

An aerial photograph of a residential area with green property boundaries. A red pin is placed on plot 37/1044. Other plots are labeled with red text: 37/1033, 37/1036, 37/1076, 37/1028, 37/1074, 37/59, and 37/1142. A road runs vertically through the center-right of the image.

aktiv.

Solberglia hytteområde 327, 2423 ØSTBY

**Fritidstomt til salgs på veletablert
hyttefelt. Fin tomt med gode
solforhold og flott utsikt.**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445
E-post cwahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 44 542,-
Total ink omk.: Kr 1 144 542,-
Selger: Espen Hagen Aasbakken

Boligtype: Tomt
Eierform: Festet
Tomtstr.: 1665.3 m²
Gnr./bnr. 37/1044
Oppdragsnr.: 1004230097

Flott fritidsbolig tomt!

Velkommen til Solberglia Hytteområde! - En super tomt i et attraktivt hytteområde i Østby/Trysil.

Tomten ligger godt plassert på feltet med blant annet kort vei til flotte langrennsløyper og ikke minst en god utsikt mot Trysilfjellet.

Det er tidligere gitt ramme for oppføring av hytte, samt at det foreligger IG i et år til
Hytteområdet har strøm, vann, kabel-tv, og har pent opparbeidede, og med vinterbrøytete, veger helt frem til hyttene. Det er også mulig å bestille prioritert brøyting via egen nettløsning. Bom ved innkjøring til hyttefeltet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	10
Budskjema	24

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1665.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fin og stor fritidsbolig tomt på overkant av 1,6 mål.

Tomten er relativt flat og har en fin utsikt mot Trysilfjellet.

Grunneier: Anne Marie Fallet

Festeavgift kr: 7398,- for 2023

Festekontrakt datert

20.09.2005.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Solberglia hytteområde, som er et etablert og meget attraktivt hytteområde øst for Østby i Trysil kommune. Området ligger ca. 2 timer og 45 min fra Oslo med bil.

Det er kort avstand til fine turmuligheter i nærmiljøet, sommer og vinterstid, med oppkjørte skiløyper, turstier og flere småvann i fjellområdet. Det er relativt kort kjøreavstand til Trysilfjellet alpinanlegg, Fulufjellet alpinanlegg i Ljørdalen og Sälenområdet i Sverige med alpinanlegg m.m. Etter 15-20 minutters bilkjøring finner du Gjetsjøen med badeplass.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Østby. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Innbygda/Trysil sentrum et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/ restaurant, lege og tannlege etc.

Adkomst

Fra sør/vest: Kjør Rv 25 fra Elverum til Østby, 80km, følg deretter følg skilting mot Solberglia fra butikken på Østby. Fra nord: Kjør Rv 26 sørover fra Trysil sentrum, ca 6km, deretter østover på Rv 25 til Østby. Følg skilting mot Solberglia fra butikken.

Bebyggelsen

Primært fritidsboliger i området.

Diverse

Solberglia hyttefelt har store sydvest-vendte tomter i et åpent landskap med gode solforhold og utsikt. Området har gode turforhold både til fots, på ski og sykkel. Det er et godt utbygd nett av ca. 100 km velpreparerte skiløyper som går fra hyttefeltet. Det er kort vei til alpinanleggene i Trysilfjellet og Sälen.

I nærheten av hyttefeltet ligger det fine fiskedammer og det er flere gapahuker med grillplasser i hytteområdet og langs løypenettet. Gode muligheter for jakt og fiske. Hytteiere prioriteres ved tildeling av jaktkort i et ca 23.000 mål stort, tilstøtende jaktterreng. På Østby finnes butikk og hotell med restaurant.

Hytteområdet har strøm, vann og kabel-tv. Solberglia Hytteområde har pent opparbeidede og med vinterbrøytede veger helt frem til hyttene. Det er også mulig å bestille prioritert brøyting via egen nettløsning. Bom ved innkjøring til hyttefeltet. Muligheter for eget kloakk og gråvann-renseanlegg. Det må søkes om egen utslippstillatelse for gråvann, wc går til tett tank som da må tømmes ved behov. Når det gjelder vannledning inn til hytta så er denne tomtefesteres ansvar fra tilkoblingspunkt i koblingskum. Ta kontakt med Utmarkslaget for mer informasjon.

Områdene ligger ca. 9 km nord for Østby sentrum langs fv. 564 mot Ljørdalen. Fv. 564 fikk fast dekke på 6,5 km av de 9 km i 2016. Fra kommunesenteret i Trysil til Østby er det 20 km.

For ytterligere informasjon, se hjemmeside: <https://www.ostby-utmarkslag.no/>

Økonomi

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2022 var på kr. 717,-

Forventet eiendomsskatt for 2023 kr. 718,-

Andre utgifter

Avgifter 2023

Styret i Østby Utmarkslag SA har vedtatt følgende avgifter for 2023

Sats 1, kort hytteveg: kr 2.050/år + mva.

Sats 2, mellomlang hytteveg: kr 2.350/år + mva.

Sats 3, lang hytteveg: kr 2.800/år + mva.

Vannavgift pr. år kr 1.500,- + mva.

Serviceavgift pr. år kr 5.700,- (ikke mva. på serviceavgift)

Årlig festeavgift

Kr 7 398

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1044 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/37/1044:

19.01.2006 - Dokumentnr: 115428 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 4 800

Tomteverdi: NOK 120 000

19.01.2006 - Dokumentnr: 115428 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 4 800

Tomteverdi: NOK 120 000

19.01.2006 - Dokumentnr: 115422 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:37 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 583254 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:37 Bnr:1044

Vei, vann og avløp

Alle tomter i Solberglia er oppmålte festetomter. Fra tomt 300 til tomt 480 er det et krav hvis det skal legges inn vann må det etableres gråvann renseanlegg, og svart vann (WC) skal til tett tank. Total kostnad for et slikt anlegg inkl. tett tank på 6 m³ er ca. kr. 100.000,- inkl. mva levert Solberglia. Østby Utmarkslag SA kan skaffe anlegg som er godkjent. For øvrig er det ingen andre tilkoblingsavgifter. På renseanlegget er det et kommunalt krav om årlig service på renseanlegget på ca. kr. 2.000,-. I tillegg kommer tømmeavgift på den tette tanken. Nedgraving av renseanlegget kan gjøres da tomten skal graves ut, det er ingen stor ekstra jobb. For øvrig så er strømkabel og kabel for bredbånd ved veien, også tilkoblingspunkt for vann. Andre årlige avgifter til Utmarkslaget fremgår av den informasjonsbrosyren du finner på hjemmesiden. Alle tomtfestere er direkte abonnent til Sørir da det gjelder renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende

avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune. Eiendommen ligger i område som er avsatt og/eller utnyttet til fritidseiendom- og fritidsbebyggelsesformål. Videre foreligger det reguleringsbestemmelser for hytteområdet. Kontakt megler for informasjon. Her er det kommuneplanen som gjelder. Men i henhold til kommuneplanbestemmelsen § 2.1. kan det være elementer fra den utgåtte reguleringsplanen for området som utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og kommuneplanen er taus (blant annet byggegrenser og fareområder).

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

27 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000,00))

44 542,- (Omkostninger totalt)

1 144 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 44 542

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.

Oppdragsansvarlig

Christian Wahl

Partner / Eiendomsmegler

christian.wahl@aktiv.no

Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO

Salgsoppgavedato

14.07.2023

Solberglia hytteområde 327

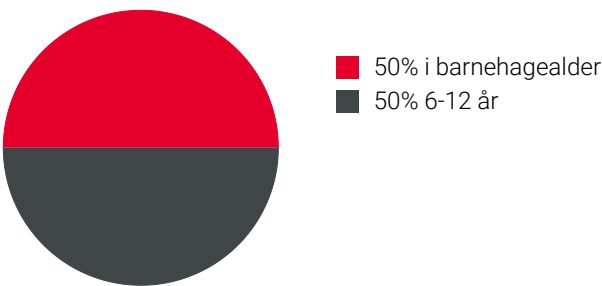
Offentlig transport

Østby	13 min
Linje 835	11.5 km

Skoler

Trysil Montessoriskole (1-7 kl.)	35 min
17 elever, 2 klasser	28.7 km
Innbygda skole (1-7 kl.)	32 min
320 elever, 16 klasser	31.2 km
Jordet skole (1-7 kl.)	44 min
60 elever, 4 klasser	46.5 km
Trysil ungdomsskole (8-10 kl.)	33 min
209 elever, 20 klasser	31.2 km
Trysil videregående skole	30 min
300 elever, 18 klasser	31.3 km

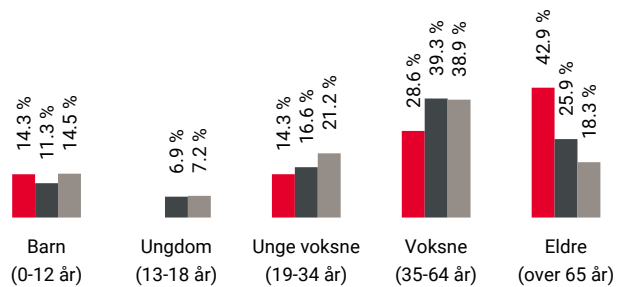
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	54%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fjellbygda	26	21
Kommune: Trysil	6 603	3 859
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østby barnehage (1-5 år)	15 min
12 barn	12.1 km
Nybergsund barnehage (0-5 år)	27 min
34 barn	25 km
Trysil friluftbarnehage (1-4 år)	35 min
13 barn	28.7 km

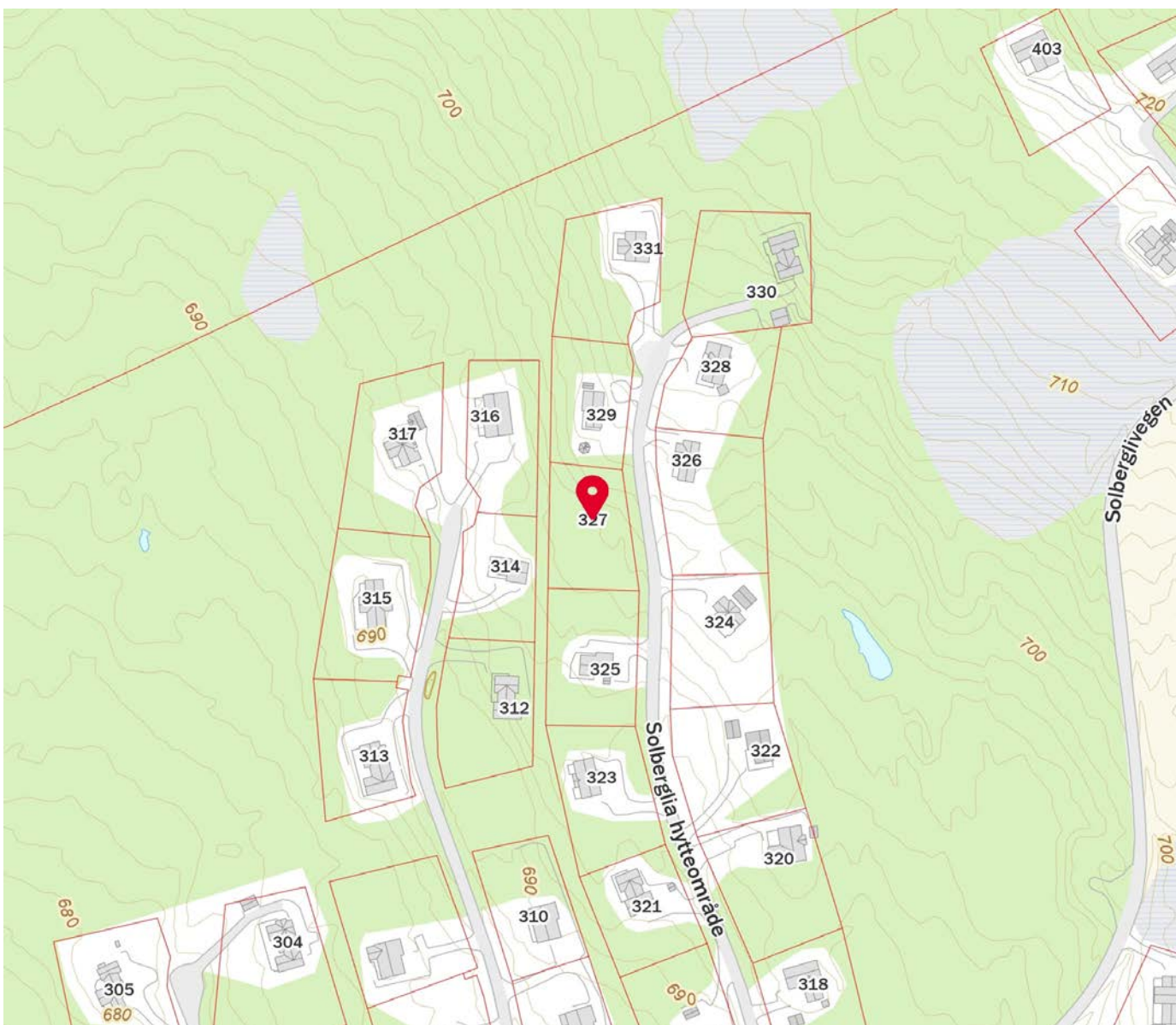
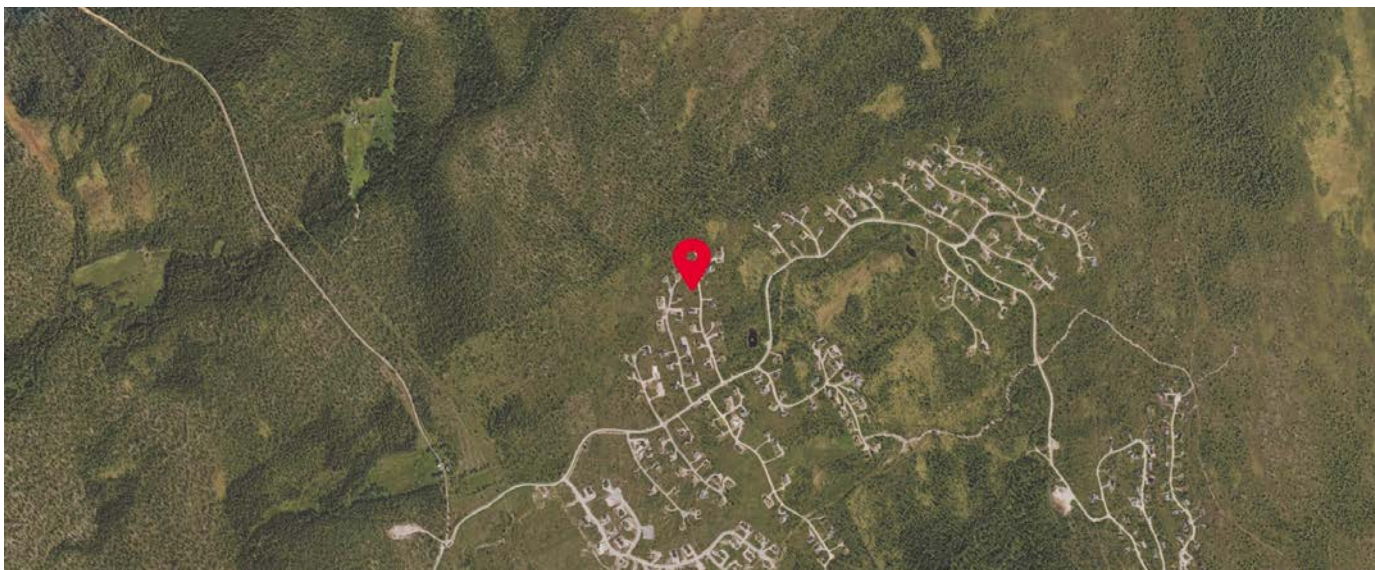
Dagligvare

Coop Marked Ljørdalen	20 min
Post i butikk, PostNord	16.8 km
Nærbutikken Søre Trysil	36 min
PostNord	28.9 km

Sport

Østby skole	14 min
Aktivitetshall, ballspill	11.7 km
Østby fotballbane 1	15 min
Fotball	12.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vedlegg

Kommune: 3421 Trysil

Eiendom: 3421/37/1044/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

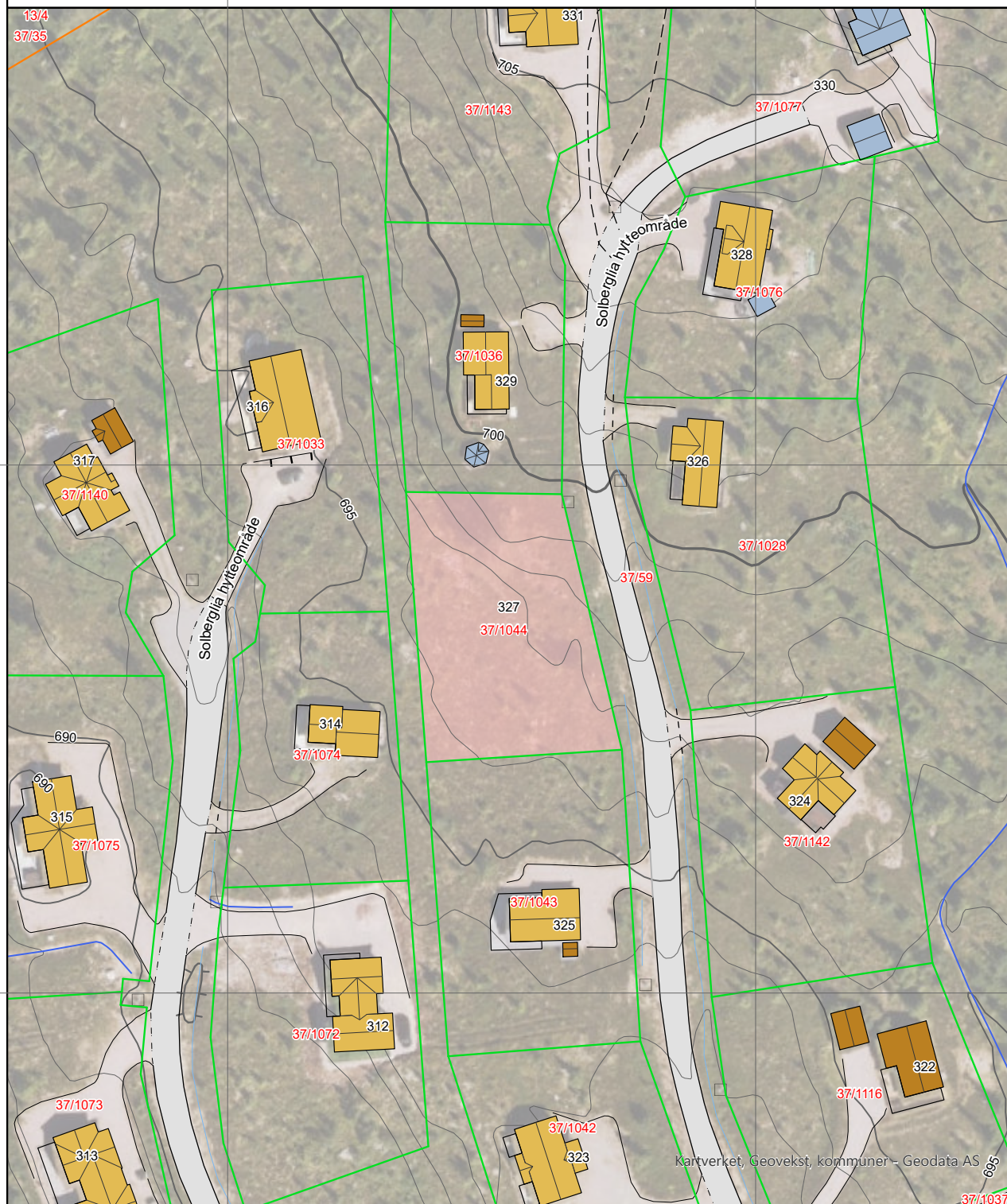
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 3.7.2023



0 25 50 m

Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3421 Trysil

Eiendom: 3421/37/1044/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

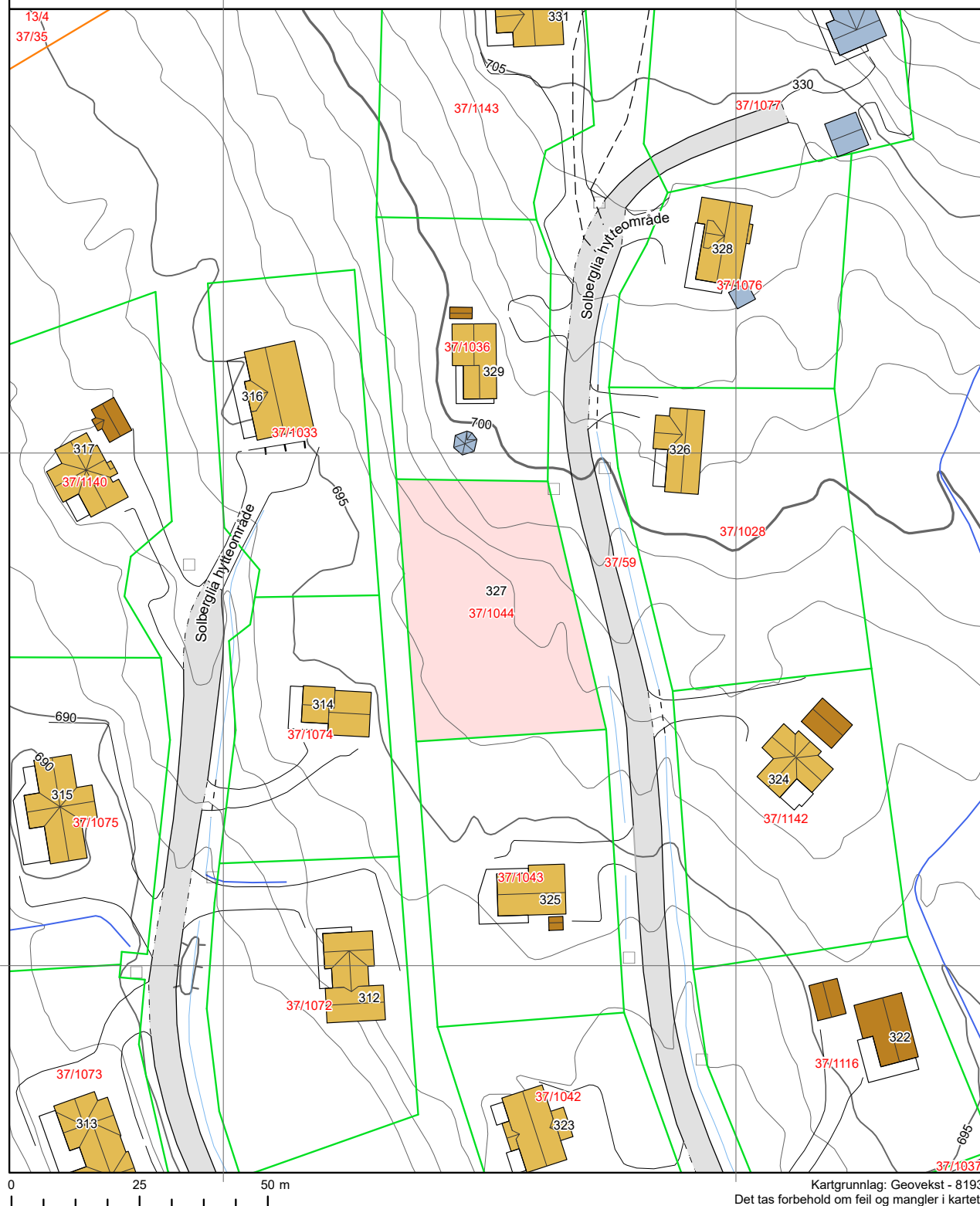
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 3.7.2023



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

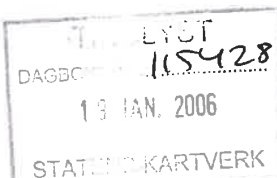
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

VÅR REF: 3002

Trysil kommune

Postboks 200
2421 Trysil
Org.nr.: 864 948 502 MVA

Festekontrakt

327

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				

0428 TRYSIL

37

1044

Tomteverdi: 120000,-

Beskaffenhets	
☐ 1 Bebygd ¹⁾	☒ 2 Ubebygd
Hva skal grunnen brukes til?	
☒ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom
☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri
☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
☐ A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
08084246213	FALLET, ANNE MARIE	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
06046144390	KRONBERG, ESPEN	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 4.800,-

5. Festetid
Antall år Regnet fra – dato
20.09.2005

6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 115428 Tinglyst: 19.01.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvær med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningsstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skrives seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: FESTEREN (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	" VEDTEKTER FOR SOLBERGLIA HYTTEOMRÅDE " ER UNDERSKREVET AV PARTENE , OG INNGÅR SOM EN DEL AV AVTALEN .		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 ANNE MARIE FALLET	
 JOHN HÅKON FALLET	
Sted, dato	
 18/10-05 ESPEN KRONBERG	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Trysil kommune

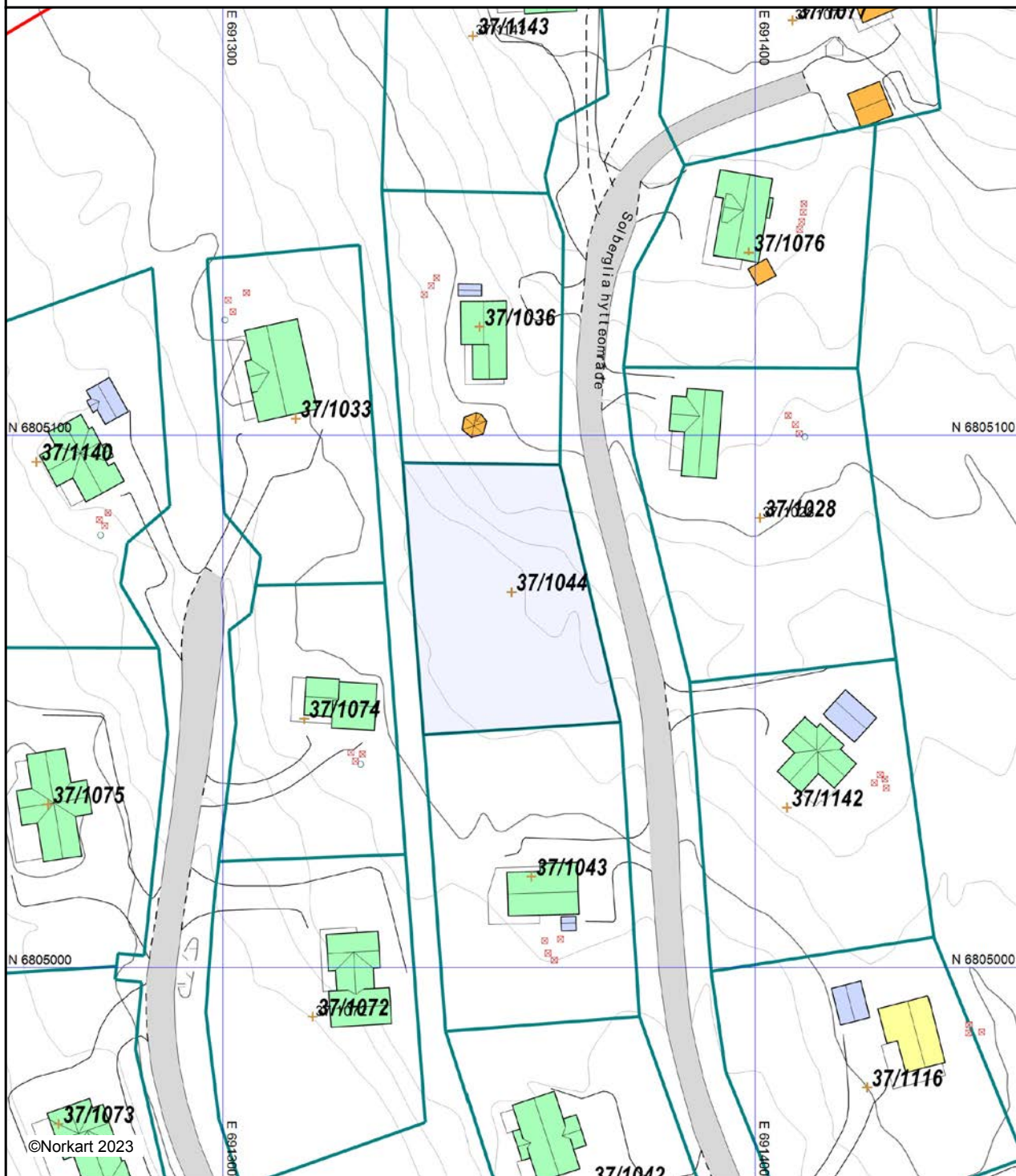
Ledningskart

Eiendom: 37/1044
Adresse: Solberglia hytteområde 327
Utskriftsdato: 03.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk. VA-data er veiledende, ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Eiendomskart

-  Teiggrense god nøyaktighet (≤ 13 m)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 m)

TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerrevege midt på bro
-  Traktor/Kjerrevege midt
-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkekan
-  Veg

Bygninger

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 5m

Arealressurs

-  Overflatedyrka jord
-  Skog
-  Skog
-  Åpen fastmark
-  Myr

Kulturminner

-  Kulturminne punkt R

Bygninger

-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Mønelinje

Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på vann, liten skrift
-  Navn på grustak o.l.
-  Navn på myrer
-  Navn på samferdsel
-  Annen opplysende tekst



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solberglia hytteområde 327
2423 ØSTBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer: 1004230097

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@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:

14.07.2023

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