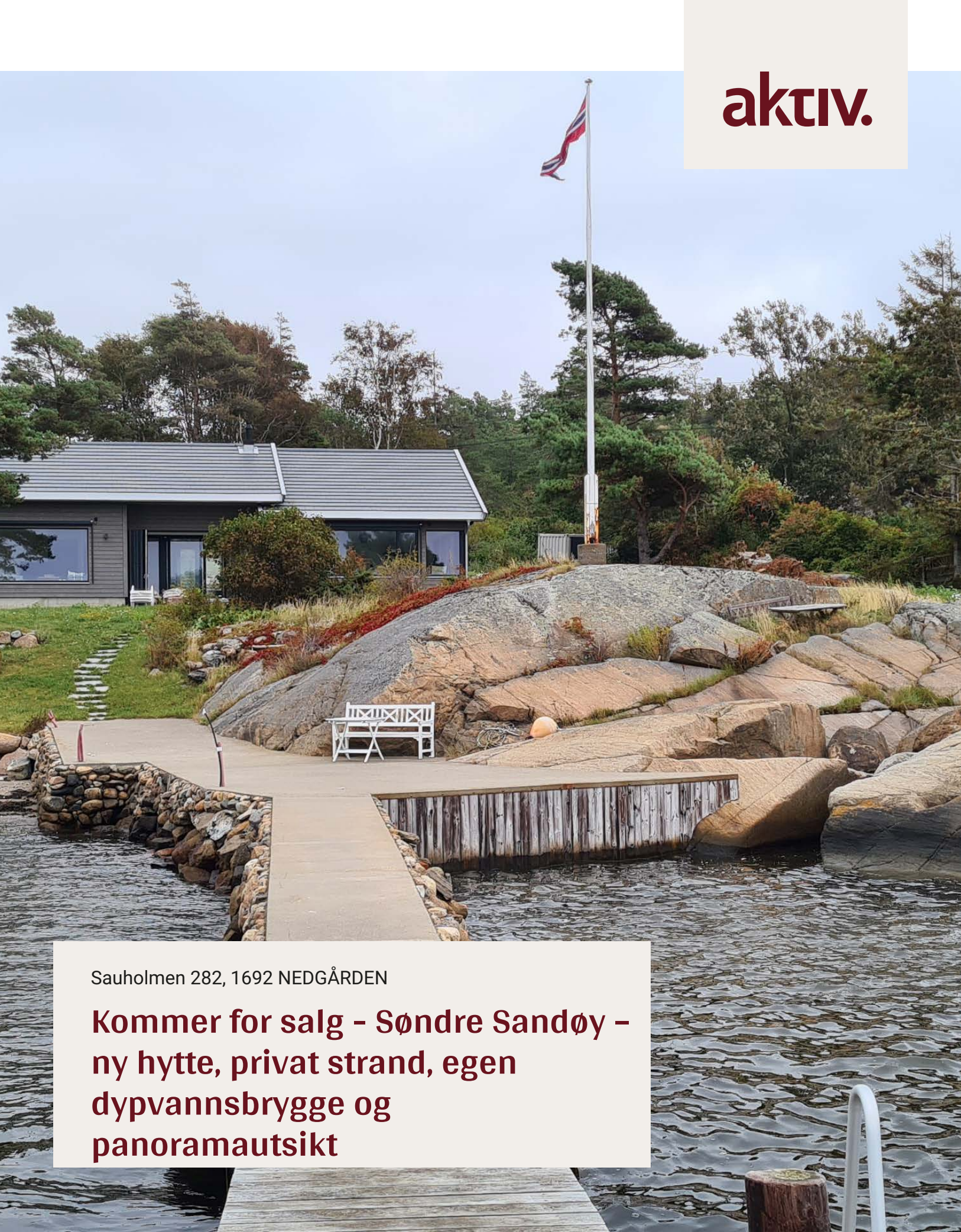


The image shows a modern, single-story cabin with a grey metal roof and large windows, situated on a rocky island. A tall flagpole with the Norwegian flag stands behind the cabin. In the foreground, a concrete pier extends into the water, bordered by a stone wall on one side and a wooden fence on the other. A white bench is placed on the pier. The background is filled with dense evergreen trees under a clear sky.

aktiv.

Sauholmen 282, 1692 NEDGÅRDEN

**Kommer for salg - Søndre Sandøy -
ny hytte, privat strand, egen
dypvannsbrygge og
panoramautsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 32 000 000,-
Omkostn.: Kr 801 350,-
Total ink omk.: Kr 32 801 350,-
Selger: Anders Olrud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 141/141 kvm
Tomtstr.: 2175.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 266
Oppdragsnr.: 1111250120

Kommer for salg - Søndre Sandøy – ny hytte, privat strand, egen dypvannsbrygge og

På Sauholmen, Søndre Sandøy, finner du en fritidseiendom uten sidestykke. Hytta, oppført som ny i 2022, byr på gjennomtenkte løsninger, eksklusive materialvalg og store vindusflater som slipper naturen inn. Fra alle oppholdsrom møter du en utsikt som er som et levende maleri. Tomten på over 2 mål har gressplen, svaberg, egen strand og et privat bryggeanlegg med dypvannsbrygge. Skiferlagte uteplasser og en veranda med glassvegger gir sommerliv på første klasse. Beliggenheten er unik – midt i Hvalers vakre skjærgård med utallige båtturer til holmer, skjær og svaberg, kort vei til Skjærhalden og med Café Oline, Hvalerfergen, Herføl og Kosterøyene innen rekkevidde. Her får du privatliv, ro og ekte kystidyll i særklasse.



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	101
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 141 m² Entré/hall, gang, 3 bad, 3 soverom, stue, hagestue, kjøkken/
oppholdsrom,

TBA fordelt på etasje

1. etasje

97 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

AHL

1. etasje: 11 m².

Hems: 67 m².

AHL i 2 etg/hems er kun estimert fra tegninger, avvik kan forekomme (ikke målbart areal)

AHL i 1 etg er målt til 10,7m², avrundet til 11m² (ikke målbart areal, ref tegninger)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal i grunnplan er kun ca målt og består av:

Veranda 24m² - skiferlagt terrasse utenfor hagestuen ca 15m².

Skiferlagt uteplass langs gavel og på ankomstsiden ca 58m².

Mindre arealavvik kan forekomme.

Areal avviker noe fra verdier angitt på bygningstegninger, antar at diff er KA (areal opptatt av vegger)

Mindre arealavvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2175.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er svakt skrånende i flere nivå ned mot sjøen. Opparbeidet med plenareale, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. flott brygge med støpt platting nede ved vannet. Tomten har gode lys/solforhold samt flott utsikt.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Beliggenheten på Sauholmen, Søndre Sandøy, er intet mindre enn spektakulær. Her har du skjærgården som nærmeste nabo – et levende postkort av holmer, skjær og glitrende hav som inviterer til opplevelser året rundt. Fra eiendommen er det bare å sette seg i båten og dra på oppdagelsesferd mellom øyer og sund, finne sin egen lille badeplass, eller legge til ved et skjær for en piknik i solnedgangen. Hvalers skjærgård er kjent som en av Norges vakreste, og her har du den rett utenfor døren.

Samtidig som du lever privat og tilbaketrukket på Sauholmen, har du kort vei til fasilitetene som gjør sommeren komplett. En kort båttur bringer deg til Skjærhalden, Hvalers livlige sommerhovedstad. Her finner du et yrende havneliv, restauranter, bakeri, butikker og gallerier – alt det som gjør sommerdagene ekstra hyggelige.

På Søndre Sandøy selv venter flotte turmuligheter med kyststier, svaberg og frodig natur. Her kan du starte dagen med en spasertur i et landskap som byr på både ro og naturopplevelser. Midt i denne idyllen, på Nedgården, ligger Café Oline – et sjarmerende samlingspunkt og kjent møteplass for både fastboende og sommergjester. Her finner du også Hvalerfergen, som knytter deg til de andre øyene, inkludert Nordre Sandøy og Herføl, samt Skjærhalden.

Herføl er en kort båttur unna og byr på ekte kystkultur og Herfølrenna Kro – et sted der gode smaker møter den unike Hvaler-stemningen. Og vil du utvide horisonten, ligger både Strømstad og de vakre Kosterøyene i Sverige kun en båttur unna.

Å feriere her er som å ha hele skjærgården som din egen hage, samtidig som du er tett på gode opplevelser, hyggelige møteplasser og alt du kan ønske deg av sommerliv. Beliggenheten er rett og slett en sjelden kombinasjon av privatliv, naturskjønnhet og nærhet til alt som gjør Hvaler til et av Norges mest ettertraktede sommerparadis.

Adkomst

Adkomst via ferge til Nedgården eller ved egen båt til privat brygge.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er nyoppført i 2022 og er utført i trekonstruksjon på én etasje med hems/loftsareal. Hele hytten er nyoppført i 2022. Grunn og fundamenter består av en støpt plate på mark, og byggegrunnen er ukjent, men antas å være stein/stedlige faste masser. Grunnmuren er sannsynligvis i isolerte elementer med en støpt isolert plate. Dreneringen er fra 2022. Veggene er utført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasaden/kledningen har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et lukket saltak, tekket med betongtakstein, og har sperrekonstruksjon med røstet himling. Renner og beslag er i lakkert/behandlet stål. Etasjeskillerne er i trekonstruksjon og betongdekke mot grunn, som er en støpt plate på mark. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dørene inkluderer en malt/helglasset hovedytterdør, malt boddør, malt/helglasset balkongdør i tre og helglassede skyvebalkongdører i malt tre. Utvendig finnes en veranda i impregnert trekonstruksjon med glassrekkverk med ekstra høyde, en enkel tretrapp til veranda, og en stablet natursteinstrapp i adkomst.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.09.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen ble kjøpt i 2014.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kråkerøy Rør

Beskrivelse: Nye bad i 2022

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Nye bad i 2022

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse: Søkt og godkjent.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kråkerøy Rør

Beskrivelse: Nytt va-anlegg helt til påkobling til felles anlegg i 2022

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kahn elektro

Beskrivelse: Nytt anlegg i 2022

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja

Beskrivelse: Nytt anlegg i 2022

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggmester Geir Morten Olsen

Beskrivelse: Total ombygging 2022

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré/hall, gang, stue, hagestue, kjøkken/oppholdsrom, 3 bad og 3 soverom. Bod/tekn rom med utvendig adkomst.

Hems er i tegninger mottatt fra Hvaler kommune kategorisert som hems med 2 x sov og oppholdsrom med betingingen ikke målbart.

Standard

Velkommen til en fritidseiendom helt utenom det vanlige – et sted som tar pusten fra deg og hvor du våkner hver morgen til sjø, himmel og horisont som dine faste følgesvenner. Sauholmen 282 på Søndre Sandøy er en perle i Hvalers skjærgård, et sted hvor natur, kvalitet og gjennomført design smelter sammen i perfekt harmoni. Dette er eiendommen for deg som vil ha det beste.

Hytta ble oppført som ny i 2022 og er resultatet av god arkitektur der intet er overlatt til tilfeldighetene. Her er det lagt stor vekt på gjennomtenkte løsninger, gode materialvalg og en arkitektur som lar omgivelsene slippe inn. Store vindusflater og glassdører gir en sømløs overgang mellom ute og inne, og fra nesten hvert eneste oppholdsrom har du spektakulær sjøutsikt. Selve tomten er på over 2 mål og fremstår som et prakteksemplar i skjærgården. Her finner du stor gressplen, solvarme svaberg, egen strand og et privat bryggeanlegg av sjelden klasse. På tuppen av bryggen finner du en dypvannsbrygge som gjør det enkelt å legge til med både små og store båter.

Uteområdet er nøye opparbeidet med skiferbelagte plattinger og gangveier av høy kvalitet, og stein og granitt hentet fra tomten er brukt til støttemur og trapp – noe som

gir en naturlig og eksklusiv helhet. Her er det rause uteplasser som innbyr til lange sommerdager. Verandaen er skjermet med levegger i glass som kan heves i cirka dobbel høyde, og utsikten som åpenbarer seg her er et levende kunstverk i stadig forandring. Soloppganger og solnedganger maler horisonten, og havet speiler himmelen slik at du nesten glemmer behovet for kunst på veggene innendørs.

Innvendig møter du en stilfull hytte med gjennomført estetikk og en planløsning som gir både romfølelse og funksjonalitet. Fra den lyse hallen ledes du inn i de flotte oppholdsrommene som naturlig vender mot sjøen. Kjøkkenet, levert av Kvik i mørk og moderne innredning, er romslig og perfekt tilrettelagt for både små og store selskaper med integrerte hvitevarer og to oppvaskmaskiner. Spisestuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og her er det god plass til langbord og festlige anledninger. Mellom kjøkkenet og hagestuen finner du en stilfull gasspeis i glass, et naturlig midtpunkt som både gir varme og et eksklusivt preg. Stuen ligger på motsatt side, med utgang til verandaen hvor kveldene kan nytes i godt selskap. Hagestuen, med sine store glassvegger som kan åpnes helt opp, er et fantastisk rom hvor utsikten og peisens glød skaper en atmosfære som gir ro i sjelen.

I første etasje finner du tre soverom av god størrelse, som enkelt kan tilpasses behov – enten det er som barnerom, gjesterom eller kontor. Hovedsoverommet har eget bad med badekar plassert slik at du kan se rett opp på himmelen gjennom et takvindu mens du slapper av. I tillegg er det to moderne og funksjonelle baderom, hvorav det ene har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hele første etasje er utstyrt med varmekabler, inkludert hagestuen, og farger og materialer er nøye avstemt med eikeparkett, lyse vegger og mørke detaljer som gir en eksklusiv kontrast.

Fra stuen fører trappen deg opp til en hems, som riktignok ikke har målbart areal grunnet takhøyden, men som i byggetegningene er omtalt som oppholdsrom og to sov. Her er det god plass til sofa, TV og ekstra overnattingsplasser – en uformell og koselig del av hytta som gir ytterligere fleksibilitet. Gulvarealet til hemsene er cirka 67 kvm.

Dette er en eiendom som kombinerer spektakulær utsikt, gjennomført arkitektur og eksklusive materialvalg med en unik tomt i sjøkanten. En hytte du ikke bare besøker – men en hytte du lever i, og som gir deg ro, opplevelser og minner for livet.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendig:

- Innvendig er det gulv av parkett og keramiske fliser. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
- Etasjeskiller er i trekonstruksjon og betongdekke mot grunn. (støpt plate på mark)
- Bygget er sannsynligvis utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon er ikke sjekket av taktsmannen. Området er oppført med normal til lav aktsomhetsgrad
- Boligen har isolert stålpipeline. Gasspeis. Det er ikke utført branntilsyn etter at hytten er

bygget i 2022.

- Boligen har lakkert tretrapp.
- Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 54mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentasjon av produkter. (N.B det foreligger kun spesifikk dokumentasjon på produkter i våtrom) Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nytt, bygget opp fra bunnen, og har kun vært i begrenset bruk. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Bad 2:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 51mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentasjon av produkter. (N.B det foreligger kun spesifikk dokumentasjon på produkter i våtrom) Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nytt, bygget opp fra bunnen, og har kun vært i begrenset bruk. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Bad 3:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 62mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentasjon av produkter. (N.B det foreligger kun spesifikk dokumentasjon på produkter i våtrom) Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne samt badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nytt, bygget opp fra bunnen, og har kun vært i begrenset bruk. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber, stål og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap. (skap låst på befaringen) Nytt opplegg 2022.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og avtrekk via kjøkkenventilator.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Nytt komplett el-anlegg fra 2022.

- Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Tomteforhold:

- Det er ukjent byggegrunn. Antar stein/stedlige faste masser.
- Dreneringen er fra 2022.
- Bygningen har sannsynligvis grunnmur i isolerte elementer og støpt isolert plate.
- Skrånende tomt i flere nivåer. Stedvis relativt slett.
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. - Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at det er lagt nye isotherm-rør fra kum/kvernpumpe og frem til felles samlingspunkt i 2022.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik: Det er ikke etablert veggventiler på soverom.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert klemlist på drengplast/oppstikk ved ringmur

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

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.

Møbler og inventar kan etter avtale medfølge, dog vil selger ta med seg noe av affeksjonsverdi.

Hvitevarer

Alle hvitevarer inkludert vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Parkering

Dagens eier har leid båt plass og parkeringsplass på Skjærhalden for cirka kr. 25.000 per år. Det er ved ønske mulig for ny eier å overta denne avtalen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Hytta har isolert stålpipeline og gasspeis.
Hele første etasje i hytten er utstyrt med varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 32 000 000

Kommunale avgifter

Kr 13 369

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr fritid, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift fritidsbolig. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Det er installert vannmåler.

Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er kr. 42.034,-.

Eiendomsskatt

Kr 28 665

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 3 750 000

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» «vei, vann og avløp»

påløper kostnader til for eksempel strøm, velforening, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Vannavgift

Kr 3 264

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Årlig avgift er til Sauholmen vann og avløpslag SA. Mer info på www.sauholmen.com

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 29, bruksnummer 266 i Hvaler kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3110/29/266:

26.08.2015 - Dokumentnr: 775325 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3110 Gnr:29 Bnr:6

26.08.2015 - Dokumentnr: 775325 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0111 Gnr:29 Bnr:6 Fnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 254484 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0111 Gnr:29 Bnr:266

01.01.2024 - Dokumentnr: 786968 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3011 Gnr:29 Bnr:266

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.09.2022 som omhandler: Tilbygg/

ombygging fritidsbolig.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Loftet er i tegninger kategorisert som hems med 2 soverom og oppholdsrom med betingingen ikke målbart.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.09.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vann og avløp via Sauholmen Vann og Avløp SA. Serviceavgift for 2025 er kr. 3.264,-

Selskapet er etablert med formål å drifte og administrere vann- og avløpsanlegg med tilhørende installasjoner for selskapets medlemmer som er hytte/ tomteeiere på Sauholmen Søndre Sandø i Hvaler kommune. Dette for å sikre medlemmene tilknytning til det offentlige vann og avløpsanlegg, samt ivareta medlemmenes interesser og behov i denne forbindelse, og annet som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapets formål er ikke økonomisk gevinst. Selskapet er etablert som ett samvirkeforetak, og er formelt sett eier av vann- og avløpsanlegget. Medlemmene blir indirekte eiere av anlegget gjennom sitt medlemskap i andelslaget.

Vann- og avløpsanlegget omfatter pumpestasjon inkl tekniske installasjoner og hovedstikkledninger.

Stikkledninger fra hovedstikkledninger og frem til hyttevegg - inkludert nødvendige egne pumpestasjoner - er det enkelte medlems ansvar.

Anlegget inkluderer pumpestasjoner og må derfor benyttes med aktsomhet. Har et medlem påført anlegget driftsstans, eller skade kan styret kreve kostnader i denne forbindelse dekket av den ansvarlige.

Det enkelte medlem er forpliktet til å bruke anlegget forsvarlig i følge retningslinjer, som er godkjent av årsmøtet.

Tilknytningsavgiften og årlige avgifter til Hvaler kommune for vann og avløp er det enkelte medlems ansvar.

Mislighold i forhold til selskapets vedtekter eller manglende betaling av årlig serviceavgift eller andre vedtatte innbetalinger gir styret mulighet til å stenge den enkelte medlems tilknytning til anlegget.

Medlemskap i selskapet er knyttet til og følger eiendommen.

Kommunen kan kreve tilkøpling til eksisterende avløpsanlegg. Krav om slik tilknytning vil styret håndtere etter gjeldende rett og meddele medlemmene om eventuelle konsekvenser.

Ved eierskifte tiltrer ny eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde i selskapet.

Felles installasjoner bygges for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak, overflatevann eller annet fremmedvann inn på avløpsanlegget.

Drift og vedlikehold av pumpekum med installasjoner og hovedstikkledninger bekostes av selskapet. I tillegg dekkes driftskostnader til eventuell varmekabel på hovedstikkledninger

Styret tegner avtale med eksternt firma om service på og drift av felles installasjoner.

Drift og vedlikehold av egen stikkledning, egen pumpe og strøm til eget anlegg, dekkes av det enkelte medlem.

Se vedtekter vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2019-2031 med gjeldende bestemmelser.

Godkjent/vedtatt 20.06.2019.

Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570, 560 - Hensyn naturmiljø, H560, 550 - Hensyn landskap, H550, 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse og 6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål.

Eiendommen ligger innenfor 100-meters belte/strandsone.

§ 3.3 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at naturmangfoldet i minst mulig grad blir skadelidende.
- ii. Sjøområdene som er omfattet av hensynssone naturmiljø skal være inngrepsfrie soner. Områdene er gyteområder for fisk og nasjonalt og regionalt viktige ålegressenger (oppvekstområder for fisk) samt nasjonalt og regionalt viktige naturtyper. Eksisterende brygger i disse områdene bør ikke endres, og VA-ledninger, moringer og akvakultur bør ikke etableres eller endres. Mudring er ikke tillatt.

§ 3.4 Hensynssone landskap H550 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. Det bør stimuleres til skjøtsel av landbruksarealene for å hindre gjengroing. De fulldyrkede arealene til åker, eng og beite bør holdes i hevd, ved tradisjonell drift. Dette er viktig for å beholde det småskala, varierte landskapet, med åpne landskapsrom, som særpreger enkelte deler av dette landskapet. Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og skjøttes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes.
- ii. Naturtyper i utmark må ikke erstattes av ensartede gressplener eller "parkifisering".
- iii. For fritidsboliger beliggende i hensynssonen tillates maksimalt 3,5 m gesimshøyde og 4,5 m mønehøyde. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng.
- iv. For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde for fritidsbolig kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Det betyr at evt anneks/uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks

som omfattes av § 4.18.2 a).

v. For bebyggelsen i hensynssonen gjelder ellers samme retningslinjer som for hensynssone kulturmiljø.

§ 3.5 Hensynssone kulturmiljø H570 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. I områder omfattet av hensynssonen skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø bevares.
- ii. Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
- iii. Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- iv. Gamle ferdselsårer som for eksempel stenhoggerveier, kjerreveier og smug bør bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Gamle veier utgjør en viktig del av Hvaler-landskapet og bør ikke utvides eller rettes ut. Store sammenhengende parkeringsflater bør ikke tillates.
- v. Brygger i Herfølrenna, Lauer og Gravningsund bør utformes som tradisjonelle stolpebrygger eller steinbrygger av hensyn til verneverdiene i områdene.
- vi. Eksisterende sjøbodmiljø skal søkes bevart ved utbygging av småbåtanlegg i Papperhavn (Vesterøy) og på Rød (Asmaløy).

§ 5.2 LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-11)
Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter PBL § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplankartet eller i reguleringsplan, jf. § 2.3. I kommuneplankartet er byggegrensen vist som juridisk linje forbudsgrense sjø. I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) gjelder for øvrig følgende bestemmelser;

- a) Tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring tillates, jf. § 5.2.1 og § 5.2.2.
- b) Det er ikke tillatt å etablere nye fritidsboliger. Dette inkluderer blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);
 - Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.
 - Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.
- d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller

friluftsinnteresser.

f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsinnteresser eller kulturminnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

i. Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-spredd områder, ligger vedlagt planbestemmelsene. Listen er veiledende for hvilke eiendommer LNF-spredd bestemmelsene gjelder for. Dataene er hentet direkte fra matrikkelen og det må tas forbehold om feilregistreringer. Den faktiske godkjente bruken av den eksisterende bebyggelsen må vurderes nærmere i hver enkelt sak.

ii. Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.

iii. Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.

iv. Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedege masser.

v. Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.

vi. Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold.

Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.

§ 5.2.4 Bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) er oppføring av ny fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig ikke tillatt.

Dette betyr blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);

- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.

- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

For eksisterende fritidsboliger kan det etter behandling av enkeltvis søknader tillates utvikling etter følgende bestemmelser;

a) På hver eiendom tillates kun én bygning med én bruksenhet. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal etter utvidelse ikke kunne fungere som flere selvstendige hytte-/bruksenheter.

b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m². Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.

- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.
- h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte kan tillates med samlet areal inntil 40 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.
- i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).
- j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.
- k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

§ 5.2.6 Særskilte bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebyggelse mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen (sone # 1 i plankart) (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 70 m².
- b) For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Eventuelt uthus/anneks skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).
- c) Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra

gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.

d) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.

e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

Retningslinjer til § 5.2.4

i. Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.

§ 5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL § 11-11 nr. 3)

Områdene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, ferdsel, farleder, småbåthavn, naturområde, friluftsområde og fiske. Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

a) Nye og utvidelse av eksisterende brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

b) Nye bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

c) Tiltak som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

d) Mudring er et søknadspliktig tiltak, og kan kun tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer til § 5.3

i. Ved behandling av eventuelle dispensasjonssøknader fra forbudet mot nye og utvidelse av eksisterende brygger utenfor areal avsatt til småbåthavn, vil blant annet samling av båtplasser og reduksjon i antall brygger være viktige vurderingsmomenter.

Overstående er kun et utdrag fra bestemmelsene til kommuneplan. Se planbestemmelser for utfyllende informasjon og bestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring

om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

32 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

800 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

801 350 (Omkostninger totalt)

817 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

820 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

32 801 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

32 817 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

32 820 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 801 350

Betalingsbetingelser

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 10 500 Fotograf inkl kveldsfoto
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 825 Markedspakke
- 9 700 Oppgjørshonorar inkl garanti/inneståelse
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger kr 2,800,- pr. stk. (inntil 2 stk gratis)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 330 775

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler bistås av

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

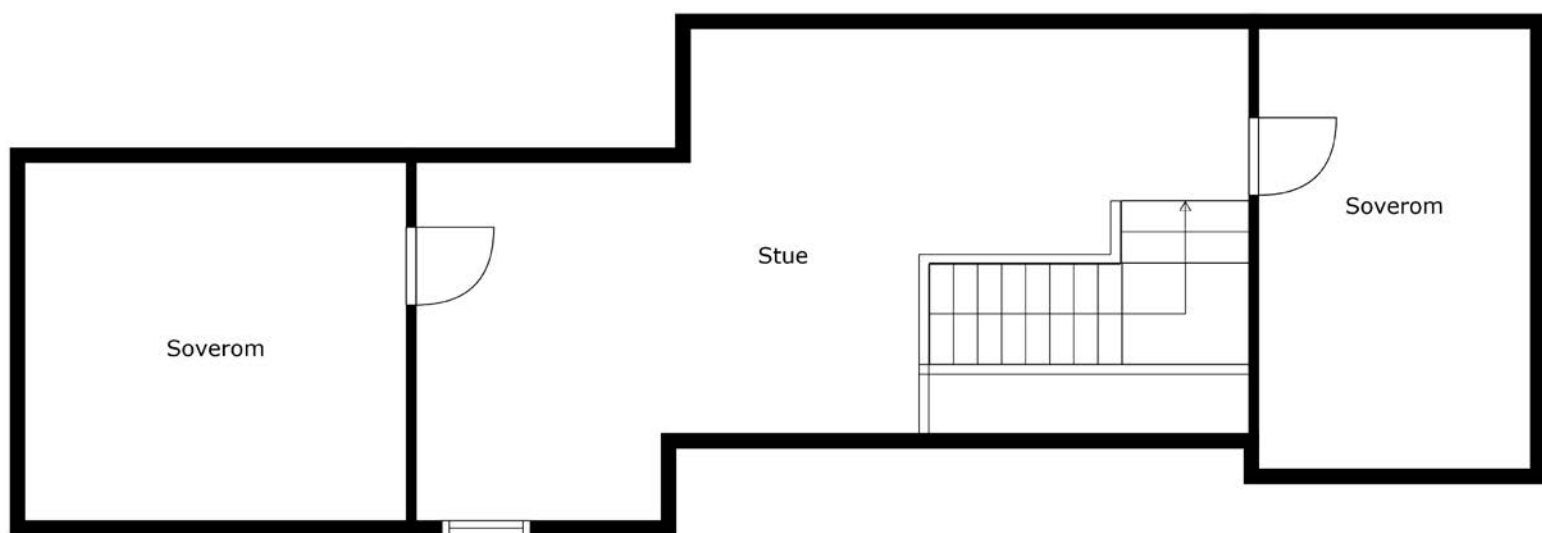
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

19.09.2025































































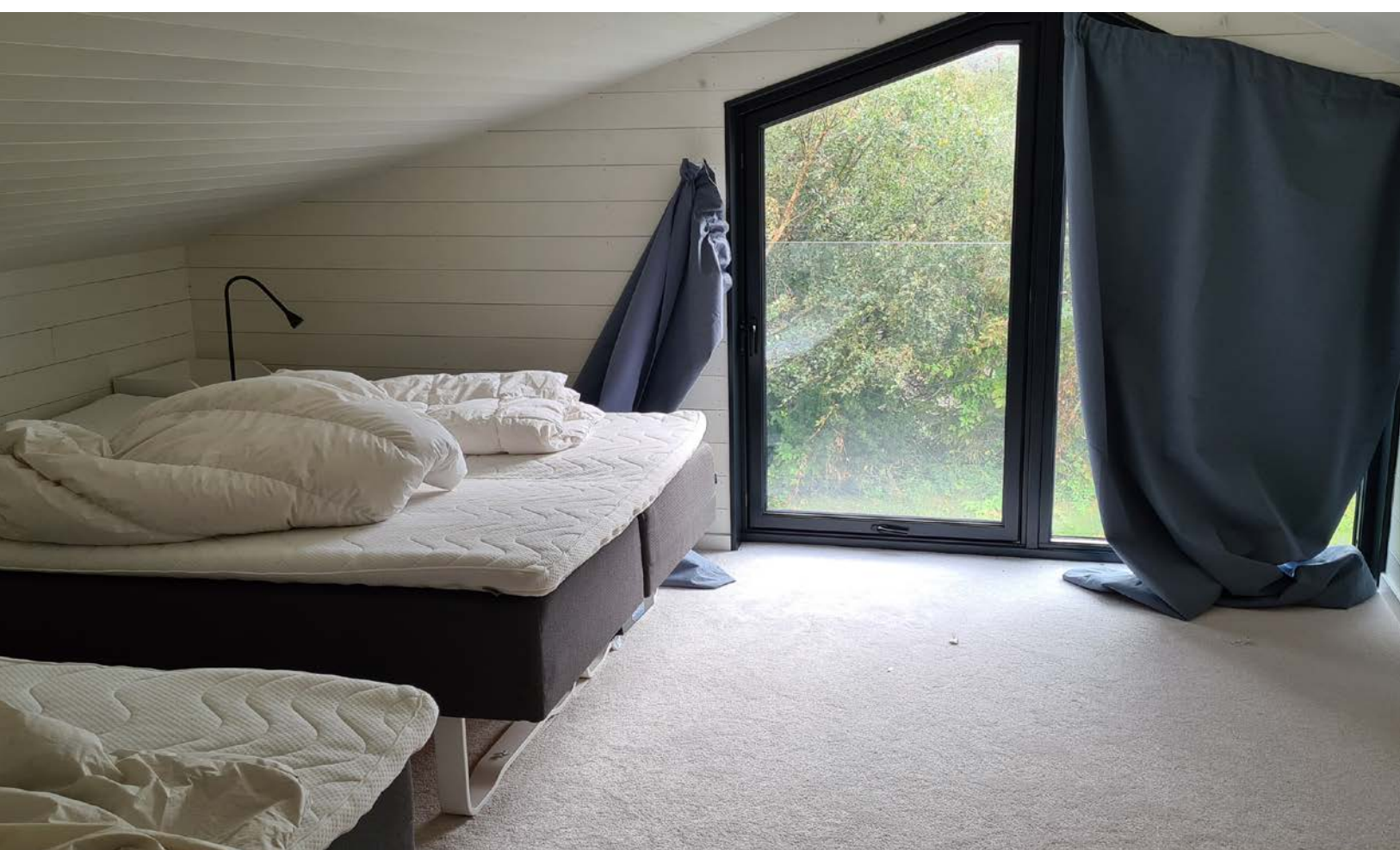








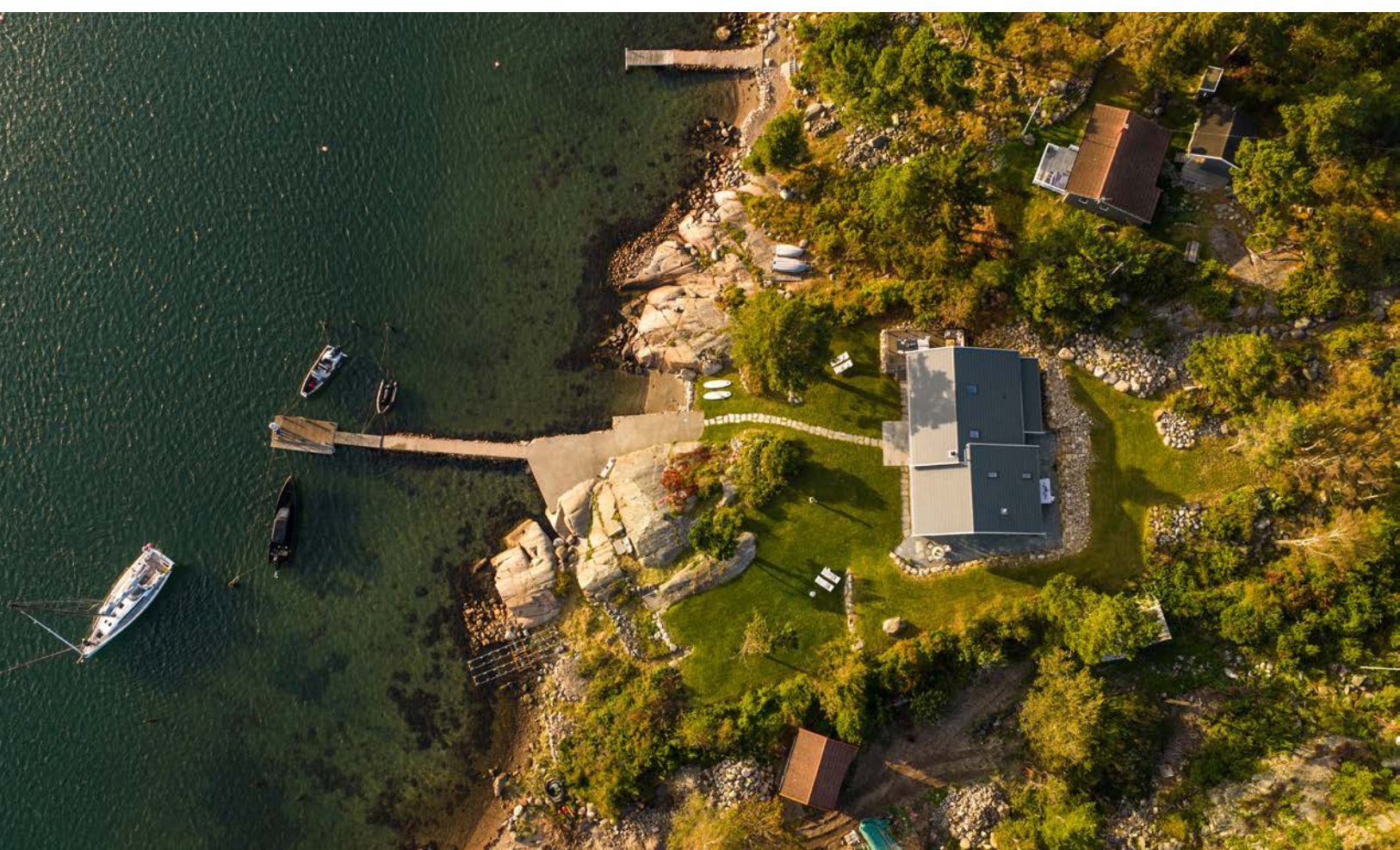




























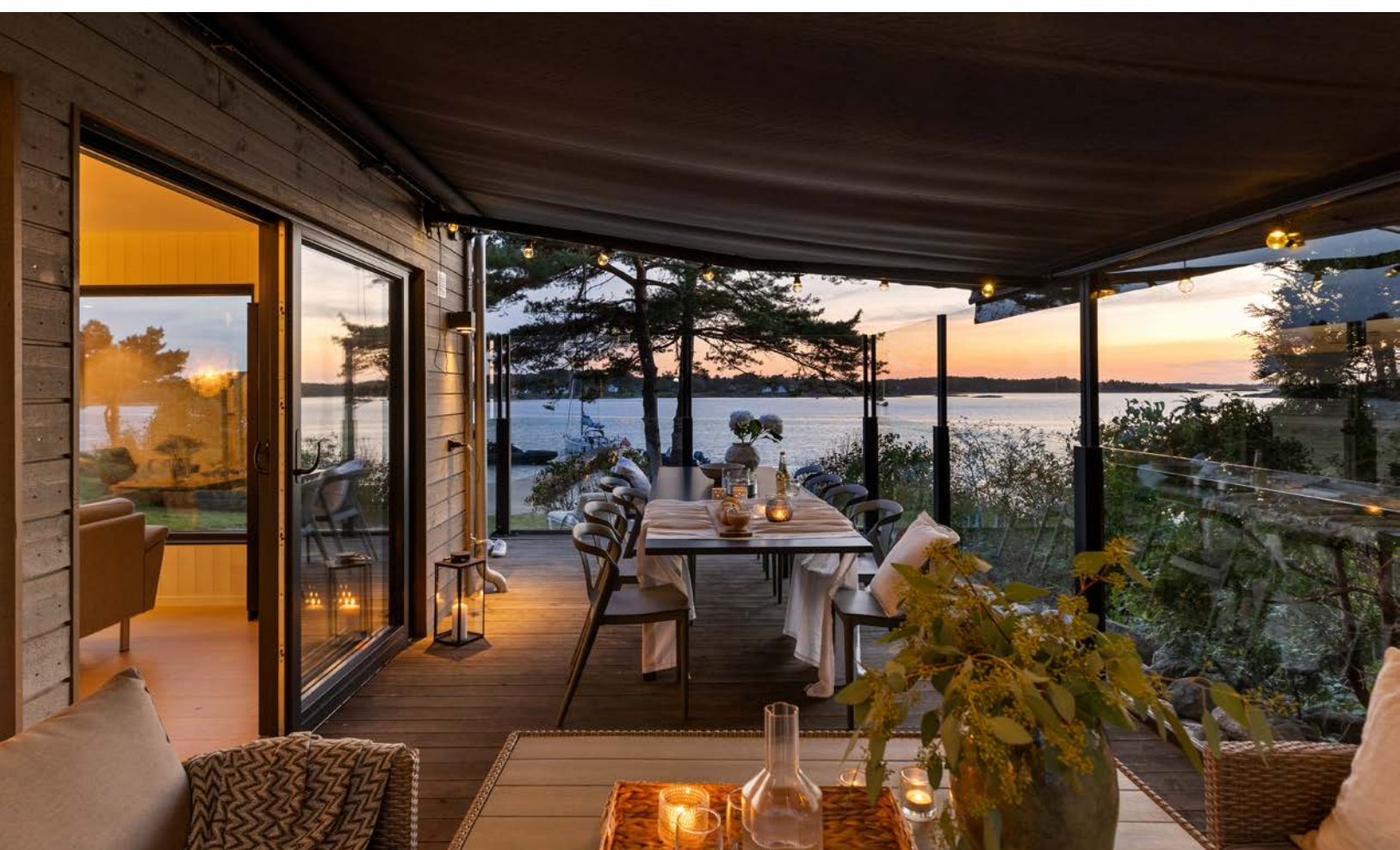




















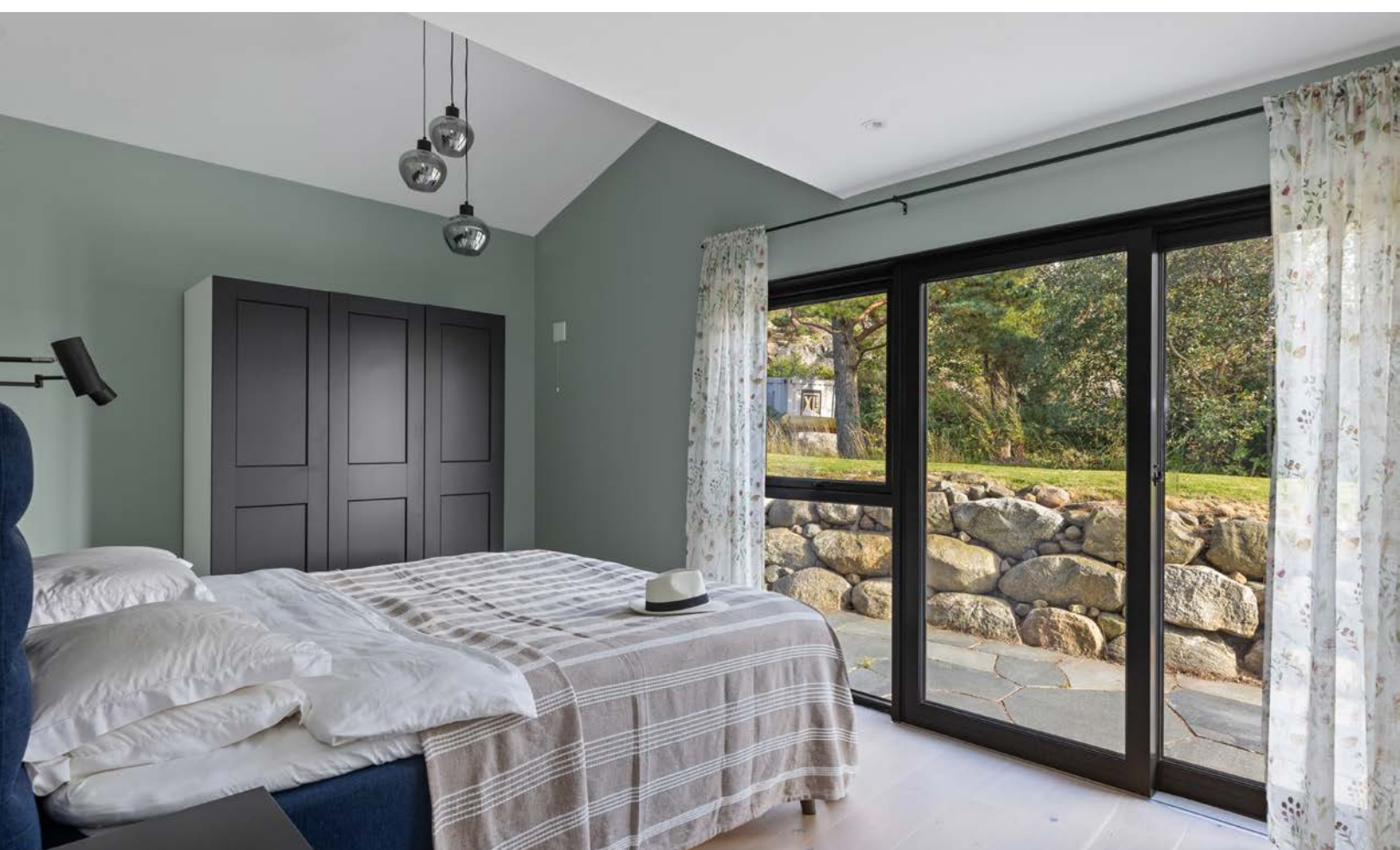




















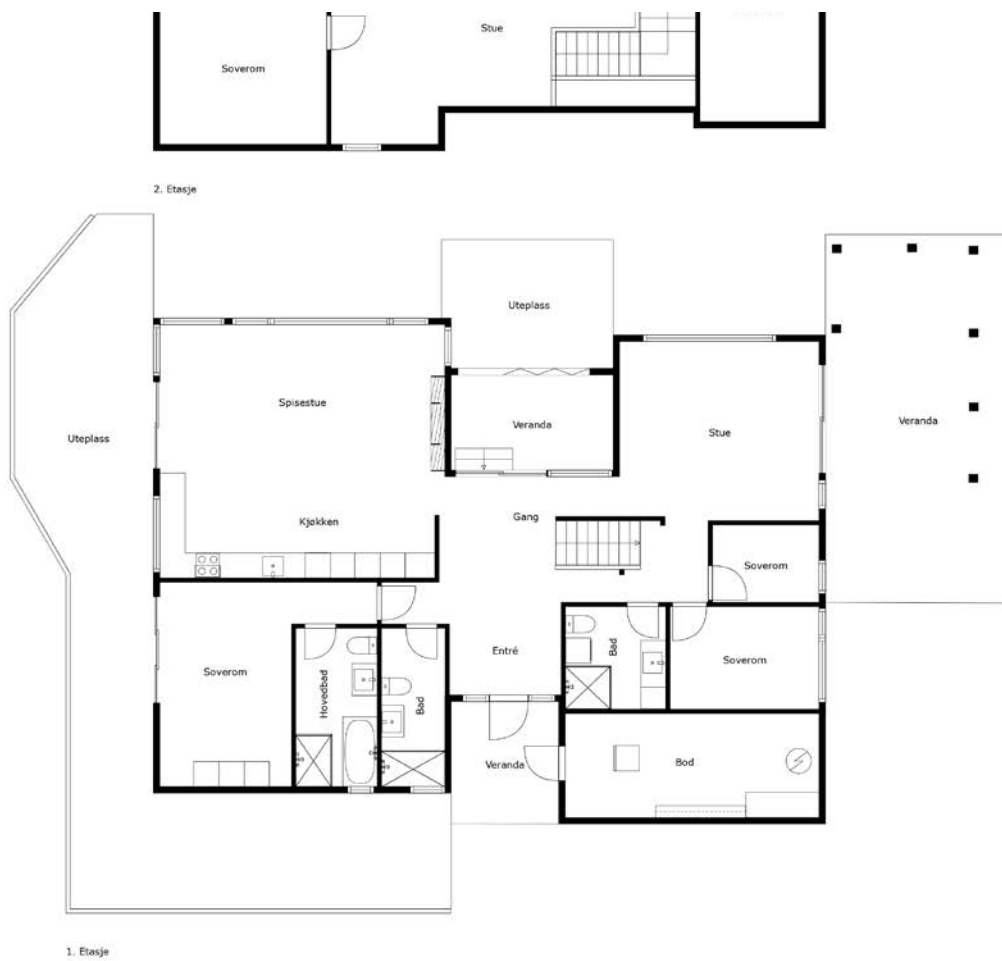












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250120	

Selger 1 navn
Anders Olrud

Gateadresse	
Sauholmen 282	

Poststed	Postnr
NEDGÅRDEN	1692

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 111250120

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye bad i 2022
Arbeid utført av	Kråkerøy Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye bad i 2022
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søkt og godkjent.
-------------	-------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt va-anlegg helt til påkobling til felles anlegg i 2022
Arbeid utført av	Kråkerøy Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt anlegg i 2022
Arbeid utført av	Kahn elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt anlegg i 2022
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250120

- 14 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

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total ombygging 2022

Arbeid utført av

Byggmester Geir Morten Olsen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 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

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 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: 111250120

Tilleggskommentar

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: 111250120

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Olrud	e69d8be07b5b0b232e85 0f7c3770484678ba4688	17.09.2025 07:28:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250120

- 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>



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 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. 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sauholmen 282
1692 NEDGÅRDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@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