

PROAKTIV

817 kvm boligtomt
i barnevennlig
nabolag

LEIRAVEGEN 20



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Leiravegen 20, 2116 Sander

Gnr./Bnr.: Gnr. 56, bnr. 184, i Sør-Odal kommune

Prisantydning: 800.000,-

Omkostninger: 40.140,-

Totalpris: 840.140,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomt: 817 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
22	27	44	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg ! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i .Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

LEIRAVEGEN 20

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget. Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til. Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang. Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Solrik boligtomt i barnevennlig og rolig nabolag på Sander, midt mellom Skarnes og Kongsvinger. her bor du landlig til nær Glommas bredd, med kort vei til servicetilbud. De er gangavstand til barnehage og bussholdeplass, og skolebussordning til Glommasvingen skole.

Tomten er ubebygd og ligger i et område regulert til eneboligbebyggelse på 1 plan + evt. kjeller med utnyttelsesgrad 15. Det gir mulighet til å bygge bolig på ca. 194 kvm med tilhørende parkeringsareal. Stikkledninger til vann og avløp ligger i nærhet av eiendommen.

Tomten overdras kjøper slik den

fremstår uten videre rydding av skog, fjell/knauser eller annet.

Ved spørsmål kontakt megler. Tomten kan fritt besiktiges.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Jonas Kindgren

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



SØR-ODAL | SANDER

Kommune: Sør-Odal / Område: Sør-odal

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomten ligger på et attraktivt boligfelt på Sander i Sør-Odal, nesten midt mellom Skarnes og Kongsvinger. Her bor du tilbaketrukket i stille og rolige omgivelser, med kort vei til nødvendige servicetilbud, skole og barnehage. Et barnevennlig nabolag med mange lekekamerater og gode oppvekstvilkår. Her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem for deg og familien.

Den daglige handleturen kan gjøre på enten på Skarnes eller i Kongsvinger by. På Skarnes ligger Parken kjøpesenter med bla. blomsterbutikk, frisør og koselig café. Rett ved senteret ligger den populære Spar-butikken med vinmonopol i samme bygg. Det er gode og varierte servicetilbud på Kongsvinger i motsatt retning fra tomten. Her ligger Kongssenteret med over 40 butikker og godt besøkte spisesteder. Byen har også rikelig med servicetilbud i gatene med nisjebutikker, vinmonopol,



OFFENTLIG TRANSPORT

Leiravegen Linje 727	4 min 0.3 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	12 min 9 km
Oslo Gardermoen	56 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skarnes	11 min
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	11 min 8.8 km

VARER/TJENESTER

Parken Kjøpesenter	13 min
Vitusapotek Skarnes	12 min

SPORT

Sander skole Ballspill	19 min 1.4 km
Sandermoen idrettspark Fotball, friidrett	5 min 2.4 km
Sportica Skarnes	12 min
Family Sports Club Skarnes	13 min



restauranter, kafeer og utesteder - noe for enhver smak.

Området rundt tomten byr på flotte naturopplevelser med turstier for joggere og fine skiløyper på vinterstid. Det er kort vei ned til Glomma som har badestrender og fiskemuligheter, og som er et populært sted for de med båt.

Sander II har et godt tilbud for fritidsaktiviteter innen fotball og ski, og det er ytterligere tilbud for bla. håndball, ishockey,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

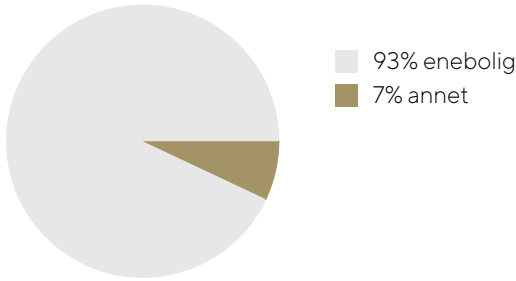
tennis, bordtennis, turn og mye mer i Kongsvinger en kort kjøretur unna. Det er fin kunstgressbane beliggende på Sander, og ved Sander samfunnshus er det basketbane, lekeplass og gressbane. På Skarnes ligger det populære anlegget SIAP som gir muligheter for å leke seg med vannski, volleyball og bading i sommerhalvåret, så vel som akebakke og skiløyper på vinteren.

Sør-Odal kommune har én grunnskole beliggende på Korsmo, med plass til ca. 900 elever. Glommasvingen skole 1-10. klasse tilbyr også SFO-ordning med plass til ca. 360 elever. Nærmeste barnehage ligger innen gangavstand, ca. 1 km fra boligen. For de eldste elevene er det videregående skoler både på Skarnes og Kongsvinger med flere studietilbud.

Nærmeste bussholdeplass ligger nede i krysset ved fylkesvei 175, med linjer som enkelt tar deg til Kongsvinger og Skarnes, for videre reise inn til Oslo. Toget fra Kongsvinger går mot Oslo hver time, og stopper også på Skarnes Stasjon. Reisetiden til Oslo S med toget er ca. 1 t og 20 min. Tar du bilen er du i Kongsvinger eller Skarnes på ca. 10 minutter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

BOLIGMASSE



informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Barnevennlig boligfelt med eneboligbebyggelse.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle tomten. Tomten kan fritt besiktiges.

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 773 elever, 48 klasser	13 min 9.7 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	14 min 10.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	17 min 15.3 km

BARNEHAGER

Sander barnehage (1-5 år) 47 barn, 2 avdelinger	18 min 1.4 km
Galterud heltidsbarnehage (1-5 år) 31 barn	11 min 8.5 km
Slåstad barnehage (1-5 år) 26 barn	13 min 9.2 km



817 M² BOLIGTOMT I
ROLIG OG
BANRNEVENNLIG
OMRÅDE











Fra tomten er det kort vei til
barnehage i nærområdet. Ca. 10
minutters kjøring til Skarnes og
Kongsvinger.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 817 kvm, Eierform: Eiet tomt

Vei/vann/avløp
Ubebygd eiendom. Det er tilrettelagt for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Eiendommer har en plikt til å knytte seg til kommunalt vann og/eller avløp etter plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 27-1 og 27-2, dersom den offentlige vannledningen /avløpsledningen enten går: - over eiendommen - i veg som støter til eiendommen - over nærliggende areal. Kum for tilkobling ligger 2,5 meter fra eiendommens nordvestre hjørne. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei med privat innkjøring.

Formuesverdi tomt
Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien

Konsesjon Tomt
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter
Eiendomsskatt på 1.176,- for 2023. Det er pr. dags dato ingen andre kommunale avgifter på eiendommen.

Faste løpende kostnader
Eiendommen er ubebygd. Faste løpende kostnader knyttet til bolig vil være bla. komm.avg./eiendomsskatt, vannavgift, strømkostnader, kabel-tv, internett, forsikring m.m.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1964/106-1/13 Erklæring/avtale 10.01.1964 Forbud mot næringsvirksomhet Gjelder denne registerenheten med flere Kort fortalt: Gammel avtale i forbindelse med salg av hovedbruket med Gnr. 56 Bnr. 1 som begrenset kjøpere for å drive konkurrerende virksomhet på eiendommen. Ikke relevant for denne eiendom, da det ikke ser ut til å være noen virksomhet knyttet til Gnr. 56 Bnr. 1 eller Gnr. 1 Bnr. 108 (som også er nevnt).

1971/2586-1/13 Best. om vann/kloakkledn. 27.05.1971 Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere Kort fortalt: Avtale som ga kommunen rett til å legge/vedlikeholde vei, vannledninger, og avløpsledninger frem til eiendommene. Kjøpere kan heller ikke drive kjøpmanshandel på eiendommen.

1971/2586-69/13 Erklæring/avtale 27.05.1971 BESTEMMELSER OM VEGRETT Gjelder denne registerenheten med flere Kort fortalt: Samme avtale som nevne over.

Reguleringsmessige forhold
Boligen ligger i et området regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Felt 2 som eiendommen ligger i er regulert til frittliggende eneboliger i 1 etasje (plus ev. kjeller) med en veiledende utnyttelses grad på u=0,15. U=0,15 gir muligheten å bygge ca. 194 kvm i BRA + parkeringsareal. Det tillates delvis utnyttelse av sokkeletasje og loft. Det skal være saltak med minimum 22 grader vinkel. Det skal etableres 1,5 bilplass pr. boenhet, hvorav 2/3 skal være i garasje eller carport. Stikkledninger til vann og avløp ligger i nærhet av eiendommen. Se vedlagte reguleringsbestemmelser for ytterligere informasjon.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 56 Bnr. 184 i Sør-Odal kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,-))
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

40 140,- (Omkostninger totalt)

840 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

Boligkjøperpakke
Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring

som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke

bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Tor Bjarne Olsen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS

Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Jonas Kindgren

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler vederlag og utlegg til megler i.h.t. inngått oppdragsavtale. Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 6% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 40 000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000-, oppgjørshonorar kr. 6 900,-, samt markedsføringspakke kr. 18 000,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Dato salgsoppgave
08.05.2024

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
57240090	

Selger 1 navn
Tor Bjørne Olsen

Gateadresse	
Leiravegen 20	

Poststed	Postnr
Sander	2116

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?

Ar

1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

39

Antall måneder

06

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen 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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Bjarne Olsen	538db6f2a336c2f2f6e8b7889eb1bfbf6f7640fb	14.05.2024 14:20:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Tilleggskommentar

tomta er ubebygd-

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

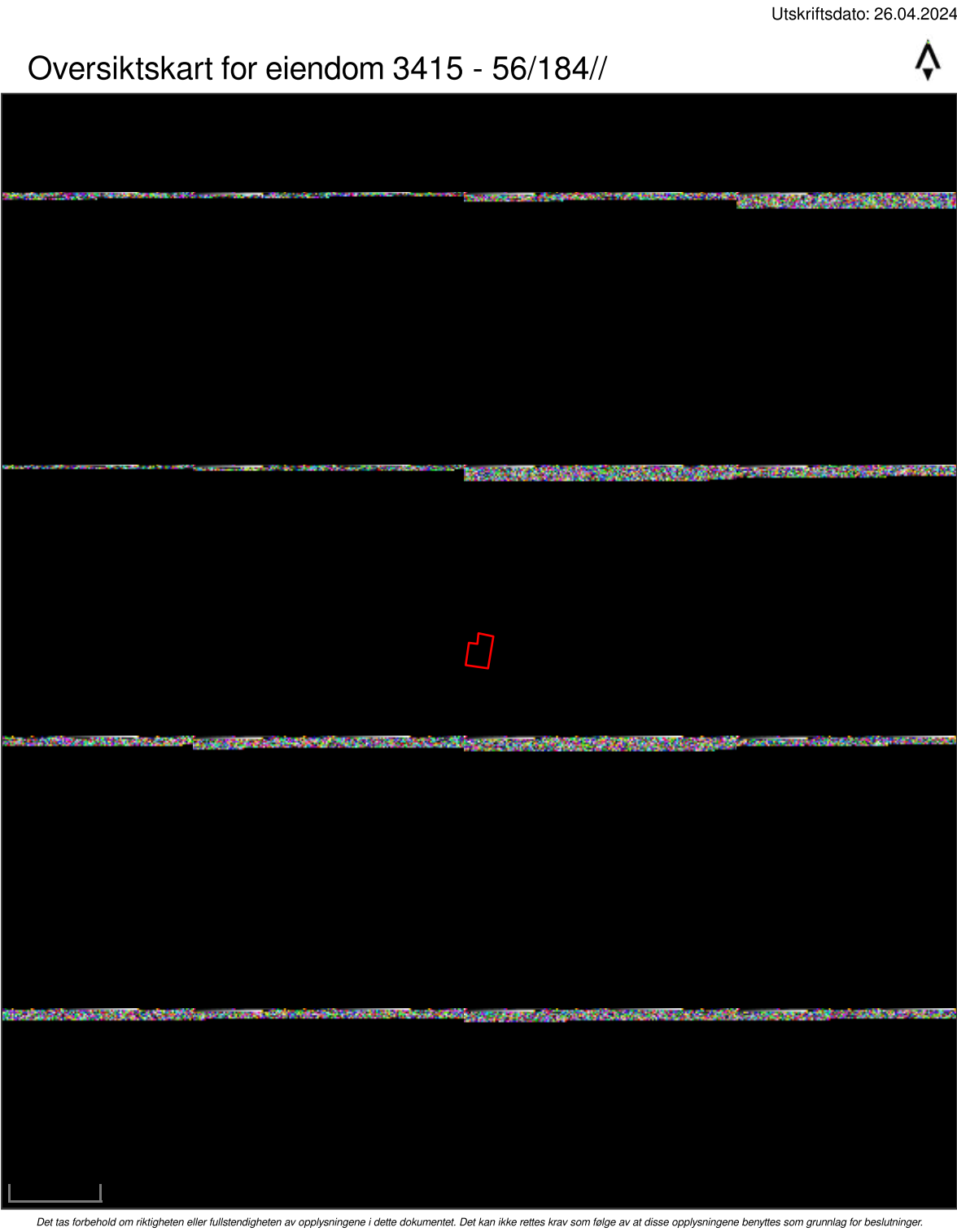
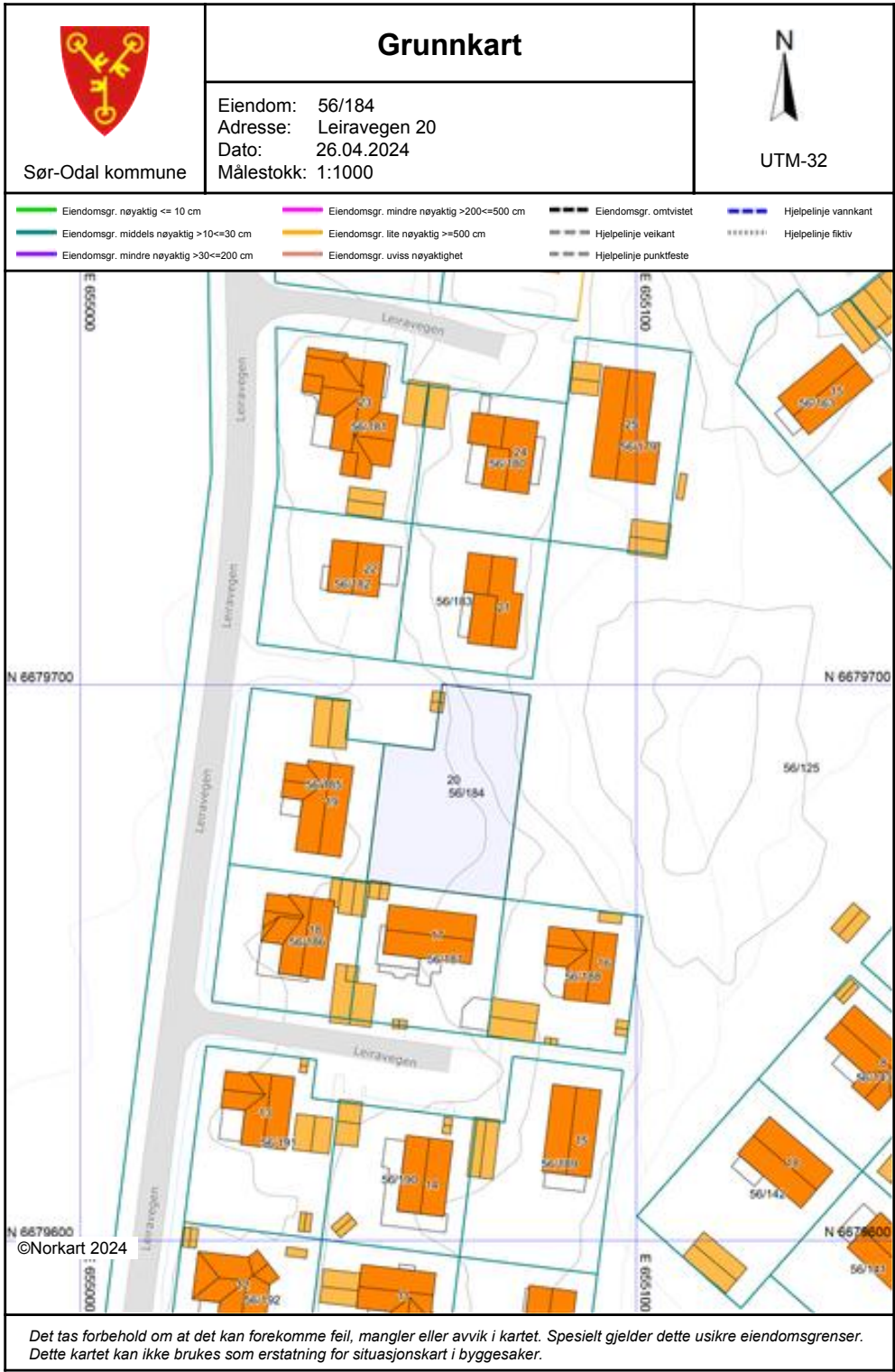
☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

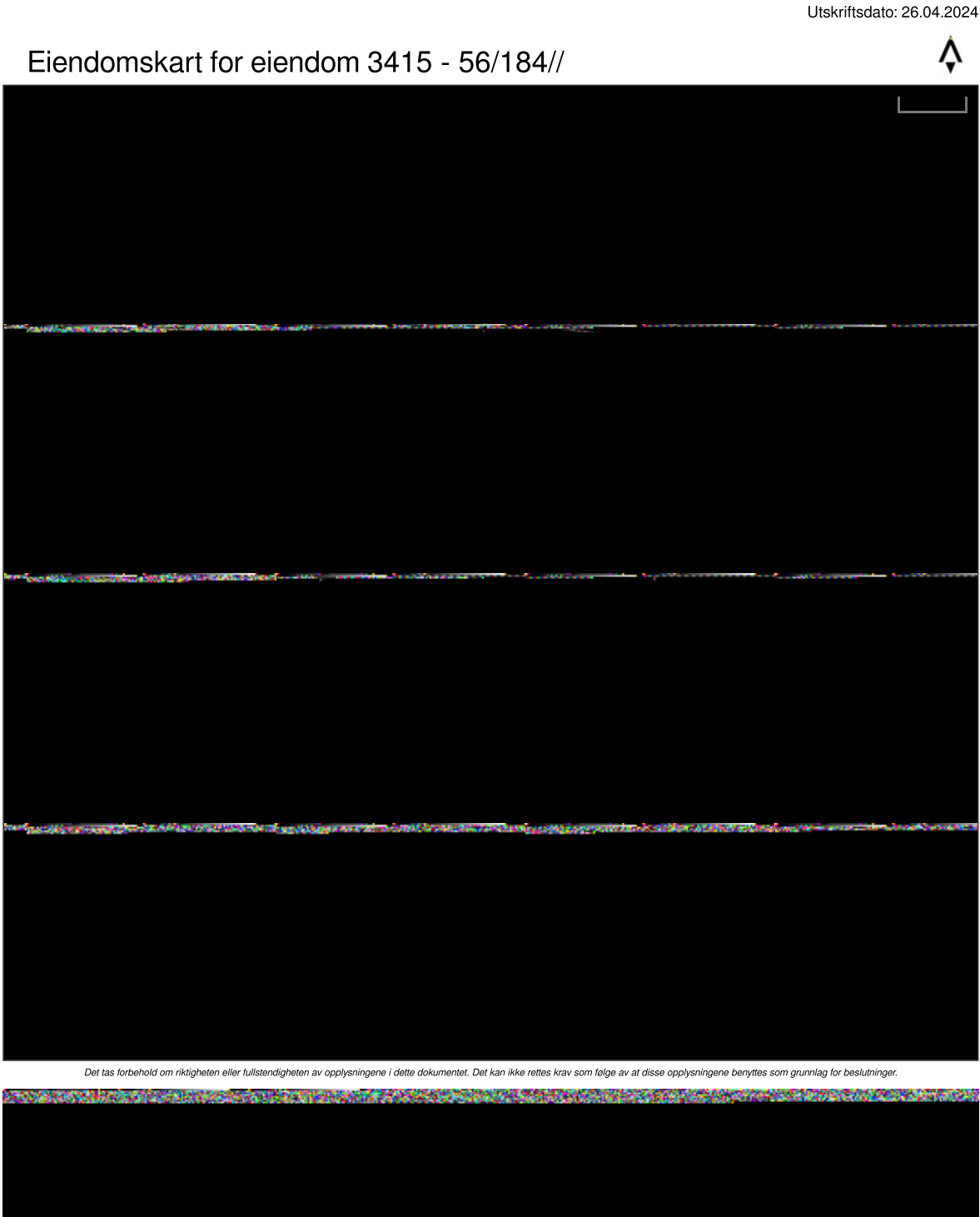
☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 57240090

Document reference: 57240090



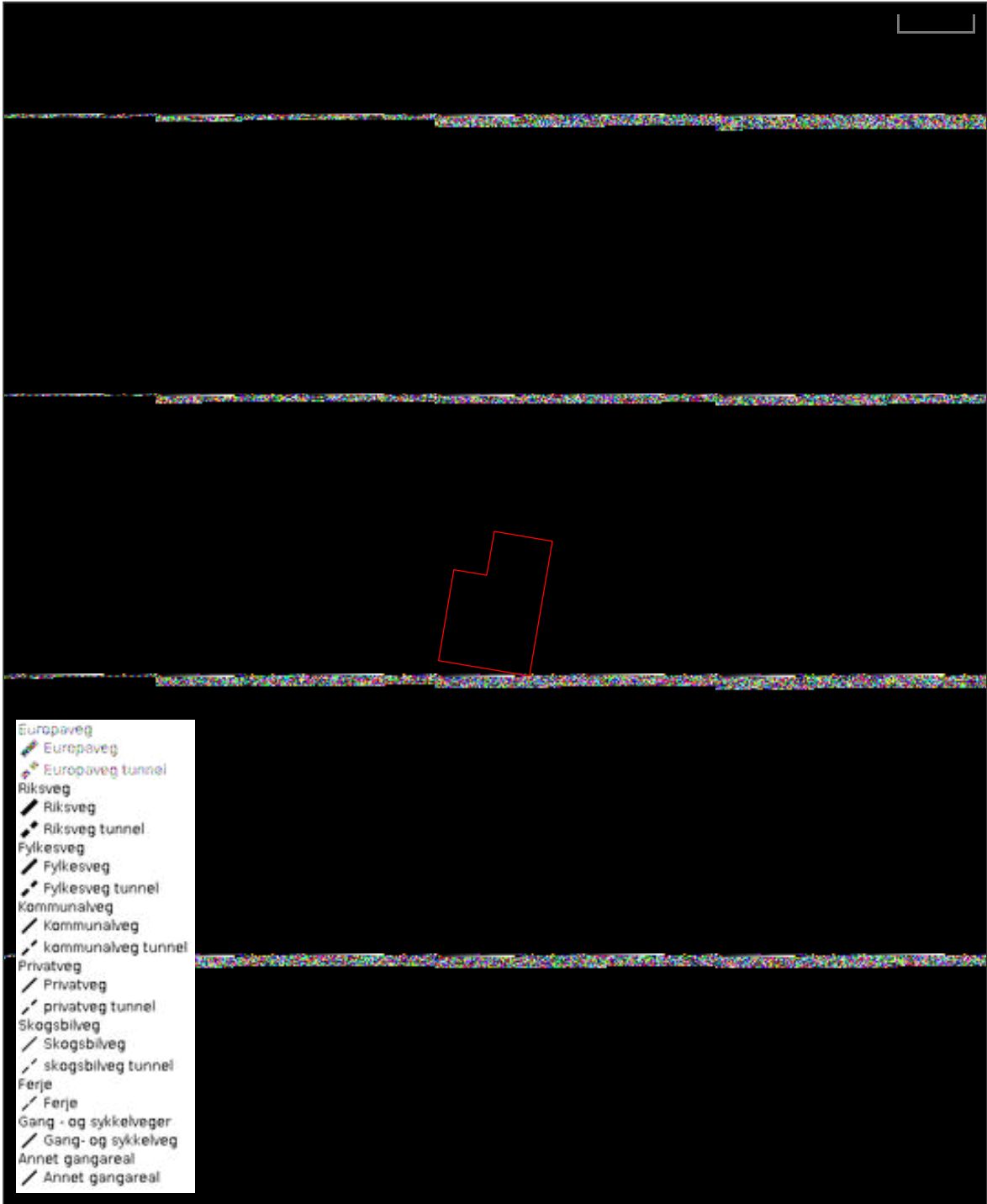


Areal og koordinater for eiendommen

Areal		816,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6679678,61	Øst	655062,91
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6679664,64	655051,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,99	
2	6679661,51	655076,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			25,01	
3	6679698,22	655080,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			37,00	
4	6679700,21	655065,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,99	
5	6679688,31	655063,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			11,99	
6	6679689,43	655054,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			9,01	

Utskriftsdato: 26.04.2024

Vegstatuskart for eiendom 3415 - 56/184//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
DATERT 4.5.73
OMRÅDE VED SANDER, SØR-ODAL KOMMUNE
UTARBEIDET VED ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.

- §1. Området begrenses som vist på tegning 2.420.101 datert 4.5.73 "Reguleringsplan for område ved Sander".
- §2. Området innenfor reguleringsplanens begrensning er inndelt i mindre områder merket fra 1 til 5 som skal nyttes til nærmere angitte formål etter bygningslovens definisjon av byggeområder og friområder. Områder uten områdebetegnelse er regulert til trafikkområder.
- a. Områdene 1, 2, 3 og 4 skal nyttes til byggeområder for boliger, frittliggende eneboliger i 1 etasje (innenfor de byggelinjer som er angitt på reguleringskartet) med veiledende utnyttelsesgrad for den enkelte tomt: u=0,15.
- b. Område 5 skal nyttes til friområde. I området skal det innpasses kvartalslekeplass.
- §3. I byggeområder for boliger:
- a. Skal det innpasses sandlekeplass for småbarn, minimum 1 stk. pr. 25 boliger.
- b. Skal det etableres minimum 1,5 bilplass pr. ny leilighet, hvorav 2/3 skal være i garasje/carport.
- §4. Ved behandling av byggeanmeldelser skal bygningsrådet på forhånd ha fått seg forelagt tomtedelingsplan til godkjenning. For nybygg, tilbygg eller ombygging skal bygningsrådet ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene enkeltvis og i grupper står harmonisk til hverandre.
- §5. Bygningsrådet kan la utferdige nærmere retningslinjer for vurdering av bebyggelsens og områdets utforming, så som dimensjoner, materialer, fargebruk, beplantning m.v. Disse retningslinjer skal foreligge som bilag til reguleringsbestemmelsene.
- §6. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende bygningslov, byggeforskrifter og bygnings- og reguleringsvedtekter stadfestet for Sør-Odal kommune.

RETNINGSLINJER FOR BYGNINGSRÅDET
Utarbeidet av Arkitektkontoret Tore Sveram A.S.

bilag til,
Forslag til reguleringsbestemmelser for reguleringsplan
datert 4.5.74 "Område ved Sander i Sør-Odal kommune".

Generelt

I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeidet en illustrasjonsplan, og et forslag til tomtedelingsplan, begge datert 4.5.73, som i detalj gjør rede for de konkrete intensjoner og muligheter ved reguleringsplanen. Disse bilag er å betrakte som referanse for de følgende retningslinjer.

Eksterne forhold

Det er i generalplanen anbefalt at det opparbeides fortau langs Rønningveien for fotgjengertrafikk mellom det regulerte området og senterdannelsen (forretning, skole, NSB-stasjon) ved R.V. 175. Fortauet bør opparbeides samtidig med trafikkarealene i det regulerte området.

Det er i reguleringsplanen forutsatt at den eksisterende boligbebyggelse vest for Rønningveien gjøres fasadefri, og at de eksisterende boliger tilknyttes mateveien langs den kommunale eiendoms østlige grense. Denne veien bør opparbeides samtidig med trafikkarealene i det regulerte området.

Bebyggelsen

En vesentlig fordel ved den frittliggende enebolig er muligheten for tilbygg og utvidelse, som gir muligheter for bygningsmessig variasjon og personlig tilpasning av boligen. Dersom boligen er plassert slik på tomten at dette er mulig. For å holde denne muligheten åpen, er boligene foreslått plassert i tomtens N.Ø. hjørne, i byggelinjene. Med denne plassering oppnås også størst mulig uteareal orientert mot syd og vest. Den senere bygningsmessige utvidelse bør skje langs byggelinjene. Dette kombinerer størst tilbygget areal med størst mulig sammenhengende uteareal.

Tilbygget kan skje som:

- tilbygg i rett forlengelse av eksisterende bygning og/eller
- tilbygg i en eller flere vinkler.

Utnyttelsen er bestemt gjennom bygningslov, forskrifter for bygg, reguleringsbestemmelsens §2.a om maksimal utnyttelsesgrad og etasjetall. Etasjetallet er definert gjennom bygningslovens §72 og forskriftenes kap. 26.2. (Delvis utnyttelse av sokkeletasje, loft samt definisjon av etasjehøyde.).

Takformene både for boliger og garasjer skal være saltak med minimum takvinkel 22°. Møneretning bør fortrinnsvis være som vist.

Bygningene bør trykkes så langt ned mot terrenget som mulig. Masser skal tilbakefylles og terrenget planeres slik at så mye som mulig av grunnmuren dekkes av terrenget innenfor de grenser som forskriftene gir. Hvis bygningen har kjeller og terrenget umuliggjør utnyttelse av sokkeletasjen til boligformål, er det ønskelig med lyskasser ved kjellervinduer i stedet for å løfte bygningen så disse vinduene kommer over terreng.

Bebyggelsens tak og vegger bør fargesettes i naturvennlige farger.

Permanente flaggstenger bør ikke tillates.

Gjerder bør som alminnelig regel ikke tillates. Når spesielle grunner taler for det, skal utformingen i tilfelle skje i forståelse med nabo og i form av beplantning, hegn o.l. og i materialer og farger som ikke bryter med bebyggelsens preg. Høyden må ikke overstige 2 m, og forslaget bør forelegges bygningsrådet.

Tomt, eksisterende vegetasjon

Området fremtrer i dag i landskapet som en lav, skogbevokset kolle med markert skoggrense mot jordbruksarealene omkring. Vegetasjonen er lav barskog. Det er av betydning at vegetasjonen også etter at området er ferdig utbygget er beholdt i så stor utstrekning at:

- preget av skogbekledd kolle i landskapet beholdes
- den markerte skoggrense mot jordbruksarealene ikke oppløses, eller uttynnes så den ikke lenger er en markering i landskapet
- at vegetasjonens betydning som vindskjerm (spesielt mot nord) ikke ødelegges

Det er derfor viktig at tomtene betraktes som naturtomter og at den eksisterende vegetasjon søkes tilpasset i den grad dette er mulig for vegetasjonstypen. Av samme grunner er det viktig at den vegetasjon man ønsker å bevare, beskyttes under bygge- og anleggsperioden.

Tekniske anlegg

Trafikksystemet innebærer differensiering av den kjørende trafikk ved 3 veityper:

- samlevei, som området er tilknyttet
- matevei, som binder sammen samlevei og boligvei
- boligvei, som betjener den enkelte boliggruppe på 6 boliger

Den gående trafikk er separert fra den kjørende trafikk ved et sammenhengende gangveisystem som muliggjør adgang til lekeplasser uten kryssing av bilvei.

I boligområdene skal det innpasses parkering, 1,5 bilplass pr. bolig, hvorav 1 plass skal være i garasje eller carport. De øvrige plasser, minst ½ pr. boligenhet, er gjesteparkering.

Samleveien langs områdets sydlige og østlige begrensningslinje (Rønningveien) vil få øket belastning etter hvert som boligområder og service ved Sander blir utbygget. Byggegrensen er derfor foreslått 20 m fra senterlinjen i kjørebanen i denne veien. På lenger sikt kan det bli aktuelt å bygge en støyskjerm i form av en jordvoll e.l. mellom byggegrensen og veien. En slik voll vil ikke skjerme for sol til boligene fordi den blir liggende i syd, og tomtene er som nevnt ovenfor (se Bebyggelsen) foreslått bebygget i det nordøstre hjørne. Vollen vil i tillegg til sin funksjon som støyskjerm også være en visuell skjerm og et effektivt trafikkskille.

For utforming av trafikkarealene henvises til snitt A-A og B-B gjennom henholdsvis matevei og samlevei (Rønningveien). Bilaget er datert 4.5.73

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Leiravegen 20, 2116 Sander. Gnr. 56, bnr. 184, i Sør-Odal kommune, oppdragsnr.: 57240090
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40 00 88 36, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerse 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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



MEGLER: Jonas Kindgren, 40 00 88 36, jk@proaktiv.no
ADRESSE: Postboks 208, 2001, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90 **E-post:** lillestrom@proaktiv.no

PROAKTIV