

aktiv.

ØVERLEIRET

Skogvegen /
2413 Elverum





Espen Strøm

Eiendomsmegler / Daglig leder

Mobil 41 56 05 00

Email Espen.Strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15

2405 Elverum

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 890 000 + omk.

Omkostninger: 38 392

Totalt inkl. 928 392

omkostninger:

Selgere: Steinar Opphus og
Trude-Malene Wendel

Eiendomstype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 620 m²

Gnr./bnr.: 31/1468

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 615 m²

Oppdragsnr.: 371220338



Boligtomt i Øvreleiret

Velkommen til visning i Skogvegen

Boligtomten ligger i et etablert boligområde i Øvreleiret - med kort avstand til både sentrum og til marka med turstier og skiløyper.

Det er ikke byggeklausul på tomten..

Hilsen
Espen Strøm

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	5
Offentlige forhold	6
Prisantydning inkl. omkostninger	7
Øvrige kjøpsforhold	7
Reguleringskart med bestemmelser	10
Private vann- og avløpsledninger	13
Kommunale vann- og avløpsledninger	14
Forslag til løsning	15
Nabolagsprofil	16
8193829 1	19
Løsøre og tilbehør	23
Boligkjøperforsikring	25
Forbrukerinformasjon om budgiving	28





Viktig informasjon

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Øverleiret med kort veg til både sentrum og bymarka. Her kan du bo nær skogen med fine friluftsområder nærmest rett utenfor døren, samtidig som det kun er en kort spasertur ned til sentrum med by fasiliteter som kjøpesentre, apotek, bibliotek, kino, kafeer og restauranter i tillegg til offentlige kontorer, Sjukehuset Innlandet, legesentre og tannlege.

Den umiddelbare nærheten til marka i Svartholtet er ypperlig for deg som er glad i tur og trening. I skogen er det et godt utbygd nettverk av tur- og sykkelstier som bl. a. fører deg innover til både Damtjernet og Starmoen. Turstiene i skogen er tilrettelagt for både spaserturer eller for deg som vil benytte løpeskoene eller sykkel. På vinterstid er det skiløyper og en lysløype som starter like ved. Skiløypene går innover skogen i et stort nettverk. Den mest populære skituren går inn til Svenkerudvollen hvor du kan få kjøpt nystekte vafler, kakao eller kaffe i sesongen.

Like ved tomten ligger Christianfjeld festning med frisbeegolf-bane og andre friområder med et fint skue utover byen og naturområdene rundt. Veien ned til Elverums tursti langs Glomma er heller ikke lang. Langs Glomma er det tilrettelagte friområder og benker hvor du kan nyte de idylliske omgivelsene. Like ved tomten stopper det bybuss med videre forbindelse til både skystasjonen på Vestad og høgskolen på Terningen Arena.

Bebyggelse

Tomten ligger i et etablert boligfelt med for det meste småhusbebyggelse.

Adkomst

Tomten har adkomst fra offentlig veg.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt for boligbebyggelse.

Tomteareal

Eiertomt på ca. 620 m². Tomten er opparbeidet med gress.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg, samt tilgang til offentlig vann og avløp. Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp.

Naboens vann- og avløpsledninger går over tomten. Vedlagt følger kart over private og offentlige vann- og avløpsledninger.

Formuesverdi

Formuesverdien for tomtene er ikke fastsatt. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Når tomten er bebygd, settes formuesverdien etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Eiendomsskatten utgjorde i 2022 7 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Ved ferdig oppsatt bolig, gjelder andre satser.

Se Elverum Kommunes hjemmeside. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Kjøper bærer tilknytningsavgift til vann, kloakk og strøm. Tilknytningsavgift for vann og avløp avhenger av hvilken størrelse det blir på boligen.

Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) i 2022:
Tilknytningsgebyr skal være betalt før byggearbeider kan igangsettes.
Vann: For boliger pr. m² beregnet areal: kr 116,-
Avløp: For boliger pr. m² beregnet areal: kr 182,-

Forbrukgebyr for vann- og avløp vil avhenge av om boligen har vannmåler eller om forbruket beregnes etter areal.

Årsgebyr 2022:
Boliger - med vannmåler:
Vann pr. m³ målt vannforbruk:
kr 16,09
Avløp pr. m³ målt vannforbruk:
kr 22,96
Boliger - uten vannmåler:
Vann pr. m² beregnet areal: kr 25,74
Avløp pr. m² beregnet areal: kr 36,74

Renovasjonsgebyr 2022:
☒Grunngebyr husholdningsavfall
kr 1 340,-
☒Minstebeløp for restavfall
kr 1 526,-
☒Minstebeløp papirbeholder kr 128,-
☒Minstebeløp glass og metall
kr 128,-
Oppgitte renovasjonspriser er minstepriser. Avgiftene avhenger av mengde avfall.

Årlig feie- og tilsynsgebyr (pr pipeløp) kr 650,-.

I tillegg kommer gebyrer i forbindelse med byggesak.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

For nærmere informasjon/oversikt over kommunale avgifter, se Elverum kommunes gebyrregulativ på deres hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter", påløper det ved bebyggelse kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Konsesjon

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

Odel

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Diverse

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Det er ikke byggeklausul på tomten.

Selgers vann- og avløpsledninger går tvers over tomten, se vedlagte kart. Flytting av rørene vil være nødvendig ved bebyggelse av tomten. Flytting av selgers rør og ny påkobling bekostes i sin helhet av kjøper. Kommunen har informert om type rør og gitt forslag til utførelse, se vedlegg. Det må opprettes en sambruksavtale mellom gnr 31 bnr 1468 og gnr 31 bnr 458 (kjøper og selgers tomt).

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 31 bnr. 1468 og gnr. 31 bnr. 1467 i Elverum kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for St. Hanshaugen - Loken, fra 1985. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde (Byplan 2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

Nedenfor er et utdrag fra vedlagte reguleringsbestemmelser:

Byggeområder:

1.1 Felt merket A er eksisterende områder med småhusbebyggelse som nå er regulert til samme formål.

1.2. Bygninger kan føres opp inntil 1 ½ etg., eventuelt 1 etg. med sokkel. Gesimshøyder og sokkelhøyder bestemmes av bygningsrådet.

1.3. Bygninger skal ha saltak.

1.4. Det skal være minst en garasjeplass pr. boligenhet og en oppstillingsplass for bil.

Garasjen skal tilpasses bolighuset m.h.t. form, farge og materialvalg. Bygningsrådet bestemmer endelig plassering av garasjen.

1.5. Ved søknad til bygningsrådet om ytterligere bebyggelse i området, og ved tilbygg og restaurering, skal rådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygg innbyrdes får en harmonisk utførelse m.h.t. takform, takvinkel og materialer.

I kommuneplanen står følgende: I byggeområder for frittliggende småhus skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 30 %, inkludert areal til parkering.

De generelle bestemmelsene i kommuneplanen får foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid, og supplerer eldre reguleringsplaner på punkter der disse er tause. Kommuneplanen vil overstyre de eldre reguleringsplanene i forhold til utnyttelsesgrad, parkeringskrav og uteopphold.

Reguleringsplanen følger vedlagt, mens kommuneplanen fås ved henvendelse til megler.

Det er regulert til fremtidig fortsettelse av vegen, samt gang- og sykkelstien like forbi eiendommen.

Eiendommen grenser til vann- og avløpsanlegg. Ett hus bortenfor ligger område regulert til faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler). Boligfeltet grenser til grønnstruktur/friområde..

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,-))

38 392,- (Omkostninger totalt)

928 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

La vann og kloakk til huset på eiendommen som denne tomta deles fra. Utført av Hagen rørlegger og varmeservice.

- Vann og kloakk til Lokenvegen 5 vil måtte gå over tomta, dette vil være en tinglyst rettighet.

- Eiendommen vil få adresse Skogvegen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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.

Lov om hvitvasking

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 deknings salg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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

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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg kommer markedspakke (kr 11.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 01.11.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Espen Strøm
Eiendomsmegler / Daglig leder
Tlf: 41 56 05 00
E-post: Espen.Strom@aktiv.no

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE KALT
ST. HANSHAUGEN – LOKEN I ELVERUM
PLAN NR. 2/83

§ 1

Det regulerte området er på planen begrenset med sort stiplet reguleringsgrense. Planen omfatter og berører følgende eiendommer: 31/709, 31/222, 31/45 feste, 31/711, 31/11, 31/468, 31/234, 31/344, 31/458, 31/675, 31/478, 33/47, 29/37, 29/7, 31/75, 31/469, 31/710, 31/406, 31/427, 31/428, 31/1 feste 1 og 2, 29/4 feste 1 og 2, 31/142 i Elverum kommune.

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fareområder
- Felles avkjøring
- Landbruk (skogbruk)

§ 3

Byggeområder:

- 1.1 Felt merket A er eksisterende områder med småhusbebyggelse som nå er regulert til samme formål.
- 1.2. Bygninger kan føres opp inntil 1 ½ etg., eventuelt 1 etg. med sokkel. Gesimshøyder og sokkelhøyder bestemmes av bygningsrådet.
- 1.3. Bygninger skal ha saltak.
- 1.4. Det skal være minst en garasjeplass pr. boligenhet og en oppstillingsplass for bil. Garasjen skal tilpasses bolighuset m.h.t. form, farge og materialvalg. Bygningsrådet bestemmer endelig plassering av garasjen.
- 1.5. Ved søknad til bygningsrådet om ytterligere bebyggelse i området, og ved tilbygg og restaurering, skal rådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygg innbyrdes får en harmonisk utførelse m.h.t. takform, takvinkel og materialer.
- 1.6. Maks. utnyttelsesgrad skal være 25 % og er definert som forholdet mellom brutto gulvflate i bolighus, fratrukket kjeller og evt. loft som ikke er innredet til varig opphold, med tillegg for garasje/carportareal og netto tomteareal.
- 2.1. Felt merket B, er områder som er tenkt bebygget med blokker og rekkehus.
 - 2.1.1. Rekkehus:
 - Bygningene kan oppføres i 2. etg. Høyden fastsettes av bygningsrådet.
 - 2.1.2 Bygningene skal ha saltak / skrått tak.
 - 2.1.3. Bygningsrådet kan tillate avtrappet bebyggelse, terrassehus såfremt terrenget tillater det.
 - 2.1.4. Før bygningsrådet kan godkjenne søknad om byggetillatelse innen området, skal det foreligge bebyggelsesplan for hele området, godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplan skal vise områdegrense mellom blokkområde og rekkehusområde. Bebyggelsesplanen skal vise alle utearealers disponering, d.v.s. kjøreveger, gangveger, lekeareal, tørkeplasser, søppelplass, beplantninger. Bygningsrådet skal påse at det er arealer nok til disse formål.

PLAN NR. 2/83

- 2.1.5. Det skal avsettes plass for 2 bilplasser pr. boenhet, inkludert en garasjeplass. Garasjer skal tilpasses huset m.h.t. materialvalg, form og farge.
- 2.1.6. Utnyttelsesgraden skal være 25 % av området nettoareal beregnet som i pkt. 1.6. ovenfor.
- 2.2.1. Blokkbebyggelse:
Innenfor området tillates blokkbebyggelse på egnet grunn. Blokkbebyggelse tillates i maks. 4 etg.
- 2.2.2. Før bygningsrådet kan godkjenne søknad om byggetillatelse innen området, skal det forligge bebyggelsesplan for hele området, godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplan skal vise områdegrenser mellom blokkområde og rekkehusområde.
Bebyggelsesplanen skal vise alle utearealers disponering, d.v.s. kjøreveger, gangveger, lekeareal, tørkeplasser, søppelplass, beplantninger. Bygningsrådet skal påse at det er arealer nok til disse formål.
- 2.2.3. Utnyttelsesgraden skal være 35 % av området nettoareal, beregnet som i punkt 1.6. ovenfor.

§ 4

Fellesbestemmelser.

- 1. Det er vist felles kjøreadkomst til feltet. Bygningsrådet kan endre plasseringen i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
- 2. Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.
- 3. Gjerder skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon, farge.
- 4. I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende anlegg eller beplantninger høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 5. Gangvegen kan krysses med bil fra eiendommen 31/709, og den kan brukes som adkomstveg til eiendommen feste nr. 2 av 29/4.
- 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslov, forskrifter og vedtekter.
- 7. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller disse bestemmelser.

--ooOoo--

Vedtatt av Fylkesmannen i Hedmark, 13.mars 1985.



- Vannledning
 - Spilvann
 - Pumpeledning spilvann
 - Avslap felles
 - Overvann
 - Drenslledning
- Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG 25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG 5941)



Elverum kommune
 Plan og kommunalteknisk avdeling



Dato: 2022.09.25
 Utgitt: SRA

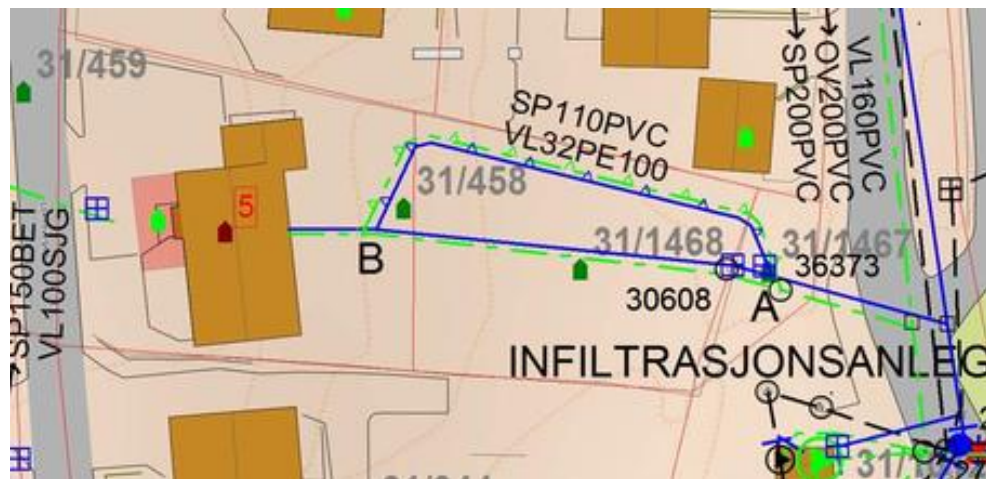
Privat VA

Målestokk
 1:500



<ul style="list-style-type: none"> — Vannledning — Spilvann — Pumpeledning spilvann — Avslap felles — Overvann — Drenslledning 		<p>Elverum kommune Plan og kommunalteknisk avdeling</p>	
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG 25832) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG 5941)</p>	<p>Dato: 2022.09.25 Elev: SBA</p>	<p>Kommunal VA</p>	<p>Målestokk 1:500</p>

Forslag til løsning:



Da eksisterende stikkledning til boligen ble lagt med tilkobling i Skogvegen i 2013 så ansees det ikke nødvendig med ny tilkobling i vegen. Ledninger er oppgitt med 32mm PE-rør på vann og 110mm PP-grunnavløp til spillvann. Anbefaler å sette ned ny mini-grenkum m/400mm stigerør (36373) ved pkt. A. Her monteres også T-rør med egen bakkekran på ny vannledning. Avstand mot nabotomt i nord bør være minst 3m for å spare hekk/gjerde. Ved pkt. B anbefales å montere stakerør på spillvann ved sammenkoblingen til eksist. rør. Vannledning kappes og skjøtes inn på eksisterende mot huset. Ved salg av tomt 31/1468 må det da skrives en sambruksavtale med ny eier for felles ledning fra A til tilkobling i gata med felles driftsansvar, samt at dere har rett til fremtidig vedlikehold/ rehabilitering av nye ledninger SP110 og VL32 over eiendom 31/1468.

Med hilsen

Tore Hugnes

Overing. Enhet vann og avløp

tore.hugnes@elverum.kommune.no

62 43 30 00 / 992 46 999

Elverum kommune, Sektor for Teknikk og Miljø

Lærerskolealèen 1, 2418 Elverum

www.elverum.kommune.no



Gnr. 31 / Bnr. 1468

Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Lokenvegen/Skogvegen Linje 805	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Elverum stasjon Linje 25	5 min 🚶 2.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 13 min 🚶

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 340 elever, 14 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 350 elever	21 min 🚶 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 660 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	20 min 🚶 1.7 km
Terningen Arena	6 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Elverum rådhus	11 min 🚶
🚗 Kremmertorget kjøpesenter, Elverum	12 min 🚶

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

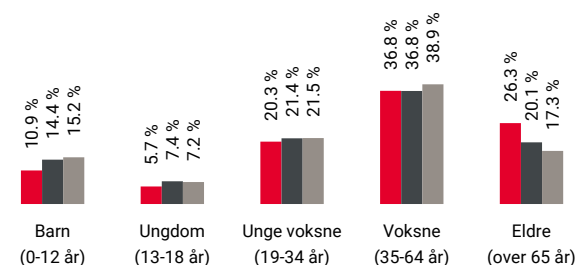
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 229	610
Elverum	15 357	7 183
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager


Svartholtet barnehage (0-5 år) 72 barn, 5 avdelinger	18 min 🚶 1.5 km
Grønmyra Barnehage (0-6 år) 68 barn	19 min 🚶 1.5 km
Sorenskrivergården barnehage (0-6 år)	19 min 🚶


Dagligvare

Meny Elverum	12 min 🚶
Kiwi Fjeldset PostNord	13 min 🚶 1.1 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 82/100

Sport

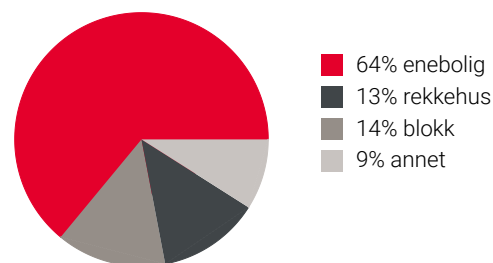
 Elverum squashsenter 8 min 
Squash 0.7 km

 Frydenlund skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

 Family Sports Club Elverum 8 min 

 Sprek365 Elverum 16 min 

Boligmasse



«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent

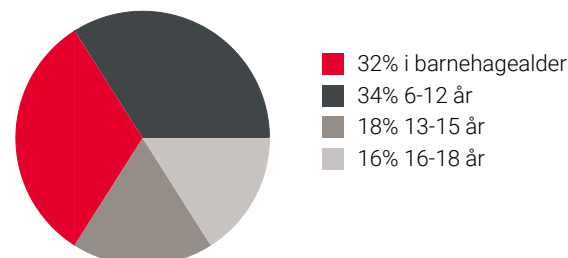


Varer/Tjenester

 Kremmertorget Kjøpesenter 12 min 

 Boots apotek Kremmertorget 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 47%

 Øverleiret/Bryggeriberget

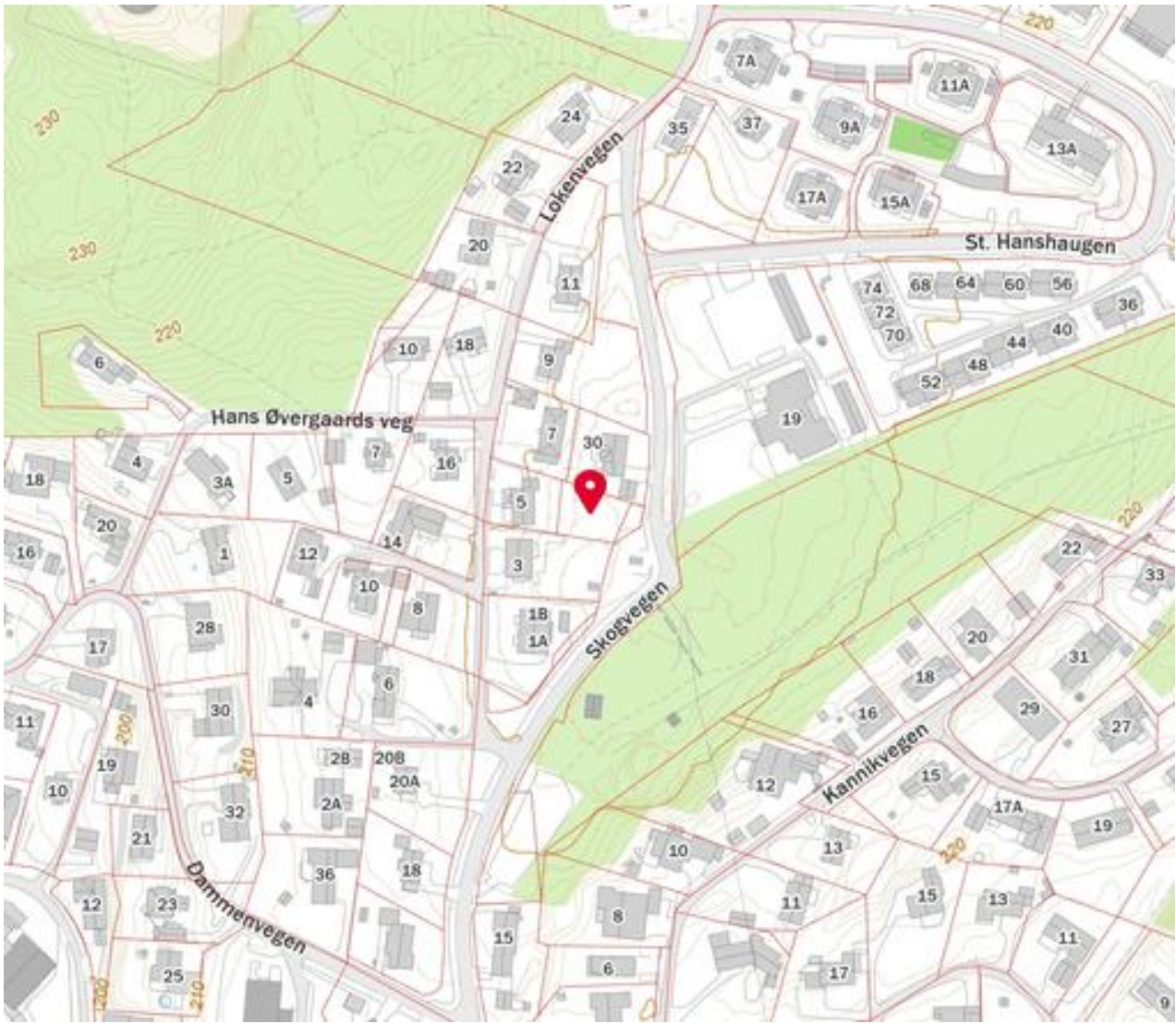
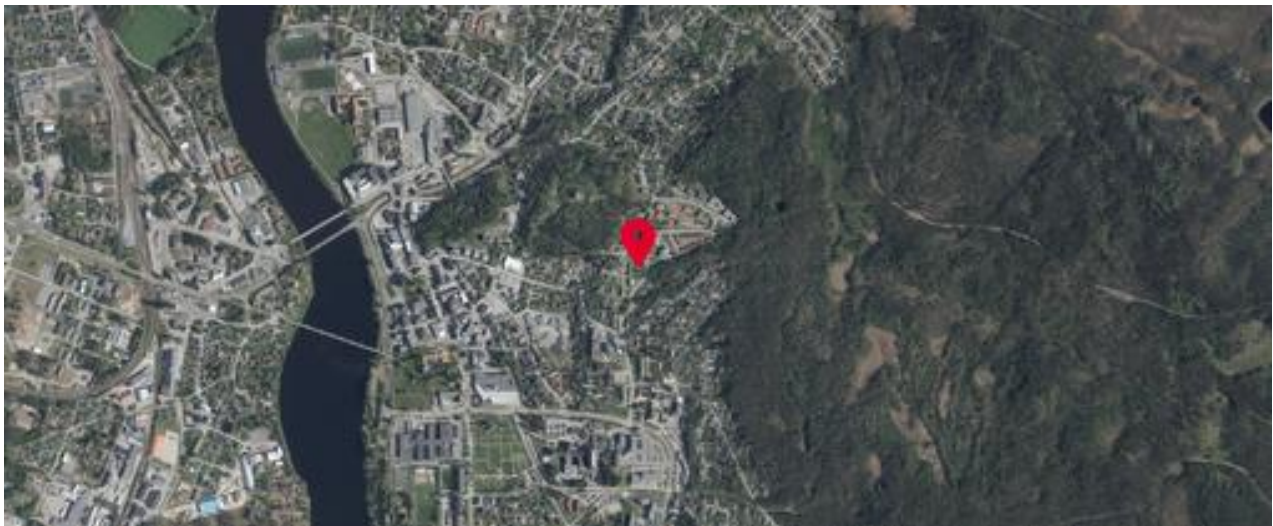
 Elverum

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
371220338	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Opphus	Trude-Malene Wendel
Gateadresse	
Lokenvegen	
Poststed	Postnr
Elverum	2413
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 371220338

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La vann og kloakk til huset på eiendommen som denne tomta deles fra.
Arbeid utført av	Hagen rørlegger og varmeservice

Initialer selger: SO, TW

1

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

Beskrivelse

Vann og kloakk til Lokenvegen 5 vil måtte gå over tomta, dette vil være en tinglyst rettighet.

Document reference: 371220338

Tilleggskommentar

Eiendommen vil få adresse Skogvegen.

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 forsikringselskapet 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 (akjselboliger), og om forsikringsselskapets sikk 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 (aksjelboliger).

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 371220338

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Opphus	708051326539dc82857adc 575d44d4fc7f42178e	06.09.2022 06:49:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Malene Wendel	00c750b08312c75c7cf78ed c116a921c64459e56	06.09.2022 06:47:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 371220338

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 gis.
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.





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre