

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

**Karianne Amlie**

**Mobil** 977 57 259  
**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00



Partner / Eiendomsmegler

**Kamilla Jæger**

**Mobil** 976 64 473  
**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## En arkitektonisk oase i naturens fredelige omgivelser

Hverdagen og livene vi lever er hektiske - Da er det godt med et hjem hvor vi kan slappe av og kjenne på en helt spesiell ro, tilbringe mer tid ute og få en opplevelse av at alt beveger seg litt saktere.

I Skogsnarveien bor du innerst i en blindvei, i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Landskapet er omgitt av gamle furu- og eiketrær, og husene har en materialpalett i harmoni med naturen, som gjør at boligene integreres i omgivelsene på en fin måte. I Ski Hagby løper barna fritt mellom husene på bilfrie veier, her er det fint å vokse opp!

Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg, der estetikk og funksjonalitet går hånd i hånd. Her er det lagt spesielt vekt på bokomfort, gode materialer og utførelse som oser av høy kvalitet.

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	38
Nabolagsprofil .....	50
Forbrukerinformasjon .....	60
Budskjema .....	61

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 990 000,-	<b>Antall rom:</b>	5
<b>Omkostn.:</b>	Kr 38 060,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 133, bnr. 225
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 8 028 060,-	<b>Snr.</b>	41
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 565,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1002240346
<b>Selger:</b>	Ski Boligutvikling AS		

<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2024
<b>BRA-i/BRA Total</b>	127/127 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	90.6 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3



Boligen holder en gjennomgåend høy standard, med innbydende farge- og materialvalg.



# 1. ETASJE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Delikat kjøkken fra HTH med fronter i "Modell 48 One" i kombinasjon til "Nordic Spirit Natur Eik". Alle hvitevarer er integrerte i innredningen, med stekeovn i praktisk arbeidshøyde.

Spiseplassen finner sin naturlige plass i forbindelse med kjøkkenet, med god plass til et stort spisebord for sosiale lag.

Boligen har vannbåren varme i 1. etasje, samt elektriske varmekabler på bad i 1. og 2. etasje. Peisovnen gir godt med varme på de kjøligere dagene, og skaper en lun og hjemmekoselig stemning.



De store vinduene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, og bidrar til at skillet mellom ute og inne nærmest viskes ut.

Overflater i lyse, tidsriktige farger og 1-stavs eikeparkett i gulv.



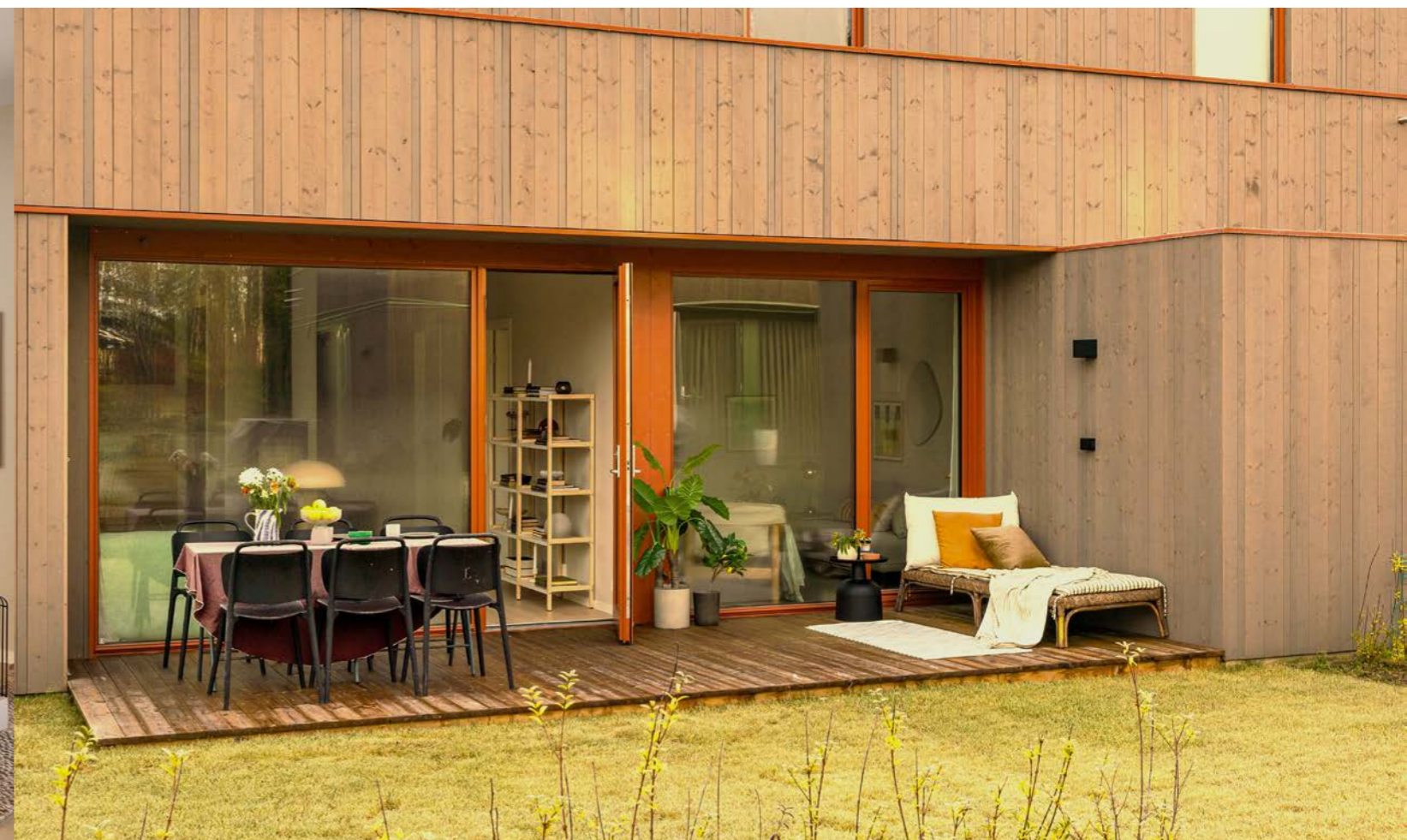
Boligen har to terrasser i 1. etasje - én med utgang fra kjøkken/stue og den andre fra stue/tv-stue. Avbildet er terrassen ifm. kjøken/stue.



Kjøkken, spiseplass og stue ligger i åpen løsning, hvorpå uteområdet fungerer som en herlig forlengelse av det sosiale allrommet.

Stor terrasse med mulighet for å dekke til med langbord utendørs.  
Utgang fra både stue og tv-stue (t.h.).

Fra terrassen tar man seg videre ut til hagen - til stor glede for store og små!





Fra det sosiale allrommet er det inngang til egen TV-stue.



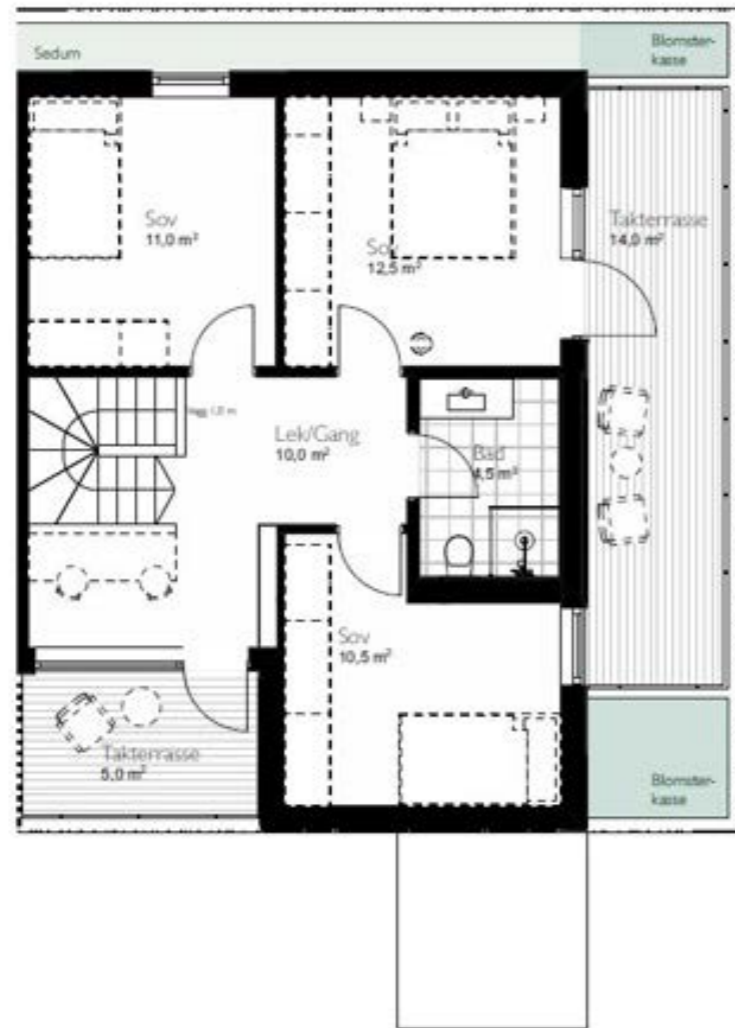


Rommet har flere bruksmuligheter etter ønske og behov, alt. kan rommet benyttes som et ekstra soverom.

Stilrent og lekkert bad med innredning "Nordic Spirit" i natur eik fra HTH, med heldekkende hvit servantplate og lekkert ettgreps servantbatteri fra Grohe. Opplegg for vaskemaskin.

Varmekablene sørger for en god og behagelig lunk i gulvet året rundt.





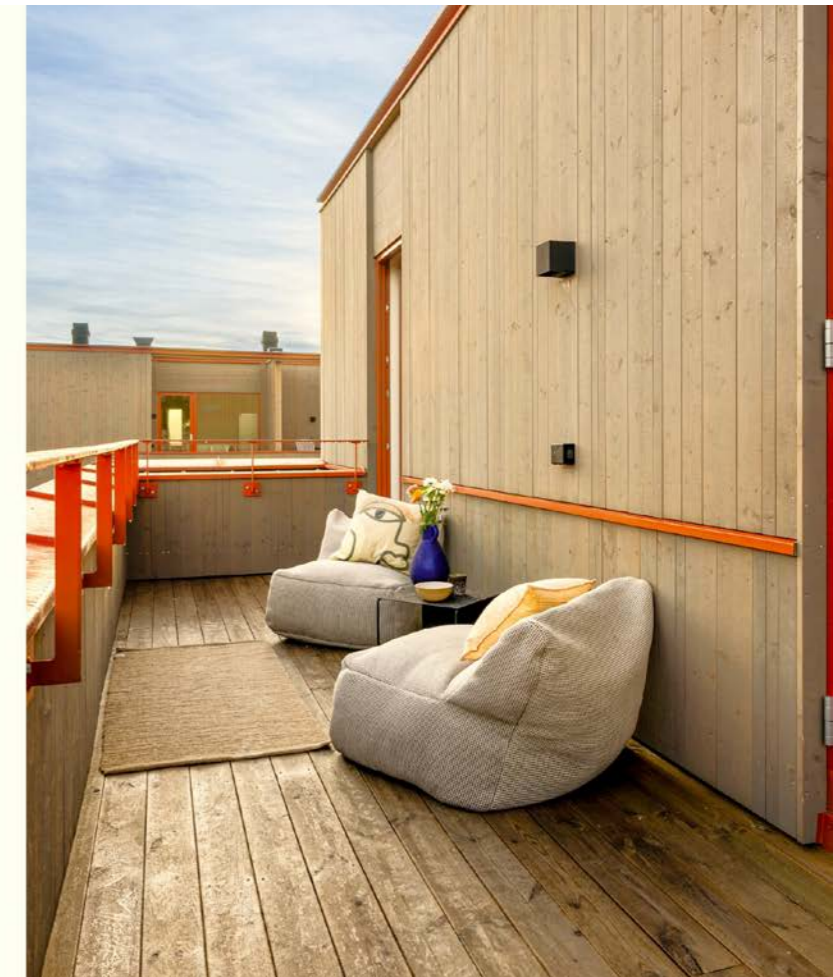
## 2. ETASJE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

I boligens 2. etasje ligger boligens 3 soverom. Alle av god størrelse mellom 10,5 m2 og 12,5 m2.

Soverom I.

Fra soverom I (og soverom II) er det utgang til en herlig, solrik og privat takterasse.



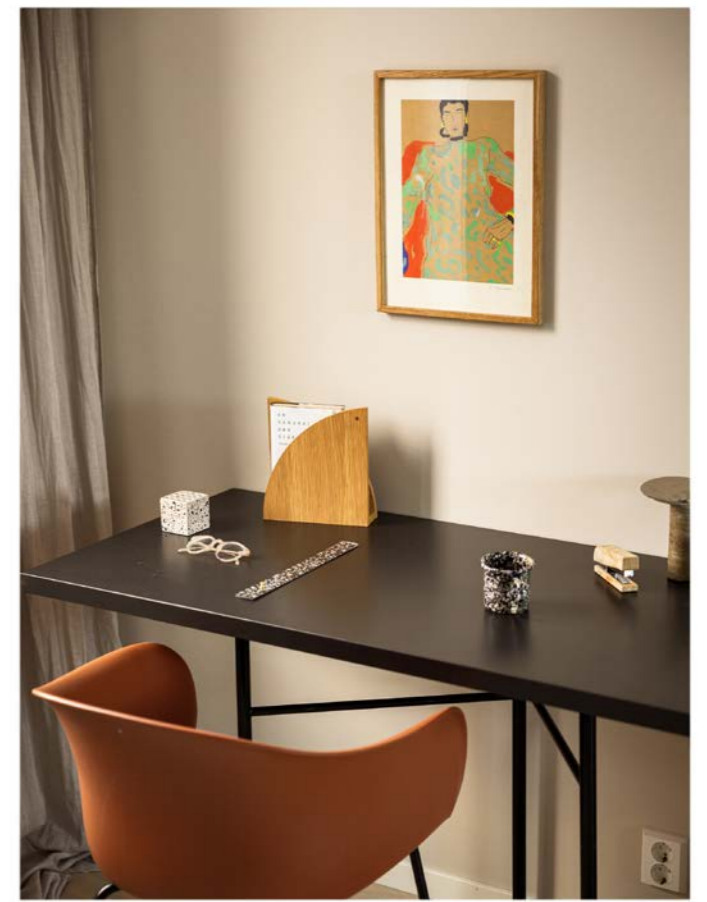
Soverom II.

En fin helhet med alle rom malt i samme delikate veggfarge.



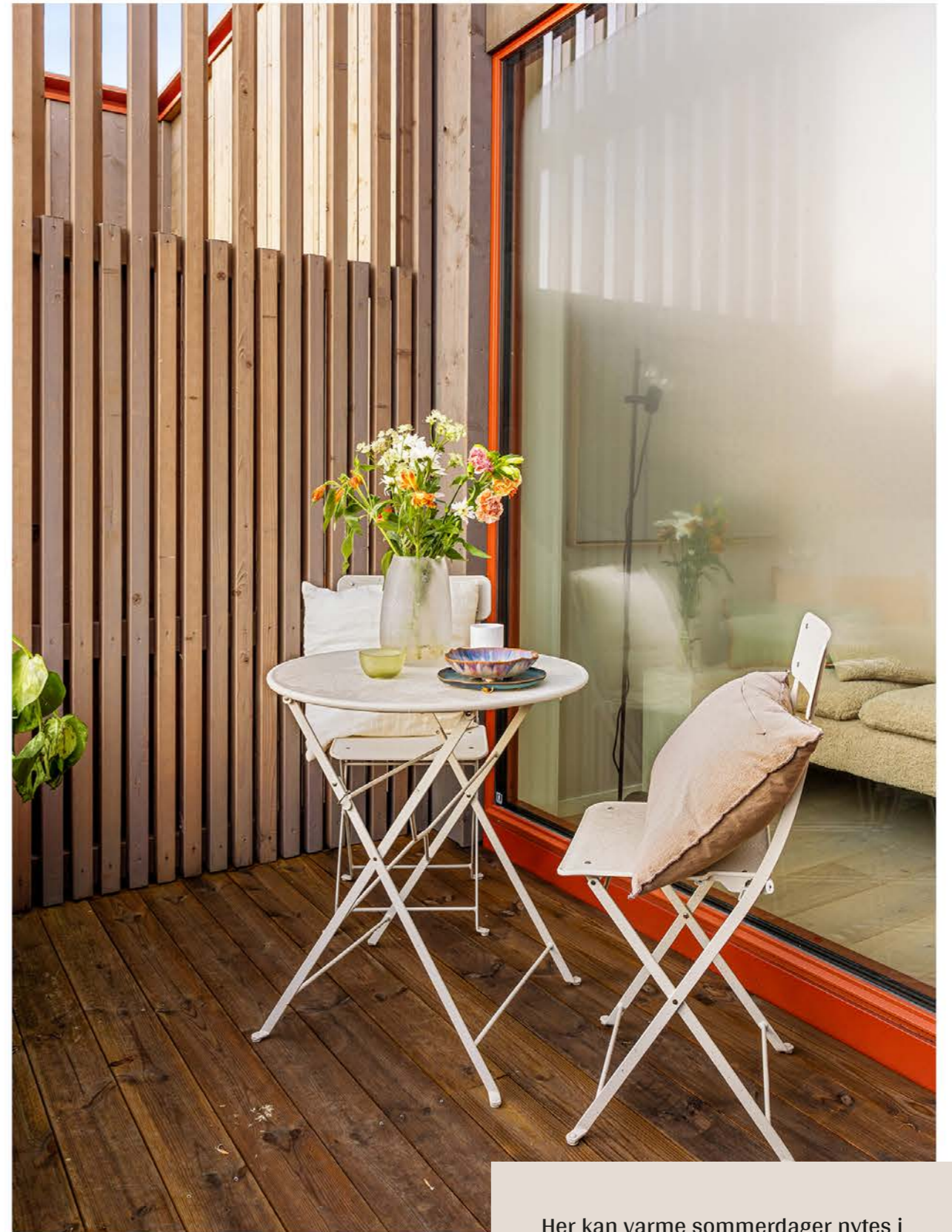
Soverom III.

Da rommene er av god størrelse, gis det god fleksibilitet i innredningsmuligheter.





Tv-stue ifm. 2 etasje med utgang til boligens andre takterasse.

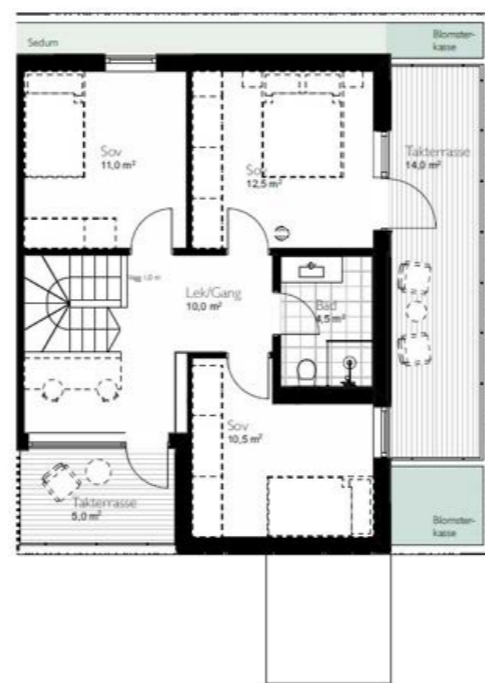
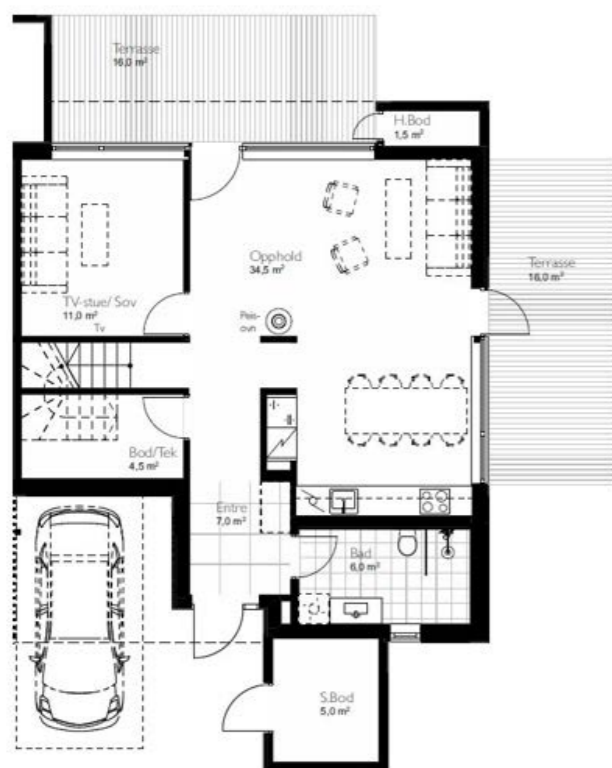


Her kan varme sommerdager nytes i solrike og skjermede omgivelser.



Baderom i delikat utførelse, i rød tråd til badet i 1. etasje.





# ENTRÉ UTE- OG NÆROMRÅDE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Entreen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen.  
Direkte utgang til utvendig bod og carport.

Området er flott opparbeidet med asfalterte internveier, og med et landskap rundt omgitt av gamle furu- og eiketrær.

Området er også et eldorado for deg som er glad i friluftsliv, enten du foretrekker skogstur, jogge, padle i kano, fiske etter abbor eller teste sykkelformen langs milevis av skogsveier og stier.

Her ligger alt tilrette for at barna kan få en trygg og fin oppvekst, i tillegg er det kort vei til både skoler og barnehager.



Storbyen er bare en liten togtur unna.  
Fra du går ut døra hjemme kan du bruke et drøyt kvarter til Oslo S med Follobanen.

Ski Storsenter ligger også ved togstasjonen, med hele 145 butikker og spisesteder, et kurs- og konferansehotell, kino, bibliotek, bowling, helhetsterapi, legesenter og tannlegesenter.

Her har du alt du trenger med andre ord!



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 127 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 127 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m<sup>2</sup>

2. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

90.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

### Beliggenhet

Ski er i rivende utvikling, og den sentrale beliggenheten har gjort området populært. Fra Ski Hageby tar det cirka 5-6 minutter på sykkel til Ski stasjon, og med toget som tar deg inn til Oslo S på

ca. 11 minutter faller logistikken på plass for de fleste.

Om det er nødvendig å bruke bilen, har hver bolig egen biloppstillingsplass. Med pendlerparkering på Ski Stasjon blir det også enkelt å være togreisende.

I nærområdet er det flere matbutikker, og den nærmeste Kiwi-butikken ligger kun 3 minutter unna. Ski Hageby sogner til Finstad skole, og skoleveien er både hyggelig og kort, en 10-minutters gåtur unna. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til sentrum med gode handlemuligheter og opplevelser som kino, kulturhus og hyggelige uteplasser. Ski storsenter ligger også kun en kort spasertur unna.

Nærområdet har mye å by på for deg som er glad i friluftsliv, enten du foretrekker å gå tur, jogge, gå på ski, padle, fiske eller sykle. Marka ligger tett på og har merkede stier og skogsveier for enkel ferdsel, sommer som vinter. Her er det turterreng som passer for alle.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Spilloppen barnehage 0.4 km

Rosenlund barnehage 0.4 km

Tamburbakken barnehage 0.9 km

Skoler

Finstad skole 1.1 km

Hebekk skole 2 km

Ski ungdomsskole 2.3 km

Ski videregående skole 3.2 km

Drømtorp videregående skole 5 km

### Standard

Standard innvendig behandling

Gulv: Stue, kjøkken, soverom, gang og bod levert med 1-stavs parkett i hvitlasert eik. I entré er det fliser i format 60x60 cm av type LB Ekstra fra Bergersen Flis. På badegulv er det LB Ekstra Elfenben fra Bergersen Flis 30x30 cm. I nedsenket dusjsone på bad er det tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 5x5 cm. Dusjnise og dusjområde er senket ca. en flistykkelse i forhold til det øvrige gulvet for bedre vannhåndtering.

Vegger: Innvendige vegger av gips er sparklet og malt i lys farge. På bad er det flis LB Ekstra Elfenben 30x60 cm, lagt liggende.

Himlinger: I boligrom er det sparklet og malt hvit gips. Rørføringer er i all hovedsak skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, gang, bad og over kjøkkenskap. Nedforing også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer. Synlige dragere/bærebjelker kasset inn med gips, sparklet og malt. Malerarbeid utført iht. NS 3420-T: 2019 K2.

Kjøkken

Kjøkkenet består av innredning fra HTH "Modell 48 one" (sorte fronter) i kombinasjon til Nordic Spirit Natur Eik. Laminat benkeplate 30 mm i fargen Grafit (mørk grå).

Innvendige dører

Innvendige hvite kompaktdører med standard flat terskel i lakkert eik, type Swedoor Stable i hvit farge. Hvite karmer og dørvidere i blank eller børstet utførelse. Terskel for luftoverstrømming for ventilasjon.

Bad/WC

Innredning fra HTH modell Nordic Spirit i natur eik. På bad er det heldekkende servant, ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning, 2 stk.LED downlights i himling over speil, 2 stk.LED downlights i himling i bad under 5 m<sup>2</sup> og 4 stk LED downlights i himling på bad med størrelse over 5 m<sup>2</sup>, samt vegghengt toalett med dempet toalettsete. Dusjvegger i glass. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning fra Grohe. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel). Opplegg for evt. badekar (fremføring av vann/avløp).

Vinduer/vindusdører

Trevinduer med energiglass iht. krav. Vinduene er levert ferdig malt fra fabrikk i teglød utførelse, både innvendig og utvendig. Slagdør fra oppholdsrom til terrasse/takterrasse. Utføringer og gerikter er levert ferdig malt i hvit farge fra fabrikk, med synlige stifter.

Hovedinngangsdør

Slett hovedinngangsdør med vindu i sidefelt. Dør med standard overflatebehandling fra fabrikk.

Takhøyde

Innvendig takhøyde i 1. etasje på ca. 2,55 meter. I 2. etasje er takhøyden på ca. 2,50 meter. Nedforet himling med lavere takhøyde i entré, gang, bod og bad for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,55/2,50 meter.

#### Listverk

Hvite gulvlister, ferdig malt fra fabrikk med synlige stifter. Overgang mellom vegg og tak er listefritt i 1. etg. og med skyggelister i 2. etg. Listverk er ikke fuget mot vegg eller tak, her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger.

#### Trapper

Furutrapp med tette trinn, beiset tilpasset gulvets farge. Rekkverk er tett gipsvegg med håndløper på begge sider i trappen.

#### Diverse utstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav. 1 stk frostsikker utvendig vannkran (kaldtvann) på terrasse på mark. Rør til utekran bygges inn i yttervegg. Det er inspeksjonsluke i innervegg for inspeksjon av rør og koblinger.

#### Ventilasjon

Det er montert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner, plassert i bod. På kjøkken er det montert Røros Fortuna med integrert komfyrvakt, med avkast ut yttervegg.

#### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i første etasje i entré, stue, spisestue og kjøkken. Oppvarming av varmtvann skjer gjennom en elektrokjel plassert i bod. Elektriske varmekabler på bad i både 1. etg og 2. etg.

Øvrig oppvarming dekkes av elektriske panelovner i rom for varig opphold. Peiosvn i stue.

#### Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt kabelføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det er montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom har stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldene NEK. Det er belysning i boder. På begge bad og i entré er det downlights i tak. I carport ved inngangsparti er det 4 stk downlights i tak. Det er også 1 stk utelampe på vegg ved markterrasse. På markterrasse er det også stikkontakt.

#### Sanitær

Det er montert opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad (1. etasje).

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

#### TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd blir fakturert via felleskostnader med egen linje. Pr. 01.03.2024 utgjør dette kr. 429,- pr.

seksjon.

Utbygger har ingått avtale med Telenor.

#### Parkering

Det følger én parkeringsplass i carport utenfor boligen. Ladepunkt for el-bil kan bestilles av utbygger.

#### Forsikringsselskap

Tryg forsikring

#### Polisenummer

8781487

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## Energi

#### Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i første etasje i

entré, stue, spisestue og kjøkken. Oppvarming av varmtvann skjer gjennom en elektrokjel plassert i bod. Elektriske varmekabler på bad i både 1. etg og 2. etg. Øvrig oppvarming vil dekkes av elektriske panelovner i rom for varig opphold.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

#### Kommunale avgifter

Kr 17 959

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er p.t. fakturert 14905,37 kr på eiendommen. Den samlede årsprognosen er satt til kr. 17959,80 kr.

#### Info eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i Nordre Follo kommune.

### Info formuesverdi

Boligen har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er nyoppført. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

127/7466

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring (ikke innbo), forretningsførsel, revisjon, strøm fellesarealer, vedlikehold av fellesarealer og internveier samt brøyting og strøing.

På ekstraordinært årsmøte i sameiet 24.10.24 ble det besluttet å skru opp felleskostnadene for Ski

Hageby, fra 1524 kr/mnd til 3565 kr/mnd (gjeldende fra 01.01.2025).

Dette er i hovedsak besluttet på bakgrunn av at det skal males et toppstrøk på alle boliger om 1-2 år, og at det nå spares opp midler til dette. Etter denne jobben, forventes det at felleskostnader settes ned på et lavere nivå igjen.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3565

## Sameiet

### Sameienavn

Ski Hageby Sameie

### Organisasjonsnummer

933038416

### Om sameiet

Ski Hageby er et nytt sameie fra 2024, med Solon Eiendom som utbygger.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån for selskapet.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 133, bruksnummer 225, seksjonsnummer 41 i Nordre Follo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/133/225/41:

01.07.1986 - Dokumentnr: 7633 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:254

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:255

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:256

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:257

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:258

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:259

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:260

Overført fra: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:225

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 697772 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og

Org.nr: 999 638 996

Overført fra: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:225

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2023 - Dokumentnr: 901969 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Norgesnett AS

Org.nr: 980 234 088

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3207 Gnr:133 Bnr:225

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2023 - Dokumentnr: 1307396 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 41

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 127/7466

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.07.24. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.07.2024.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk via privat fordelingsnett.

Offentlig vei til eiendommen og private internveier i sameiet.

### Regulerings og arealplaner

Byggetomten omfattes av detaljreguleringsplan for Ski Hageby vedtatt av Ski kommune 05.02.2014 med endringer vedtatt i Nordre Follo kommunes utvalg for areal, klima og byggesak den 21.04.2020. Planområdet er regulert til boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur og hensynssoner. Gjeldende reguleringskart og bestemmelser kan mottas fra megler ved henvendelse.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt

oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 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 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

7 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
36 820 (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

38 060 (Omkostninger totalt)

48 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 028 060 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 038 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 041 260 (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 38 060

#### **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. Det forutsettes av 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

#### **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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering

5 500 Fotograf

0 Markedspakke, pris varierer og faktureres per oppdrag

4 500 Offentlig info

6 900 Oppgjørshonorar

1 910 Sikkerhetsstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleddsgebyr

2 800 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 45 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Kamilla Jæger

Partner / Eiendomsmegler

kamilla.jeger@aktiv.no

Tlf: 976 64 473

#### **Ansvarlig megler**

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

#### **Salgsoppgavedato**

28.11.2024





# 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**

# Nabolagsprofil

Skogsnarveien 38 - Nabolaget Finstad/Rosenlund - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Markveien Linje 525	10 min	0.7 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	5 min	2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	28.1 km
Oslo Gardermoen	52 min	

## Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	15 min	1.1 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	6 min	3.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min	3.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	7 min	4.7 km

## Ladepunkt for el-bil

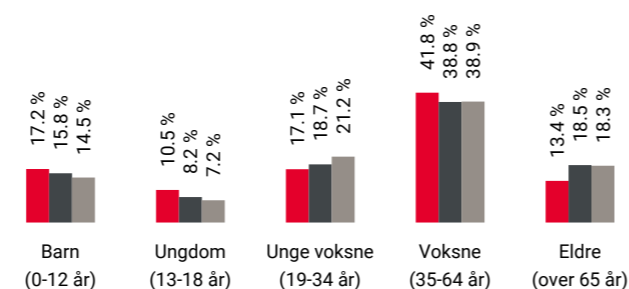
Finstad Hagetunet Boligsameiet gjest.	19 min
Granheimtunet 3 Ås kommune	25 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100

Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstad/Rosenlund	1 442	565
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	13 min	0.9 km
Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min	1 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min	1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Finstad	12 min
Meny Nordbyveien	18 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 85/100

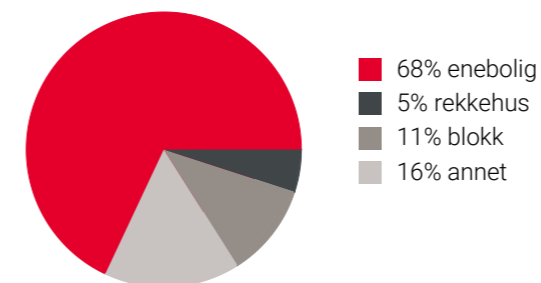
Støynivået  
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 78/100

## Sport

Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.1 km
Bekkestien ballfelt Ballspill	21 min	1.6 km
PDL Center Ski	23 min	
Topp Aerobic	5 min	

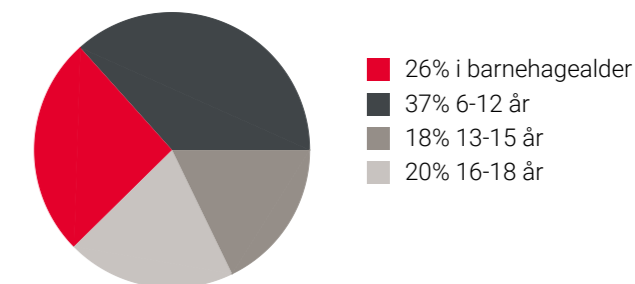
## Boligmasse



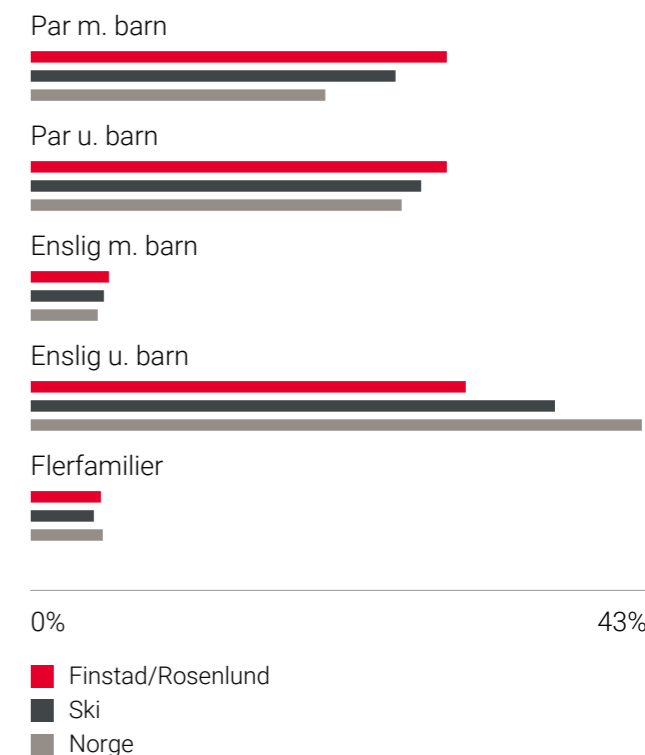
## Varer/Tjenester

Ski Storsenter	5 min
Apotek 1 Ski	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

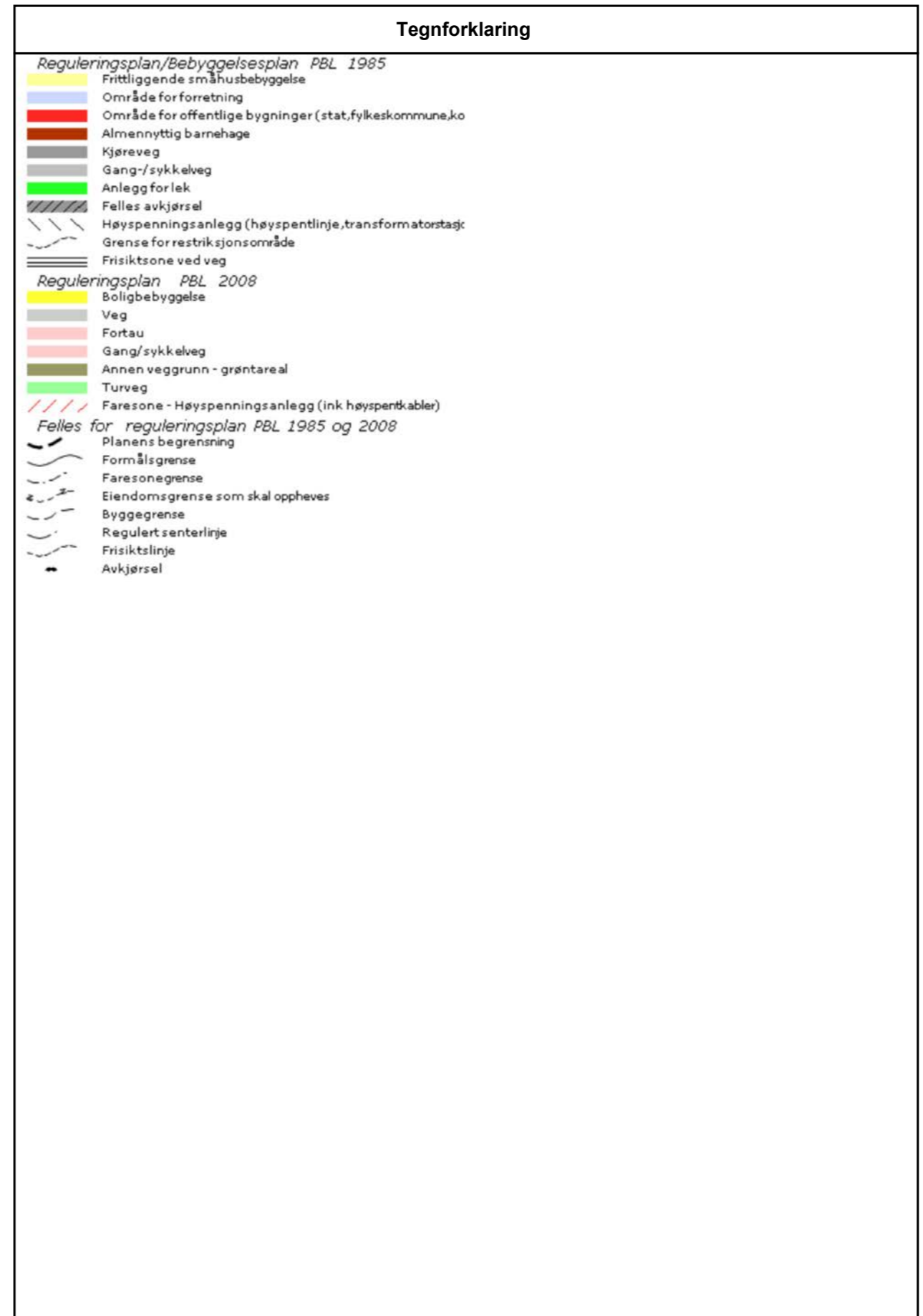
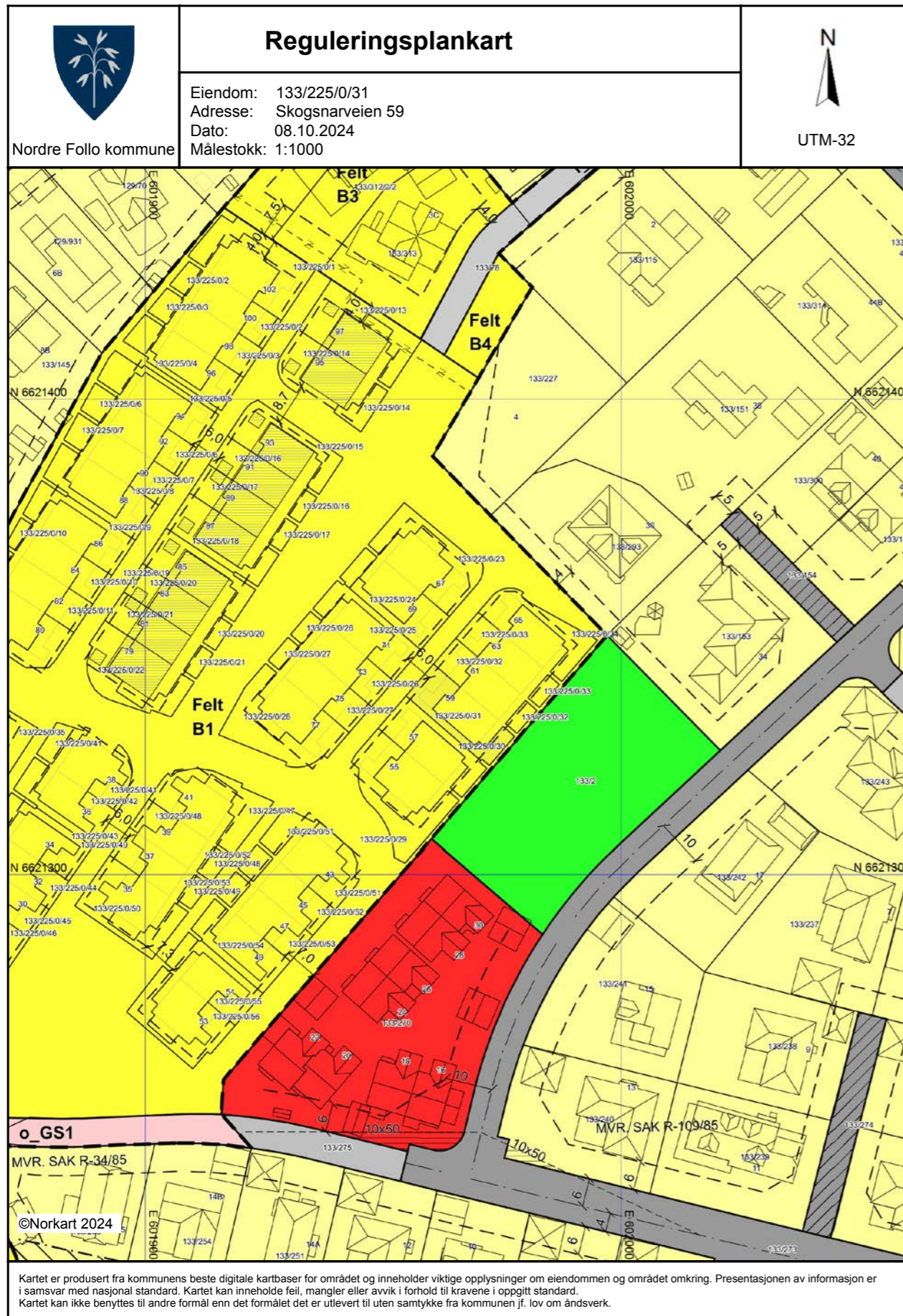


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte 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



## 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.

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## 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 eiendoms-  
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Skogsnarveien 38  
1406 SKI

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie

**Telefon:** 977 57 259  
**E-post:** karianne.amlie@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre