



aktiv.

Skogvegen, 2413 ELVERUM

**Boligtomt i Øverleiret - nær
sentrum og nær marka. Ingen
byggeklausul.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 640,-
Total ink omk.: Kr 933 340,-
Selger: Trude-Malene Wendel
Steinar Opphus

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 620 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1468
Oppdragsnr.: 1211230148

Boligtomt i Øverleiret

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

Det er ikke byggeklausul på tomten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	20
Nabolagsprofil	31
Andre vedlegg	34
Budskjema	40

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

620 m²

Tomtebeskrivelse

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.

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 skysstasjonen på Vestad og høgsolen på Terningen Arena.

Adkomst

Tomten har adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

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

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 890 000

Info 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.

Info 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.

Andre utgifter

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1468 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Vei, vann og 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.

Regulerings- og arealplaner

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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring HELP - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss (valgfritt))

23 640 (Omkostninger totalt)

40 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 640 (Totalpris inkl. omkostninger)

930 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

933 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 640

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt 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 tomten deles fra. Utført av Hagen rørlegger og varmeservice.
- Vann og kloakk til Lokenvegen 5 vil måtte gå over tomten, 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 boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5

600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer markeds pakke (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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

08.01.2026













Vedlegg

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?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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 tomte deles fra.
Arbeid utført av	Hagen rørlegger og varmeservice

- 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 371220338

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>

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, fratrasket 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.

- 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 områdets 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 områdets nettoareal, beregnet som i punkt 1.6. ovenfor.

§ 4

Fellesbestemmelser.

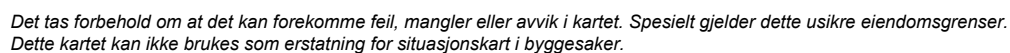
1. Det er vist felles kjøreadkomst til feltet. Bygningsrådet kan endre plasseringen i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
2. Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.
3. Gjerder skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon, farge.
4. I frisiktsoner skal det ikke 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.



Eiendom: 31/458
Adresse: Lokenvegen 5
Dato: 24.08.2022
Målestokk: 1:1000







Forslag til løsning:

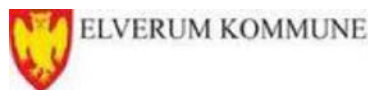


Da eksisterende stikkledning til boligen ble lagt med tilkobling i Skogvegen i 2013 så ansees det ikke nødvendig med ny tilkobling i vegen. Ledninger er oppgitt med 32mm PE-rør på vann og 110mm PP-grunnavløp til spillvann. Anbefaler å sette ned ny mini-grenkum m/400mm stigerør (36373) ved pkt. A. Her 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 Huges
Overing. Enhet vann og avløp

tore.hugnes@elverum.kommune.no
62 43 30 00 / 992 46 999
Elverum kommune, Sektor for Teknikk og Miljø
Lærerskolealléen 1, 2418 Elverum
www.elverum.kommune.no



Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

**Offentlig transport**

Lokenvegen/Skogvegen Linje 805	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	18 min 1.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	14 min 1.2 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**

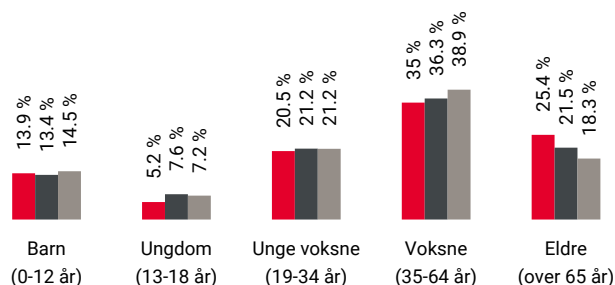
Veldig bra 85/100

**Opplevd trygghet**

Veldig trygt 81/100

**Naboskapet**

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling

Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	18 min 1.5 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 89 barn	19 min 1.6 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Elverum	12 min
Kiwi Fjeldset PostNord	13 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



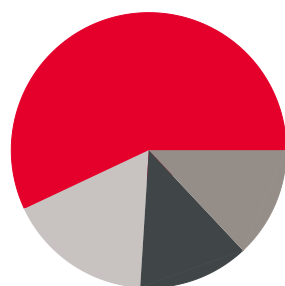
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

⚽ Elverum squashsenter	8 min	🚶
Squash	0.6 km	
⚽ Frydenlund skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🏊 Family Sports Club Elverum	8 min	🚶
🏊 Paulsbyen Gym	15 min	🚶

Boligmasse



■ 57% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 13% blokk
■ 17% annet

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

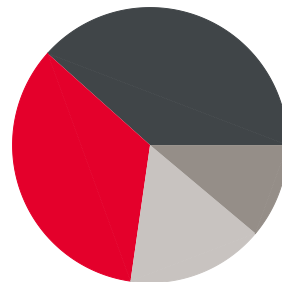
12 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

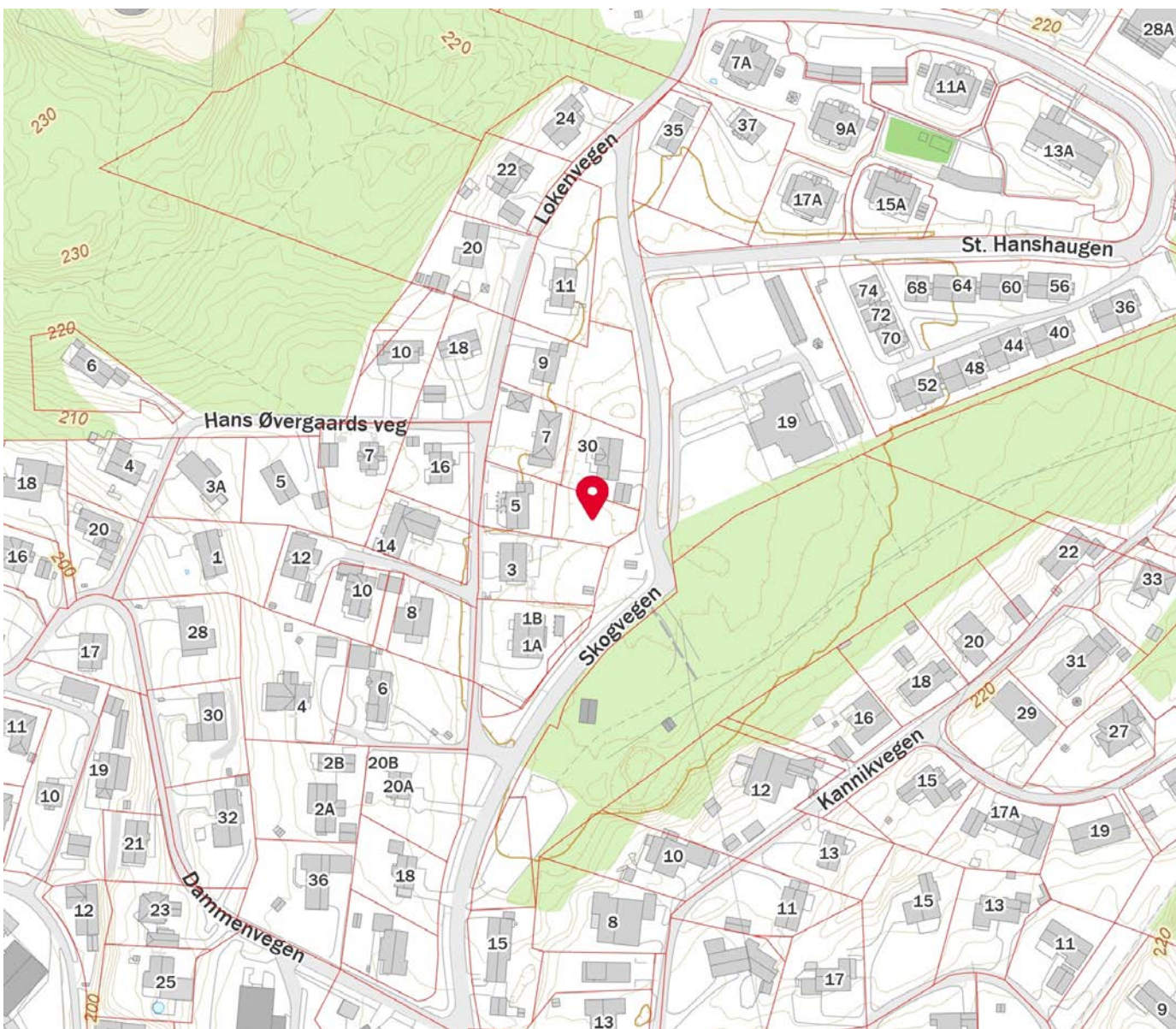
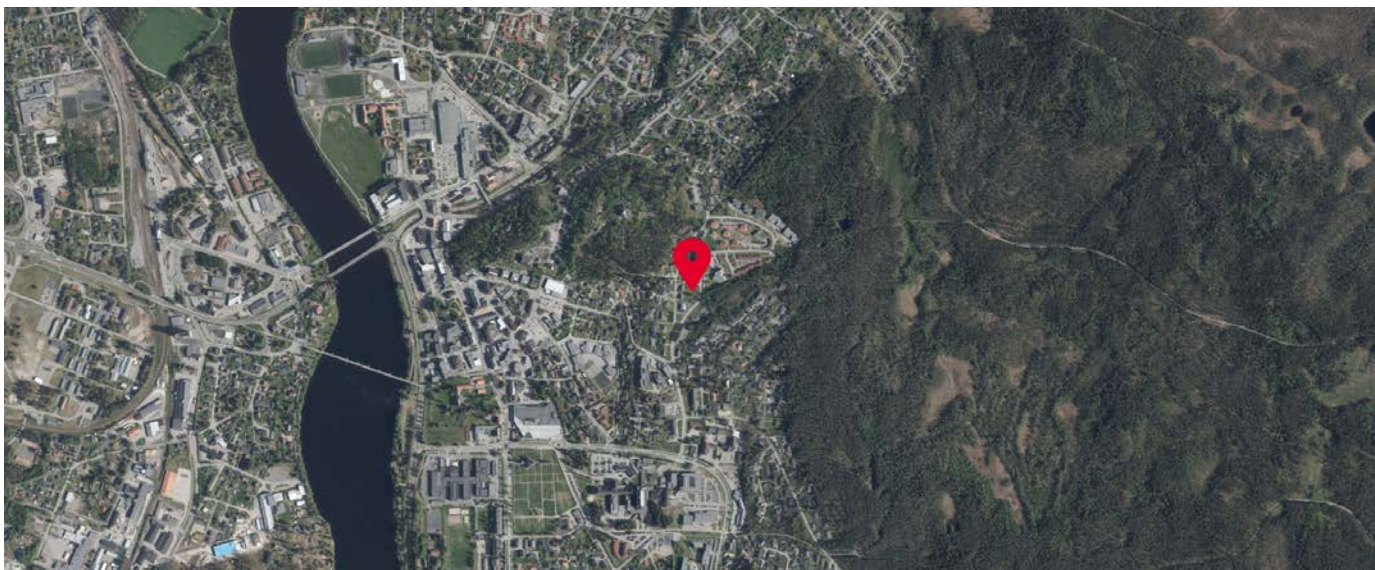
50%

■ Øverleiret/Bryggeriberget
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	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. 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 © 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogvegen
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre