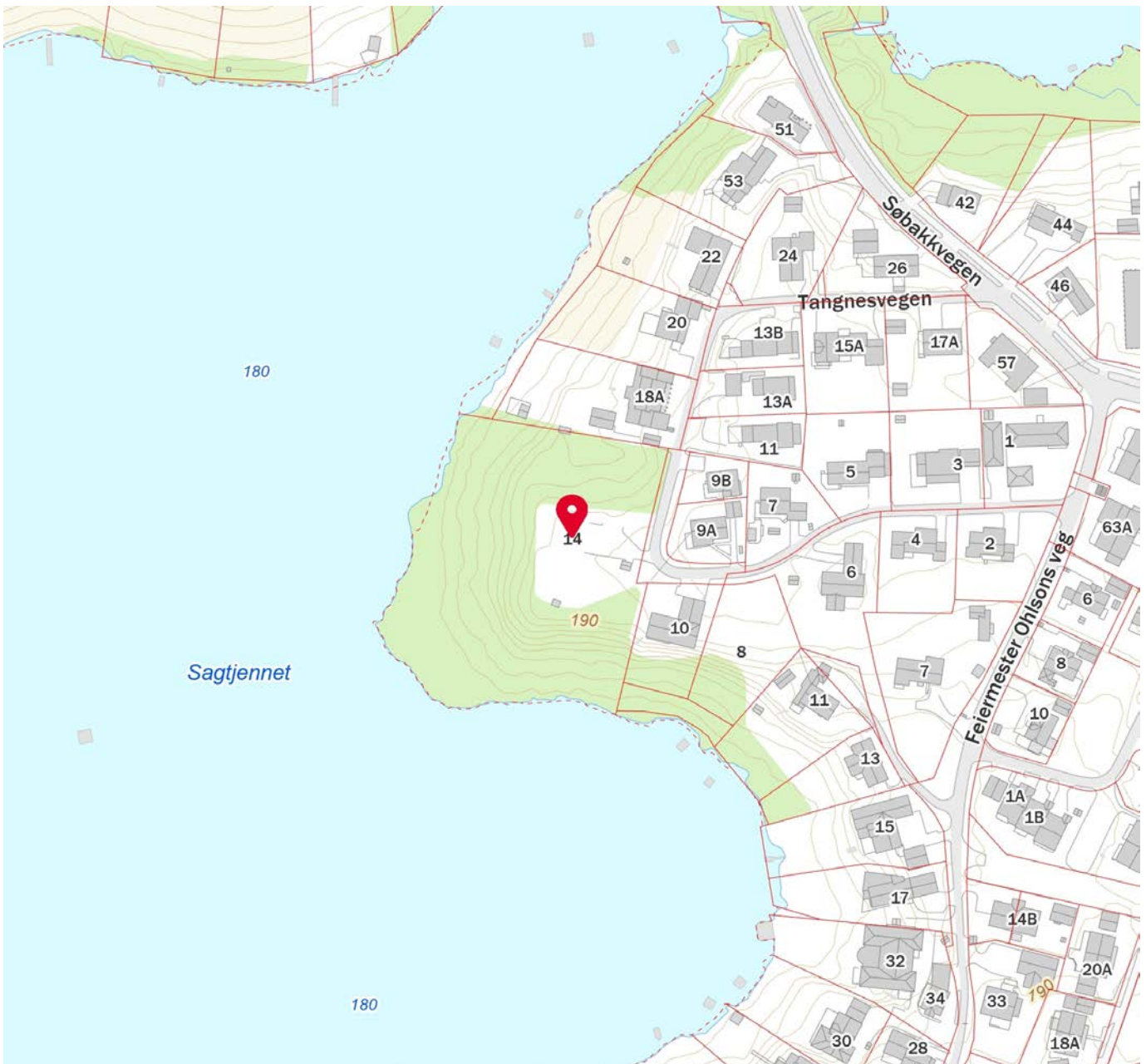
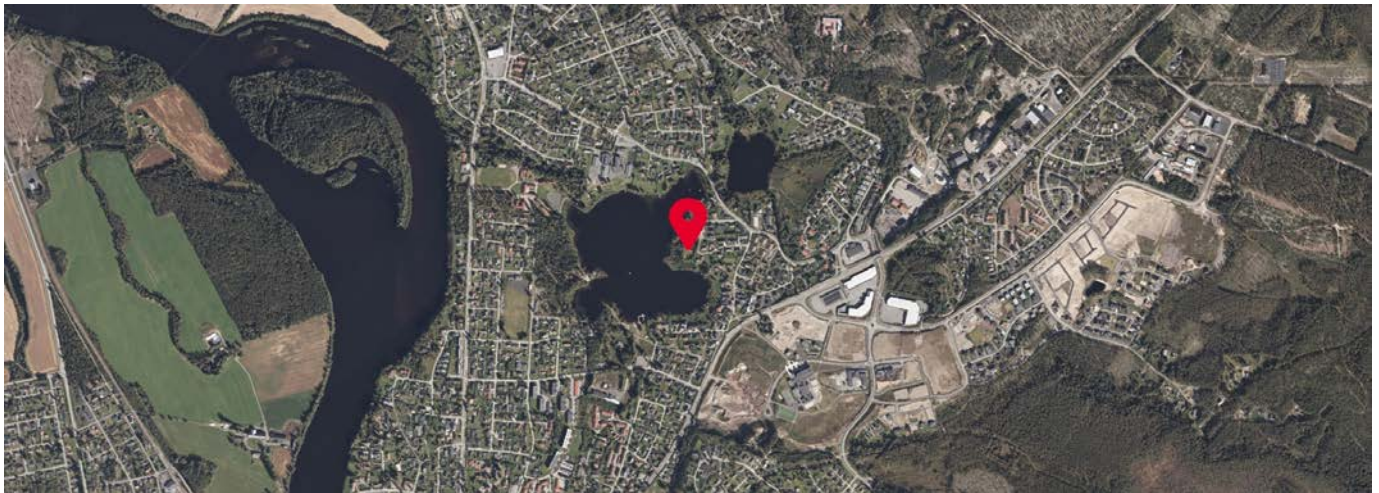
0%

49%

■ Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250172	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Martin Blomstervik	Eline Marie Blomstervik
Gateadresse	
Tangnesvegen 14	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2409
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250172

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250172

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250172

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Martin Blomstervik	a490df7c355adeaa1b05a ca402509a6d78c08427	10.07.2025 12:09:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Blomstervik	b57a56c28193b70f5cb60 010ed4ed16c4985d376	10.07.2025 12:10:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250172

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Turveg
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



Plankart: 27.11.2024
Bestemmelser: 27.08.2024
Vedtaksdato: 27.11.2024

Mindre reguleringsendring for Tangnesvegen 14, Gnr./Bnr. 28/54

Reguleringsbestemmelser

PlanID 33-01

Saksnummer 23/2228

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å omfordele formålene for bolig- og grønnstruktur med bedre tilpasning til flom, grønnstruktur og terreng. Samtidig er bestemmelser for bebyggelsen oppdatert etter gjeldende plan- og bygningslov og dagens kunnskap. Den mindre endringen avgrenser seg til Gnr./Bnr. 24/58. og tar utgangspunkt i gammel gjeldende reguleringsplan for området.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal ligge innenfor angitt byggegrense. Byggegrense langs offentlig veg er vist på plankartet og nye bygninger skal føres opp i tråd med denne.

Unntak for angitte byggegrenser kan tillates.

- a) Søppelskur for den enkelte boligtomt innenfor delfelt BF1 og BF2 på inntil 6 m² tillates utenfor byggegrensen mot alle kjøreveger/adkomstveger med minste avstand til formålsgrensen på 1 meter. Søppelskur skal ikke være til hinder for sikt eller vegvedlikehold. Søppelskur skal tilpasses boligens estetiske og arkitektoniske uttrykk og i tråd med § 3.1.1 f).
- b) Frittstående garasjer/carport/uthus/bebyggelse som ikke brukes til beboelse på inntil 50m² tillates utenfor byggegrense mot f_V med minste avstand mot formålsgrensen på 2 meter. Garasje/carport skal ikke være til hinder for sikt eller vegvedlikehold. Innkjøring til garasje/carport tillates da ikke vinkelrett mot veg.
- c) Mindre bebyggelse for lek og opphold kan tillates utenfor byggegrense mot f_FRI. Minste avstand fra formålsgrensen er 1 meter og bebyggelsen tillates ikke over BRA = 25 m².



2.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.3 Overvannshåndtering

- a) Overvann og drensvann på de enkelte boligtomtene/delfelt skal fordrøyes og infiltreres på egen grunn ev. innenfor det respektive delfeltet. Ved søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for håndtering av overvann for hele delfeltet selv om kun deler av det omsøkes. Dette for å ivareta eventuell fremtidig bebyggelse.
- b) Overvann/drenslinje fra nord skal ledes inn i veggrøft (f_AVT) og ned mot sagtjernet. Ved utbygging av BF2 skal det dokumenteres at drensvannet ved ekstremnedbør er ivaretatt.

2.4 Terrengbehandling

- a) Innenfor området skal terrenget bearbejdes/planeres slik at stigningsforholdene blir hensiktsmessige i forhold til bruk/formålene, og massebalanse skal etterstrebes. Innenfor f-FRI og mellom formålsgrense FRI og byggegrense på BF1 er det ikke tillatt med terrenginngrep, med unntak av mindre inngrep som tilrettelegger for opphold.

2.5 Energi

- a) Solcelleanlegg tillates som integrert del av takflaten og fasader på bebyggelsen. Solcelleanlegg skal være integrert som del av bygningskropp og fasadematerialer. Anlegget skal ikke medføre økt fare eller sjanse, og estetiske hensyn skal vektlegges ved vurderingen av plassering.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-BF2)

- a) Plankrav
I forbindelse med søknad om rammetillatelse/byggetillatelse skal følgende planer vedlegges:

Situasjonsplan, fasadetegninger, plantegninger og snittegninger. Situasjonsplanen skal vise plassering av ny bebyggelse, nye bygg i forhold til omgivelsene, adkomster, utearealer og



parkeringsareal. På situasjonsplanen skal byggegrenser og siktlinjer angis. Snittegninger skal vise høyder, etasjeantall, eksisterende og nytt terreng med kotehøyder og terrengutforming. Fasadetegningene skal vise materialbruk og evt. solcelleanlegg på tak/fasader. Ved søknad om byggetillatelse innenfor BF2 skal i tillegg turveg, f_TV, vises.

Plan for vann- og avløpsledninger inn mot det kommunale nettet.

b) Adkomst

Adkomst til boligtomter er vist med adkomstpil i plankartet. Adkomstpilene er retningsgivende og tillates sideforskyvet.

c) Parkering

Parkeringsplasser beregnes etter plassnorm på 18 m² per plass.

Ene- og tomannsbolig: Minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.

Sekundærleilighet: Minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

Det skal sikres areal for garasje/carport for hver boenhet, med unntak av sekundærbolig.

Dersom garasjen ikke bygges samtidig som boligen skal framtidig plassering vises på situasjonsplanen.

d) Renovasjon

Alle løsninger for renovasjon, herunder private og felles løsninger, skal gis en diskret utforming og tilpasses bebyggelse med tanke på materialer og utforming.

e) Snøopplag

Areal for kort- og langtidslagring for snø skal avsettes på egen grunn.

f) Estetikk og byggeskikk

Ved nybygg/utbygging skal det sikres god estetisk kvalitet, samordnet arkitektoniske uttrykk, materialbruk og fargevalg. Boligbebyggelsen skal ha saltak. Garasje/uthus/o.l. skal bygges med saltak eller pulttak.

g) Materialbruk

Materialbruk skal primært bestå av tre.

h) Gjerder

Gjerder mot/mellom boligformål tillates med høyde på maksimalt 1,2 meter. Gjerder tillates ikke innenfor formål som hindrer allmenn ferdsel der hvor formålet åpner for det.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

a) Type bebyggelse

Det tillates inntil 4 boenheter innenfor BF1. Bebyggelse skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger eller tomannsboliger. Det tillates 1 sekundærleilighet per enebolig. Sekundærleilighet i tomannsboliger tillates ikke.



Det kan tillates ett større bygg, (garasje/uthus), som kan kombineres med sekundærleilighet.

b) **Grad av utnyttelse**

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 % BYA.

c) **Byggehøyder**

Maksimal mønehøyde for boligbebyggelse og ett større uthus/garasje er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter. Høyder beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maksimal mønehøyde for annen bebyggelse er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 3 meter. Høyder beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF2)

a) **Type bebyggelse**

Det tillates inntil 4 boenheter innenfor BF2. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av inntil 2 eneboliger eller én tomannsbolig. Det tillates én sekundærleilighet inntil 60 kvm BRA per enebolig. Sekundærleilighet i tomannsboliger tillates ikke.

b) **Tomtestruktur og fradeling**

For felt BF2 tillates det inntil 2 boligtomter. Minstestørrelse for eneboligtomt er 600 m².

c) **Grad av utnyttelse**

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 % BYA.

d) **Byggehøyder**

Maksimal mønehøyde for boligbebyggelse er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde for annen bebyggelse er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 3 meter. Høyder beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Vegareal (f_V)

Felles adkomstveg til BF2 samt gangadkomst til grøntområdet mot Sagtjernet. f_V skal være åpen for allmenn ferdsel.

3.2.2 Annet Vegareal teknisk anlegg (f_AV)

Skal benyttes til grøfter og er felles for boliger innenfor BF2. f_AV skal opparbeides kombinert som grøfteareal og areal for håndtering av drensvann.



3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (f_FRI)

Innenfor området tillates anlegg og installasjoner for områdets funksjon som friområde, herunder bål plass, gapahuk, sittebenker, etc. Det tillates kun plukkhogst innenfor regulert område. Området skal være tilgjengelig for allmennheten og kan ikke avgrenses.

3.3.2 Turveg (TV)

Tillates etablert turveg med inntil 2 meters bredde.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Faresone – flom (H320)

Faresonen dekker område med potensiell flomfare. Det tillates ikke bebyggelse og anlegg innenfor faresonen for flom.

4.1.2 Hensynssone – Infrastruktur (H410)

Hensynssonet for eksisterende vann- og avløpsledninger. Ved eventuell omlegging/utbedring av eksisterende infrastruktur skal ledningsnettets plasseres i vegareal(V) og hensynssonen justeres i forhold til ny plassering. En slik justering krever at plankartet oppdateres.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Etablering turveg

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BF2 skal turveg (f_TV) være opparbeidet.

5.2 Vannforsyning

Det må dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på det kommunale ledningsnettets før det kan tillates utbygging av mer enn 2 boenheter.

5.3 Etablering av fellesadkomstveg og grøftareal

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BF2 skal felles adkomst veg (f_V) og grøftareal (f_AVT) være opparbeidet.



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 eieendom (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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tangnesvegen 14
2409 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre