



aktiv.

Slåttsvelia 28, 2386 BRUMUNDDAL

Fint beliggende tomt med god utsikt og flotte solforhold.



Eiendomsmegler

Thomas Granberg

Mobil 913 05 873

E-post thomas.granberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-
Omkostn.: Kr 21 240,-
Total ink omk.: Kr 821 240,-
Selger: Viken Estate AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020

Tomtstr.: 3969 m²

Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 69
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1214240101

Fint beliggende tomt med god utsikt og flotte solforhold.

Slåttsvelia er et nyere boligfelt og ligger i et barnevennlig og rolig område ca. 3 km nordøst for sentrumskjernen av Brumunddal. Fra Slåttsvelia er det kort og trygg skoleveg til Hempa barneskole og barnehage som kun ligger 1 km unna. 2 km til ungdomsskole og videregående skole. I Slåttsvelia bor du landlig, men likevel sentralt og med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Elva Brummunda og Bjørgeberget ligger ikke langt unna eiendommen. Her er det flotte turmuligheter langs elva og ned mot sentrum, og fine turmuligheter i skogen opp mot Bjørgeberget. Fra boligen er det kort veg til bussholdeplass. Nærmeste dagligvare ligger ca. 2 km unna. Tomta er flat med enkel adkomst. Godkjente byggetegninger på enebolig på en flate kan kjøpes. Boligen vil bli endel av sameiet med eierbrøk 106/1450



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	15
Budskjema	22

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3969 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommens fellesarealer er pent opparbeidet med plen, forstøtningsmurer og beplantninger. Felles adkomstveg og parkeringsplasser er delvis asfalterte.

Tomtearelaet som påvirkes av eneboligens oppføring vil bli opparbeidet i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Med eiendommen følger ideel eierandel av i fellesarealene i reguleringsområdet. Arealene inngår i et realsameie der dette sameiet har en ideel eierandel på 67/100. Andel av driftsutgifter må påregnes. Kontakt megler for nærmere opplysninger.

Beliggenhet

Slåttsvelia er et nyere boligfelt under utvikling og ligger i et barnevennlig og rolig område ca. 3 km nordøst for sentrumskjernen av Brumunddal. Fra Slåttsvelia er det kort og trygg skoleveg til Hempa barneskole og barnehage som kun ligger 1 km unna. 2 km til ungdomsskole og videregående skole. I Slåttsvelia bor du landlig, men likevel sentralt og med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Både Elva Brummunda og Bjørgeberget ligger ikke langt unna eiendommen. Her er det flotte turmuligheter langs elva og ned mot sentrum, og fine turmuligheter i skogen opp mot Bjørgeberget. Fra boligen er det kort veg til bussholdeplass med mange avganger til sentrum og Hamar. Nærmeste dagligvare ligger ca. 2 km unna.

Brumunddal har de siste årene hatt en flott byutvikling. Stedet oppleves i dag som en koselig liten by som tilbyr alt du trenger av fasiliteter i hverdagen, herunder de fleste type butikker, bibliotek, bankfilial og flere spisesteder. Sentrum har jernbane med tilknytning til Oslo, Trondheim og Østlandsområdet for øvrig.

Slåttsvelia 28 ligger i det populære og attraktive området i Brumunddal. Beliggenheten er ideell for de som ønsker en rolig og fredelig atmosfære, samtidig som de har enkel

tilgang til nødvendige fasiliteter og transportforbindelser. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, omgitt av vakker natur og grønne områder. Dette gir et naturskjønt og avslappende miljø for beboerne. Området er preget av rolige gater og lite trafikk, noe som gjør det til et trygt sted for familier og enkeltpersoner som verdsetter privatliv og komfort.

Adkomst

Enkel adkomst inne på feltet

Bebyggelsen

Eneboligen vil ha en flott beliggenhet i flott opparbeidet og veletablert området på Slåttsveen i Brumunddal. Eneboligen skal oppføres som siste seksjon (nr. 21) under eierseksjonssameiet "Slåttsveen Boligsameie B4 og B5". Boligen har en brøk i sameie på 106/1450. Boligen må bygges under 106 m2 bra for å unngå reseksjonering av sameiet. Fellesutgifter betales utfra sameiebrøk.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 800 000

Info kommunale avgifter

Forbruk vann og avløp beregnes etter avlest vannmåler og er ikke inkludert i sameiets fellesutgifter.

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og er ikke inkludert i sameiets fellesutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig, også sameiets fellesutgifter.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.523,-.

Forbruk vann: Kr 30,18,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 34,75,- per kubikk.

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 555,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil

avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 69, seksjonsnummer 21 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3411/35/69/21:

05.08.1993 - Dokumentnr: 9602 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om restriksjoner i forbindelse med Narud Vannverk.

Rettighetshaver: Ringsaker kommune

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0412 Gnr:35 Bnr:69 Snr:22 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2018 - Dokumentnr: 1463750 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighetshaver: Enter Energi AS

Org.nr: 918 850 805

Overført fra: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:69

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2019 - Dokumentnr: 327066 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/1450

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254958 - Reseksjonering

Snr: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 106/1450

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Sammenslåing av seksjoner

05.03.2018 - Dokumentnr: 502724 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:10

05.03.2018 - Dokumentnr: 502724 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 553308 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0412 Gnr:35 Bnr:68

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Fjernvarme leveres fra fjernvarmeanlegg på feltet.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst

av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

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

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

20 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

21 240 (Omkostninger totalt)

36 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

821 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

836 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

839 140 (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 21 240

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 5 900,-), markedspakke (kr 3.900,-), samt innhenting av opplysninger kr 1.500,-. Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Thomas Granberg
Eiendomsmegler
thomas.granberg@aktiv.no
Tlf: 913 05 873

Ansvarlig megler

Thomas Granberg
Eiendomsmegler
thomas.granberg@aktiv.no
Tlf: 913 05 873

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

03.12.2024





Vedlegg

Nabolagsprofil

Slåttsvelia 28

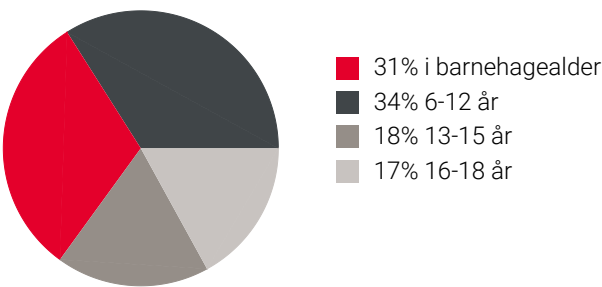
Offentlig transport

🚶 Fossumfeltet snuplass	8 min 🚶
Linje B23, 636	0.6 km
🚶 Brumunddal stasjon	8 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	4.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚶

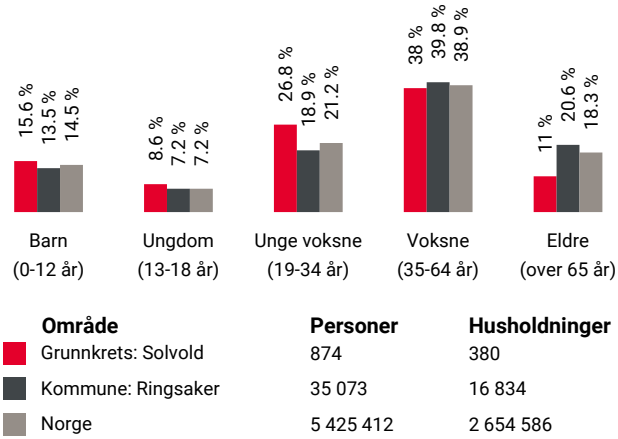
Skoler

Hempa skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
130 elever, 9 klasser	1.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
412 elever, 32 klasser	3 km
Ringsaker videregående skole	6 min 🚶
750 elever	3 km
Hamar katedralskole	21 min 🚶
1300 elever	18.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

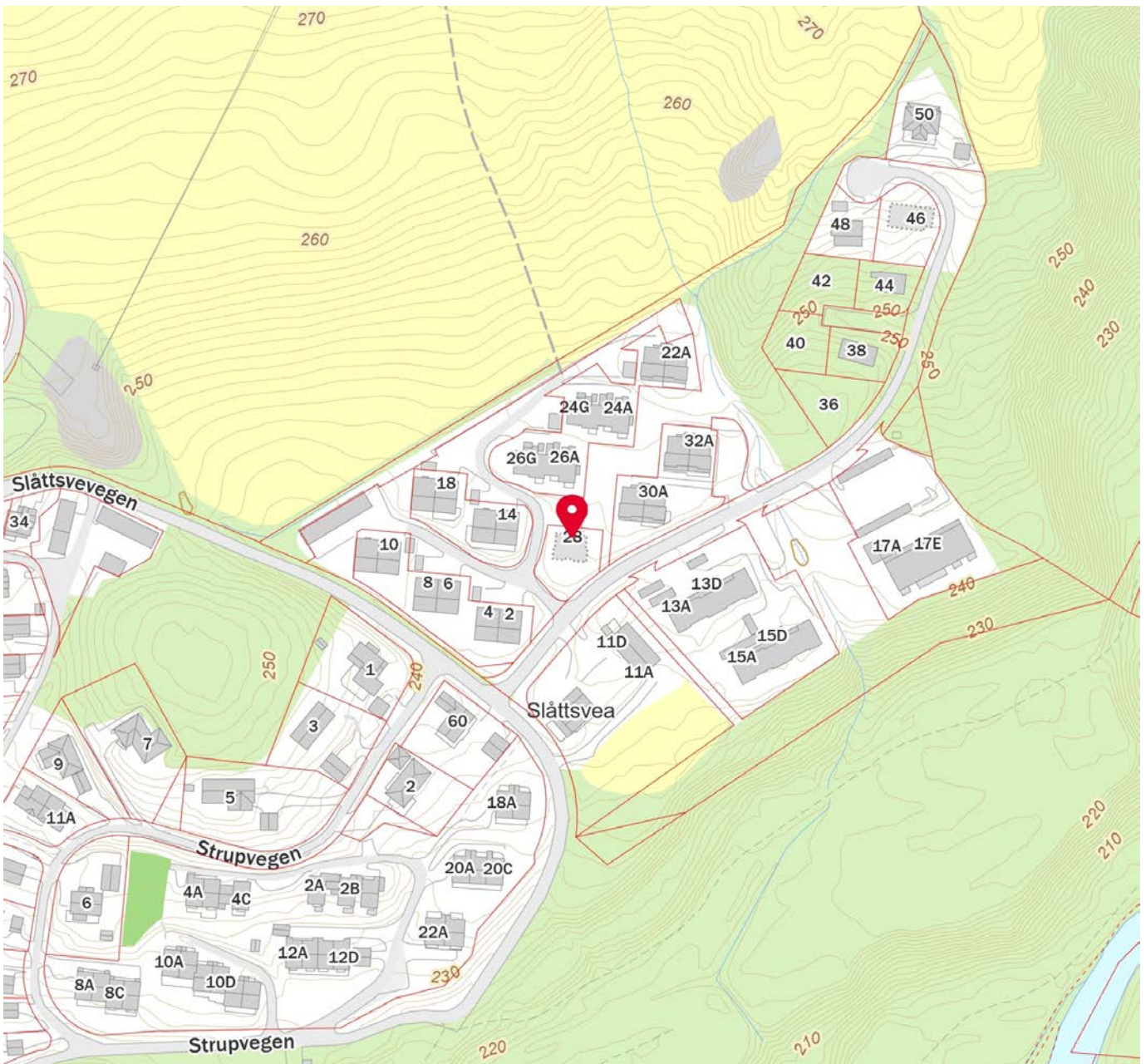
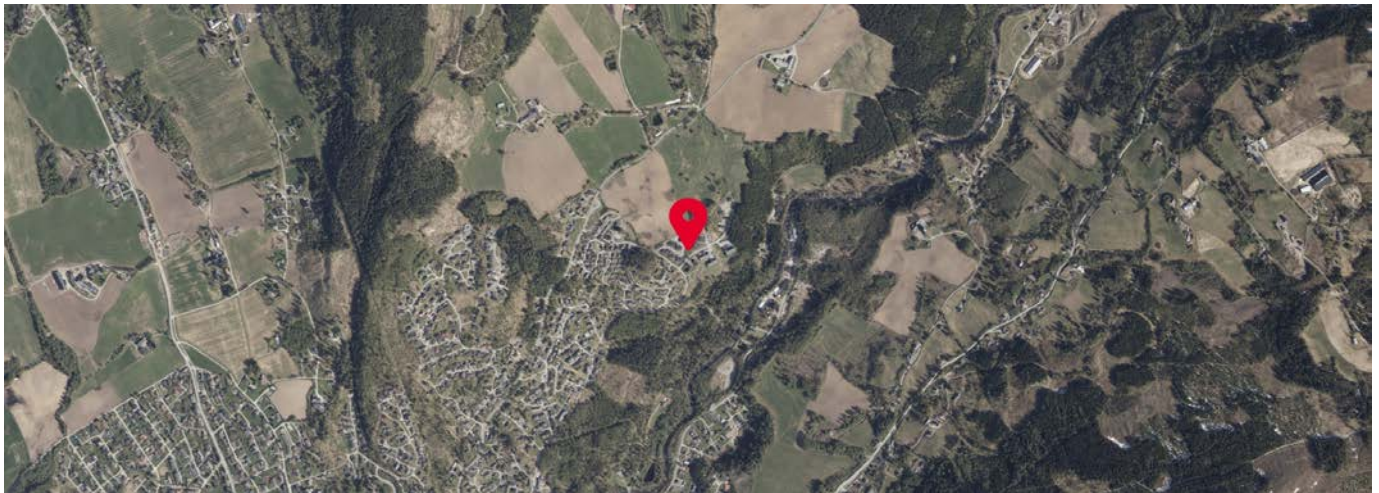
Hempa barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
56 barn	1 km
Tømmerli barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
54 barn	3.1 km
Tunet barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
12 barn	3.4 km

Dagligvare

Spar Sveum	5 min 🚶
PostNord	2.8 km
Rema 1000 Nordåsvegen	6 min 🚶

Sport

⚽ Hempa skole	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.1 km
⚽ Sveum Idrettspark	4 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	2.6 km
🏊 Fønix Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Treningsskompaniet Brumundal	7 min 🚶



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slåttsvelia 28
2386 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Granberg

Telefon: 913 05 873
E-post: thomas.granberg@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