



aktiv.

Viksjøvegen, 7512 STJØRDAL

**Fritidstomt meg garasje og
mulighet for tilkobling til vann og
avløp. Sjøutsikt og gode solforhold**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-

Omkostn.: Kr 39 292,-

Total ink omk.: Kr 829 292,-

Selger: Aud Sissel Rangø
Bjørn Frode Rangø

Salgsobjekt: Tomt-fritidsbolig

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 424 m²

Gnr./bnr. 80/81

Oppdragsnr.: 1704230013

Fritidstomt meg garasje og mulighet for tilkobling til vann og avløp. Sjøutsikt og gode solforhold

Tomten ligger pent til i Viksjøen hyttefelt, med gode solforhold og pen sjøutsikt.

Garasje på 31 kvm. er oppsatt på tomten. Området er regulert til fritidsboliger.

Dette er en sjelden mulighet til å få bygge sitt egen hytte i dette populære hyttefeltet.

Ca. 500 meter ned til strandkanten med gode muligheter for både bading og fiske.

Det er flere gode turmuligheter i området og kun 10 minutters kjøretur til Stjørdal sentrum med alle sine servicefunksjoner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	10
Egenerklæring	14
Budskjema	37

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

424 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomstomt regulert til fritidsformål som er fradelt fra selgers fritidseiendom. På eiendommen er det oppført en garasje.

Beliggenhet

Tomten ligger pent til i øvre sjiktet av hyttefeltet, med gode solforhold og pen sjøutsikt. Garasje på 31 kvm. er oppsatt på tomten. Området er regulert til fritidsboliger. Dette er en sjelden mulighet til å få bygge sitt egen hytte i dette populære hyttefeltet. Ca. 500 meter ned til strandkanten med gode muligheter for både bading og fiske. Det er flere gode turmuligheter i området og kun 10 minutters kjøretur til Stjørdal sentrum med alle sine servicefunksjoner.

Adkomst

Ved kjøring fra Kvislabakken skole, følg Vikanveien i retning Vikanlandet i 2,8 km. sving deretter av til høyre inn Viksjøvegen og følg veien ca 500 meter opp i hyttefeltet og tomten kommer på venstre side. Det er satt opp Aktiv-skilt på tomten.

Bebyggelsen

Området består av fritidseiendommer

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 790 000

Velforening

Avgift til hytteforening:

Kr. 3 050,- pr. år for helårsbrukere.

Avgiften dekker vedlikehold av adkomstveger og privat kloaknett.

Info vannavgift

Tilkoblingskostnader for vann og avløp samt årlige kostnader for vann og avløp påløper etter ferdigstillelse av hytta.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med Hegra Sparebank i Eika alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gnr. 80, bnr. 81 i Stjørdal kommune

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettigheter på 5035-80/11, 5035-80/134, 5035-80/136

Rettigheter i eiendomsrett

1976/8286-1/67 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:80 Bnr:81

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 5035-80/11, 5035-80/134, 5035-80/136

Rettigheter i eiendomsrett

1993/8695-1/67 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Knr:5035 Gnr:80 Bnr:45

Rettighetshaver:Knr:5035 Gnr:80 Bnr:46

Rettighetshaver:Knr:5035 Gnr:80 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Offentlig veg frem til Viksjøvegen som er privat adkomstveg i hyttefeltet. Vegnettet i hyttefeltet driftes av Viksjøen Vel. Helårsveg.

Andelsinnskudd vei: Kr. 15 000,-.

Vann fra privat grunnborret brønn sammen med èn nabo. Helårsvann.

Viksjøen Vel drifter området private kloakknnett som er tilknyttet offentlig kloakk ved foten av hyttefeltet.

Andelsinnskudd området private kloakknnett: Kr. 15 000,-.

Tilkoblingskostnader offentlig avløp: kr. 190,- pr m2 bra., minimum kr. 11 141,-.

Vedlagt i salgsoppgaven medfølger kart over ledningsnettet i området.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i Viksjøen hyttefelt, reguleringsområde 5035 1-008

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Ønsket overtakelsesdato angis i bud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk

budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 790 000,00))

38 890,- (Omkostninger totalt)

828 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 39 292,-

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.

Oppdragsansvarlig

Lars Valstad

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

lars.valstad@aktiv.no

Tlf: 957 37 870

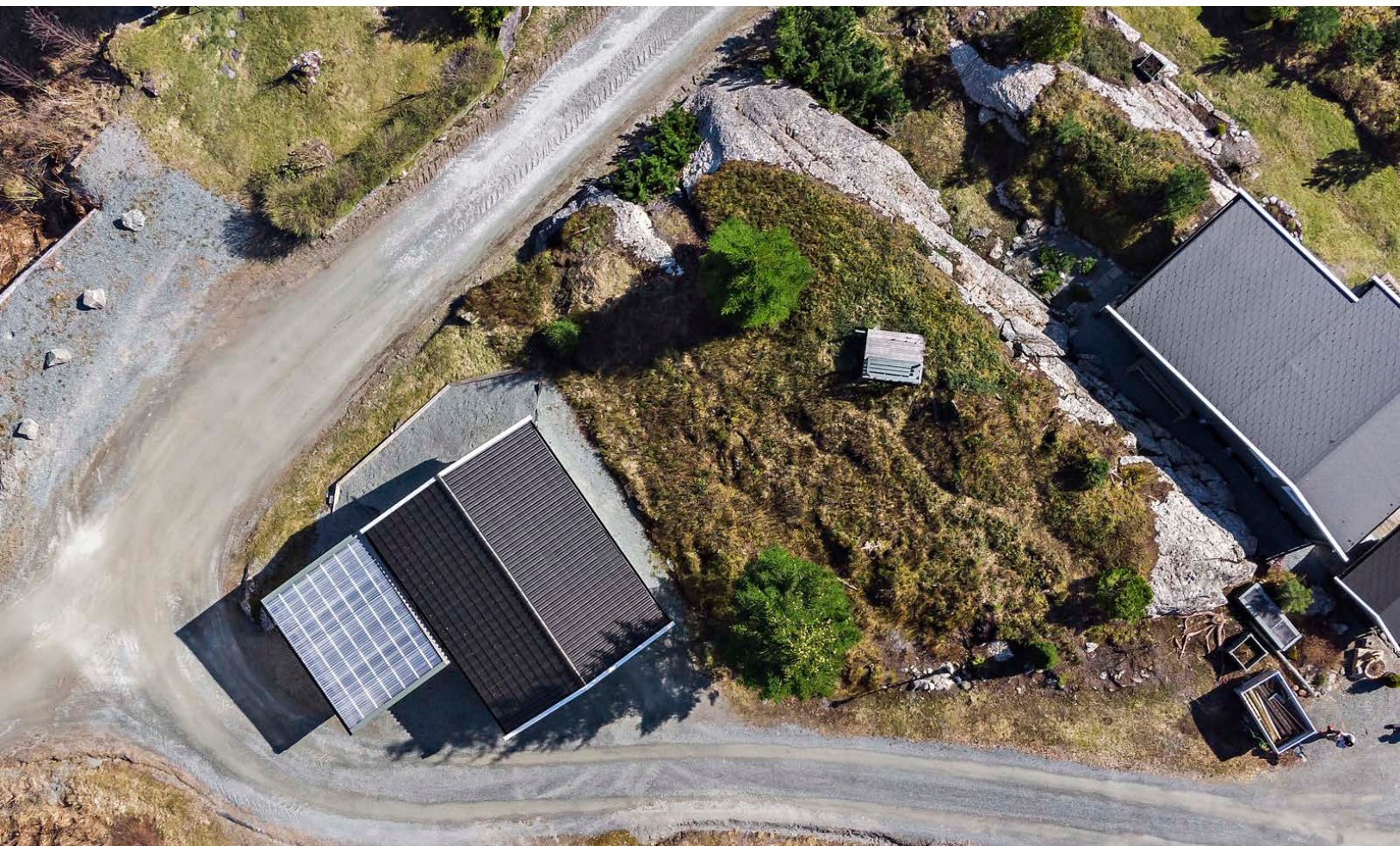
Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7

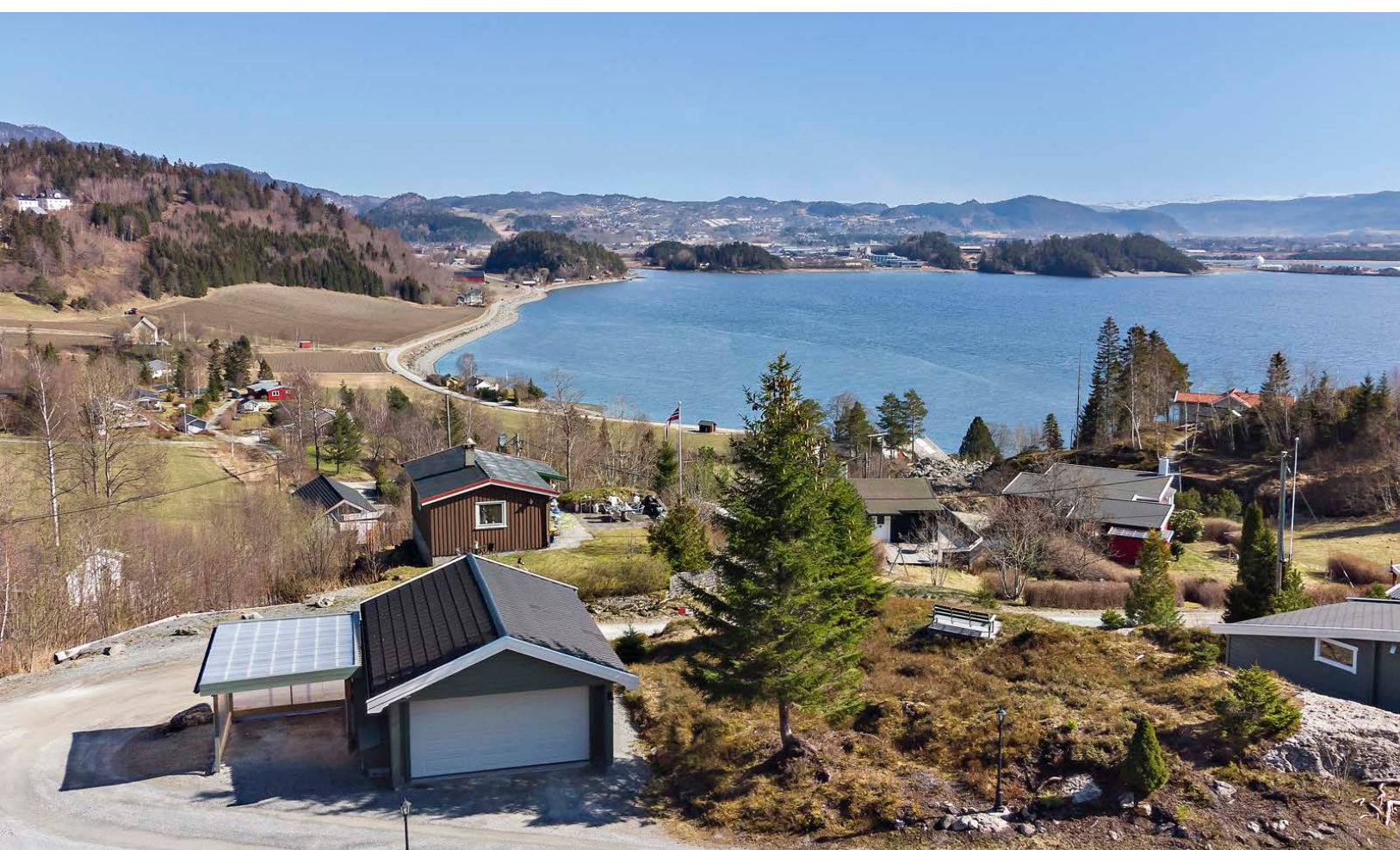
7500 Stjørdal

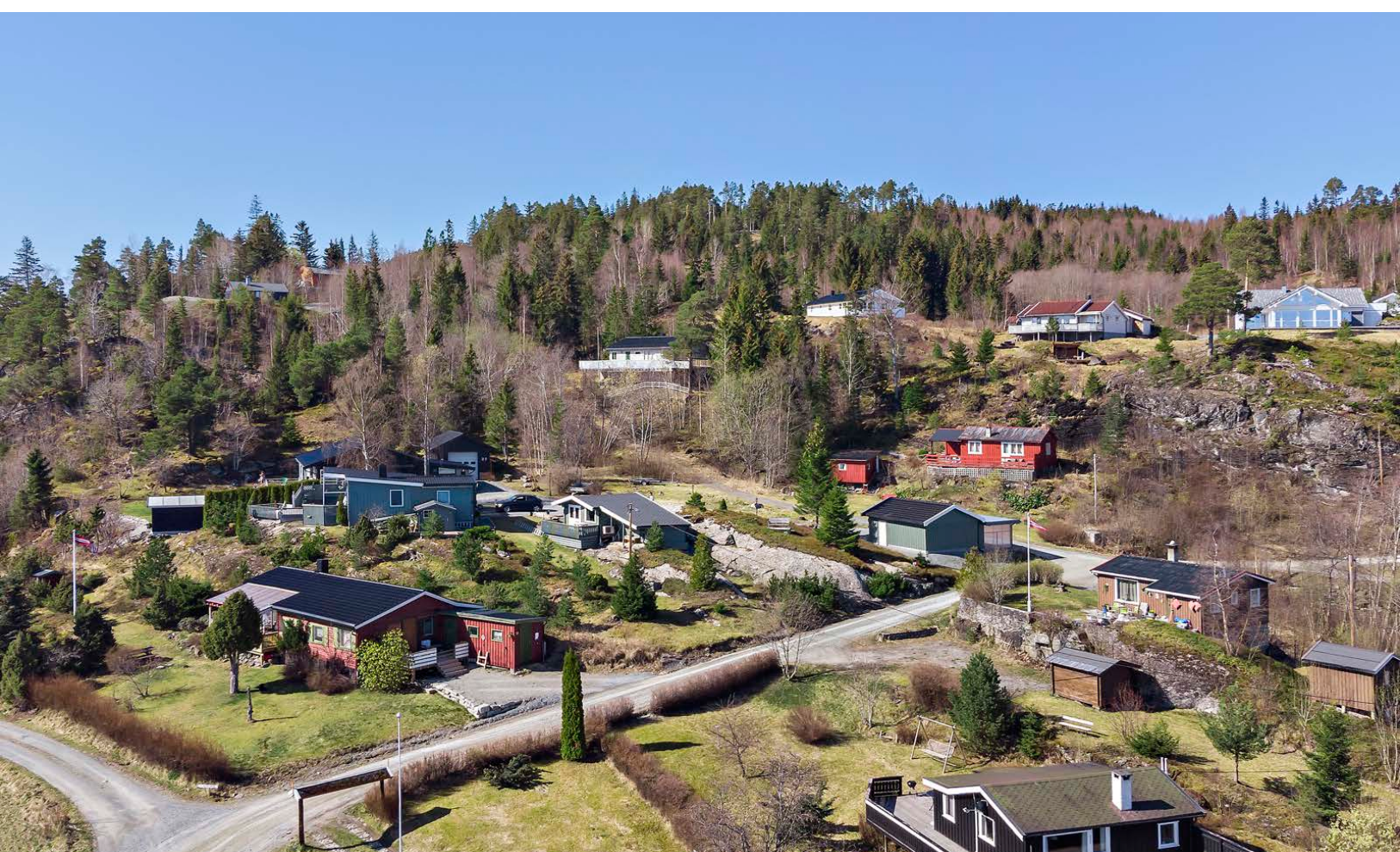
Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

01.07.2024







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV STJØRDAL	Oppdragsnr.	68-21-0126
Adresse	VIKSØVEGEN		
Postnr.	7512	Sted	STJØRDAL
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2005			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Eika			
Polise/avtalnr.			
Selger 1 Fornavn		AOD SISSEL	
Etternavn		RANGØ	
Selger 2 Fornavn		BJØRN FRODE	
Etternavn		RANGØ	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 22.04.2022

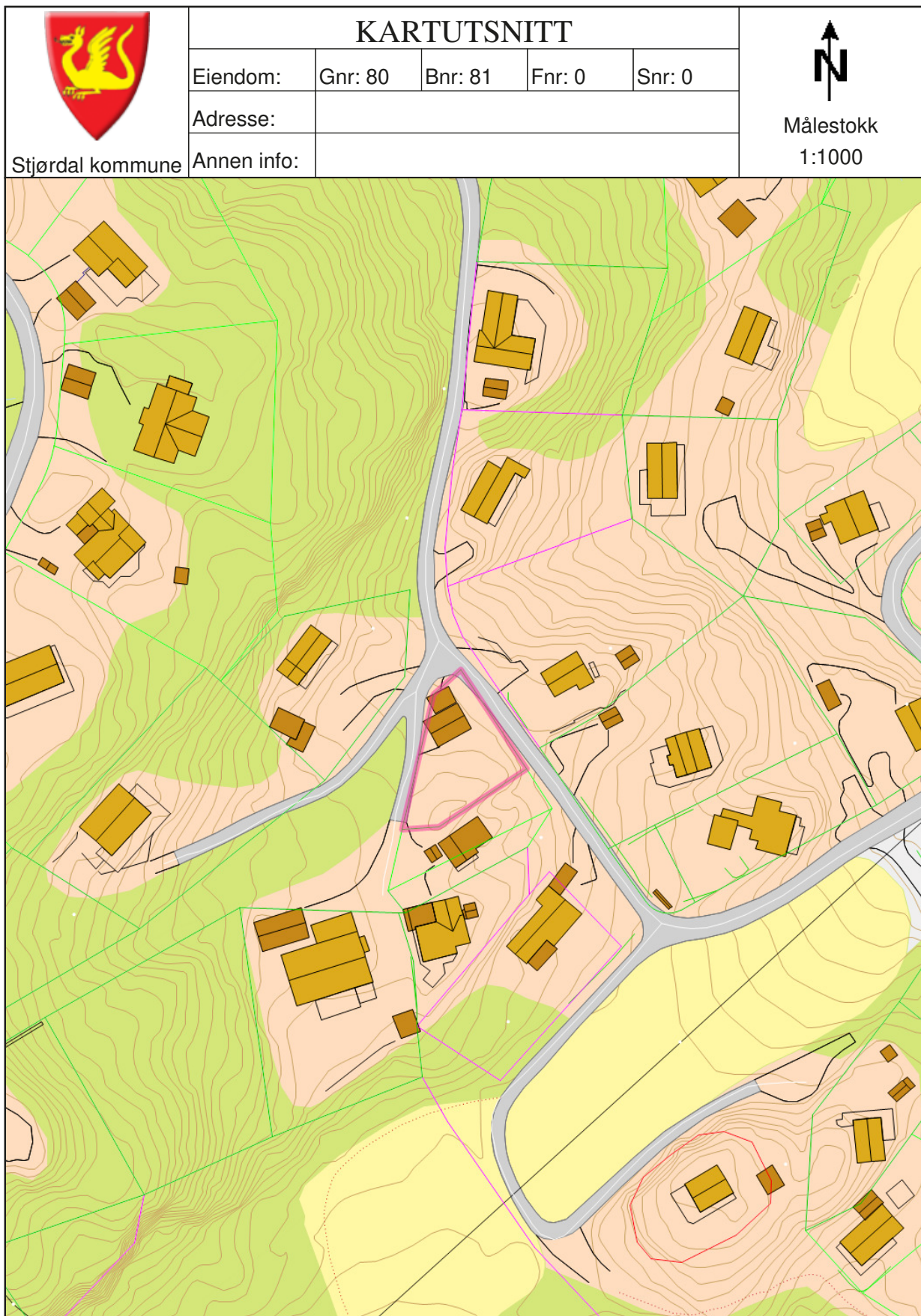
Sted Stordal

Signatur selger 1:

And Sissel Range

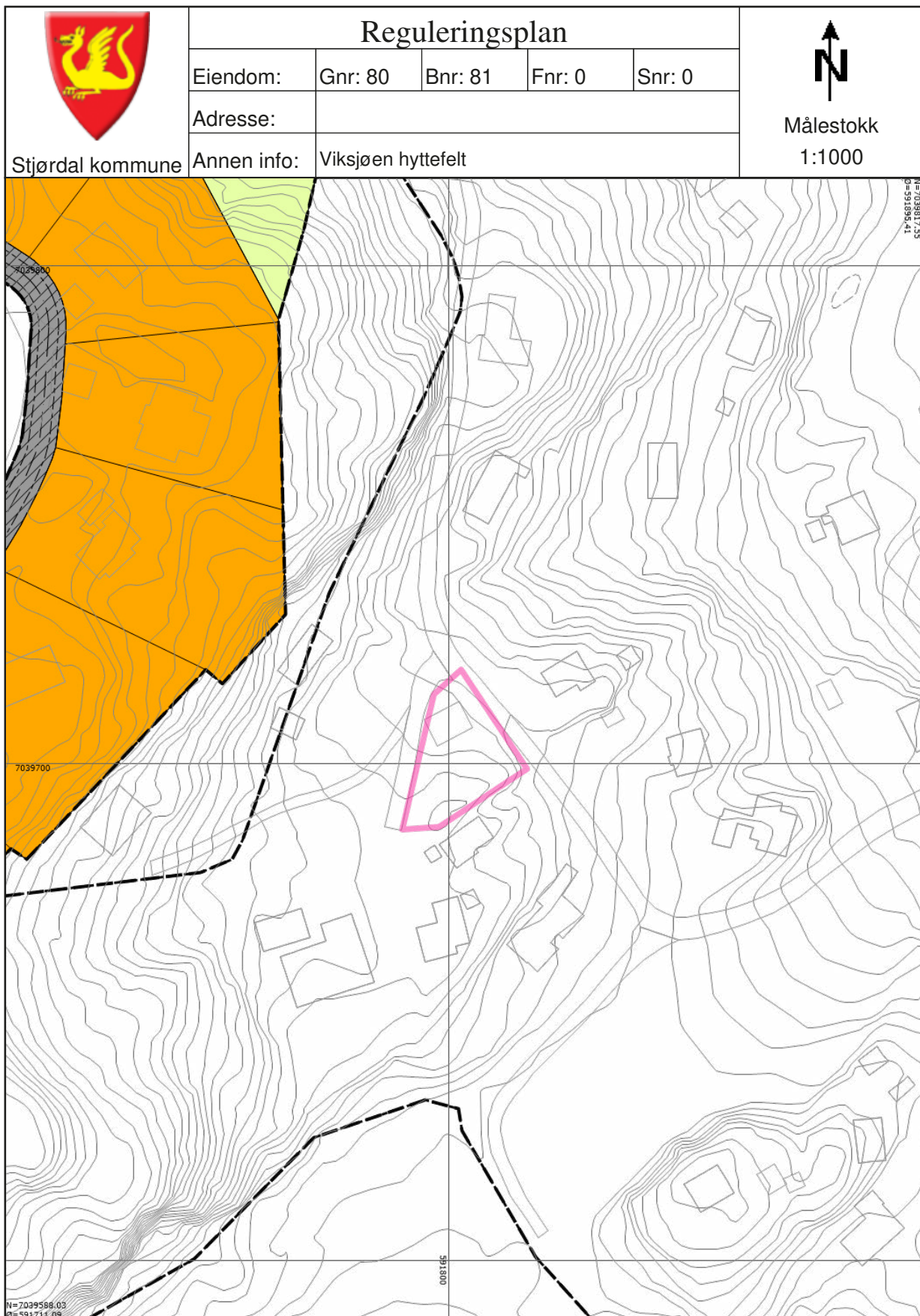
Signatur selger 2:

Bjørn Frøde Range



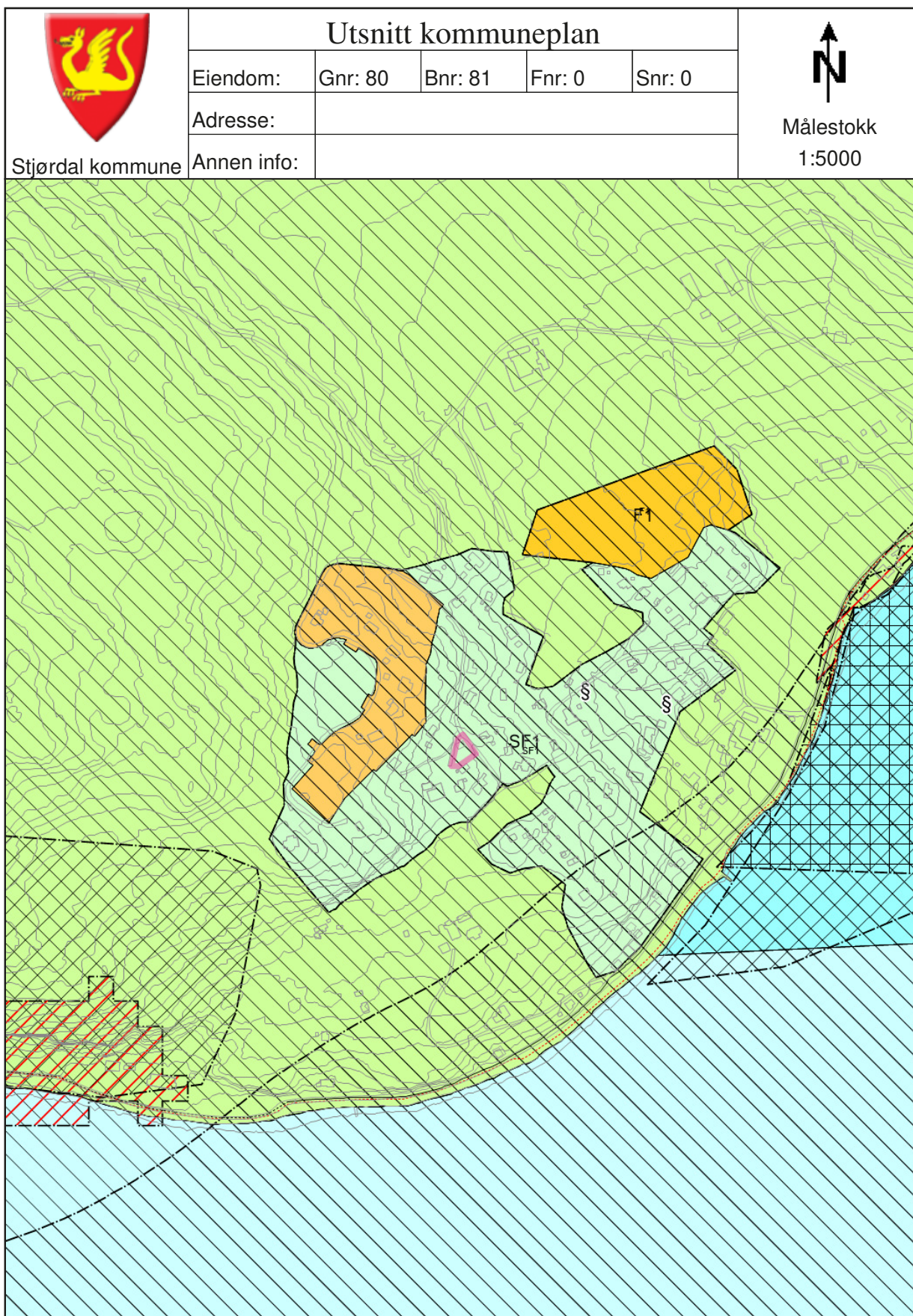
Tegnforklaring

	Elveg veglenke		Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm		Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
	Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter		Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)		N50 Fylkesgrense
	Hekk		Sti		MurFrittstående
	MurLoddrett		AnnetGjerde		Mast
	Luftledning trase		Takoverbygg kant		Veranda
	BygningsLinje		BygningsDelelinje		MøneLinje
	TakSprang		Takkant		VeggFrittstående
	FrittståendeTrapp		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Eiendomsteig
	VegKantAnnetvegareal		AnnetVegarealAvgrensning		Vegavgrensning
	Vegbom		Veg		Veg
	Høydekurver 1m Stjørdal		Forsenkingskurve Stjørdal		KanalGrøft
	ElvBekk		Havflate		Dyrka mark
	Skog		Bebygdt.		Annet



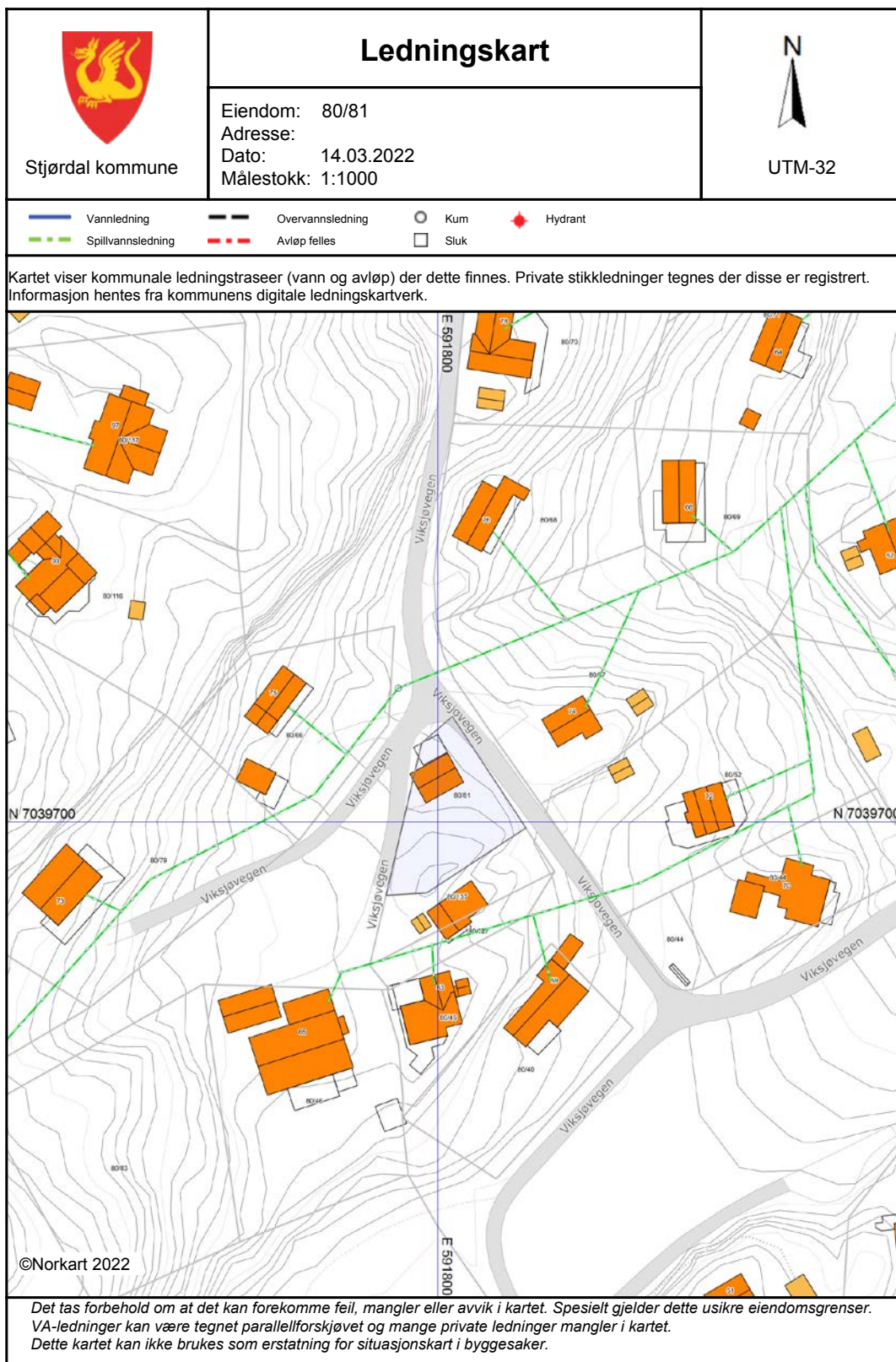
Tegnforklaring

	Høydekurver 1m Stjørdal		Forsenkingskurve Stjørdal		VEG
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Havflate		Elv		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpGrense		RpFormålgrense		Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Fritidsbebyggelse
	Jord- og skogbruk		Felles avkjørsel		



Tegnforklaring

	Høydekurver 5m Stjørdal		VEG		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Havflate		Elv		KpOmråde kommuneplan gjeldende
	Dispensasjon fra planregister		Dispensasjon fra planregister		KpOmråde - Gjeldende
	Plangrense		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for båndleggingssoner		Grense for faresoner		Grense for gjennomføringssoner
	Grense for sikringsoner		Grense for støysoner		Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig		Ras- og skredfare		Flomfare
	Krav om felles planlegging		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442		Fritidsbebyggelse - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Naturområde - Nåværende				



VIKSJØEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan av 6.3.1970 for

hyttebebyggelse ved Viksjøen, Stjørdal.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med punktstreket begrensningslinje.

§ 2.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, men med nødvendige mindre justeringer godkjent av bygningsrådet hvis hyttetypen, - hustypen gjør dette nødvendig.

§ 3.

Området skal bebygges med hytter for beboelse i kortere tidsrom i året med unntak av bebyggelse på tomt nr. 31 som skal være helårsbolig.

§ 4.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med enkel og god utforming, material- og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis brukes farger anbefalt av Statens friluftsråd. På flat tomt må grunnmurens synlige høyde over terreng ikke overstige 50 cm og på skrånende tomt tilsvarende 120 cm. Uthus skal anmeldes og fortrinnsvis bygges i sammenheng med hovedhus og gies en mest mulig sammenhengende form med dette. Møneretninger er angitt på planen i hyttenes lengderetning og parallelt terrenget. Takvinkelen skal ligge mellom 15° og 25° . Det skal fortrinnsvis benyttes saltak, men bygningsrådet kan i enkelte tilfeller godkjenne annen takform. Tak skal tekkes med materialer som har en matt og relativ mørk virkning.

§ 5.

Gjerder tillåtes i alminnelighet ikke.

§ 6.

Det ferdige planerte terreng skal mest mulig være naturlig terreng. Det tillates ikke oppsatt skjermmer og markiser utover det som er anmeldt til bygningsråd i forbindelse med byggeanmeldelsen.

§ 7.

Renovasjon foregår via tømmeplasser for avfall og tørr- eller kjemikalieklosetter. Det utsettes dunker på de avmerkede steder på planen. Tømning av dunker administreres av grunneieren og betales av hver enkelt hytteeier inntil evt. annen avtale med kommunen trer i kraft. Det vil ikke bli tillatt noen form for tømning

direkte i grunnen.

§ 8.

Vanntilførsel foregår frem til hver enkelt hytte eller til tappesteder anvist på reguleringsplanen. Vanntilkopling til det stedlige vannverk.

§ 9.

Spillvannsledning for GRÅTT VANN legges av grunneieren frem til hver enkelt hytte eller til tømmeplasser avmerket på reguleringsplanen.

§ 10.

Med byggemeldingen skal innsendes situasjonskart som viser hvordan hytten tenkes plassert og tomten planert.

§ 11.

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i Bygningsloven og vedtektene til samme lovs § 82 samt regler for hyttebebyggelse i Stjørdal kommune vedtatt av Stjørdal bygningsråd 23. september 1968.

§ 12.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

VEDTEKTER
FOR
VIKSJØEN VEL

(vedtatt 12.07.2013)

§ 1 SAMMENSLUTNINGSFORM

Viksjøen Vel er et uansvarlig selskap med vekslende medlemstall. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§ 2 FORRETNINGSKONTOR

Viksjøen Vel's forretningskontor er i Stjørdal kommune.

§ 3 FORMÅL

Foretakets formål er å fremme og realisere tiltak av felles interesse for beboere i hytteområdet og dets umiddelbare nærhet, slik som:

- a) Samarbeid med eier av eiendommen Viksjøen, gnr 80 bnr 11, i forhold til utvidelse og vedlikehold av hytteveien.
- b) Eier og drifting av eksisterende kloakkanlegg, jfr. tidligere vedtak i Viksjøen Vel hvor anleggets fellesdel er presisert.
- c) Realisering av øvrige tiltak av felles interesse, hva gjelder praktisk, estetisk og friluftsmessig karakter.

§ 4 LAGETS MEDLEMMER

Medlem er enhver som har hytte eller bolig fradelt eiendommen Viksjøen og som er tilknyttet kloaknettet eller benytter hytteveien og som har foretatt de nødvendige andelsinnskudd. I tillegg er eier av eiendommen VIKSJØEN, gnr 80, bnr 11 medlem av laget.

§ 5 MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Et medlem tilkommer alle de rettigheter som Viksjøen Vel får realisert. Ett eller flere medlemmer som går sammen om de videre forgreininger av kloakkens hovedtrasé plikter å varsle styret skriftlig, og avvente styrets behandling før arbeidet settes i gang. Et medlem plikter å tillate at det over hans eiendom legges ledninger til andre medlemmer etter de vanlige vilkår. Ved eventuell avvik fra godkjent kloakkplan skal alle ledninger så langt mulig legges etter eiers anvisninger.

§ 6 ANDELSINNSKUDD

Kloakkanleggets andelsinnskudd er for tiden kr 15 000 for hytte og helårsbolig. Andelsinnskudd for hytteveien er for tiden kr 15 000.

Innbetaling skjer etter de vedtak som til enhver tid gjelder, og andelsinnskuddene kan ved behov justeres av Årsmøtet. Begge andelene gir rett til medlemskap med stemmerett for den del det er betalt for, men med full stemmerett ved valg av styret.

Andelsinnskuddet – som ikke er rentebærende – kan kun omsettes sammen med vedkommende eiendom – og det skal ikke kunne oppskrives eller omsettes til overkurs.

Ethvert medlem skal i tillegg betale en årlig kontingent til drift av vei, kloakk og administrasjon av laget. I 2012-2013 utgjorde denne kontingenten totalt kr 1000. Kontingentens størrelse fastsettes av Årsmøtet.

§ 7 MEDLEMMENES EGENINNSATS

Det er i medlemmenes interesse at de tiltak Viksjøen Vel får realisert er forsvarlige og holdbare. På Årsmøte eller i styret, kan det bli aktuelt å vedtak dugnadsarbeid blant medlemmene, med eller uten påregning av lav godtgjøring. Generelt plikter medlemmene å ta del i dette arbeidet. Medlemmer som av en eller annen grunn ikke kan delta i arbeid med realisering av fellesinteressene, vil måtte påregne krav om et rimelig økonomisk tilskudd. Styret avgjør størrelsen.

§ 8 STYRET

Foretaket skal ha et styre som velges av årsmøtet, og skal bestå av en formann og 2 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for formann er ett år og for de øvrige styremedlemmer to år. Likevel slik at minst ett av styremedlemmene fortsetter i det nye styret. Formann og avgåtte styremedlemmer med varamenn kan gjenvelges. Bortsett fra formann, konstituerer styret seg selv.

§ 9 STYRETS OPPGAVER

Styrets har ansvar for en forsvarlig drift og organisering av velforeningen, i tråd med lovens og vedtektenes bestemmelser. Foretaket forpliktes av underskrift fra styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 10 DAGLIG LEDER

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

§ 11 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i foretaket utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen august måned. Saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må være skriftlig tilsendt styret innen 15. mai. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig eller pr. mail med 14 dagers frist.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Det skal anføres i innkallingen hvilke saker som skal behandles. Årsmøtene behandler kun de sakene som er varslet i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet velger møteleder samt sekretær og 2 til å underskrive protokollen. Medlemmene kan møte med skriftlig fullmakt fra andre medlemmer. Medlemmenes ektefelle kan møte for medlemmet uten skriftlig fullmakt. Ved stemmelikhet avgjør lagets formann sin stemme saken, så sant ikke annet er fastsatt i loven.

§ 13 ANVENDELSE AV ÅRSOVERSKUDET

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

§ 14 VEDTEKSENDRINGER

Endring i lagets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendringer som innebærer vesentlige endringer av formål, mer tyngende heftelser for medlemmene, skjerping av innskuddsplikt eller avgrensninger i retten til og tre ut, krever tilslutning av minst 4/5 av stemmene som er gitt.

§ 15 OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning av foretaket treffes på to etterfølgende årsmøter med minst 1 ukes, - og ikke over 2 måneders mellomrom, og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ved oppløsning skal gjenværende midler tilfalle de som er medlemmer per oppløsningstidspunkt. Opparbeidet overskudd for vei eller kloakk holdes adskilt og tilbakebetaling beregnes av den del/deler de er andelseiere i, og deles likt på respektive andeler.

§ 16 AVGJØRELSE AV TVISTER

Oppstår det tvist mellom laget og noen av medlemmene, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett, - hvortil partene oppnevner ett medlem hver, og en 3. person som fungerer som formann, oppnevnt av lensmann i Stjørdal.



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Viksjøvegen
7512 STJØRDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Oppdragsnummer: 1704230013

Telefon: 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre