



aktiv.



Ammerudveien 25, 0958 OSLO

**Lekker 3-roms | Trappefri adk med
heis | Varmtvann/fyring inkl. i
felleskostn. | Balkong**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 8 440,-
Total ink omk.: Kr 4 998 440,-
Felleskostn.: Kr 4 587,-
Selger: Erik Tessem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
P-rom/BRA: 66/68.2 m²
Tomtstr.: 4300 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 20
Andelsnr.: 14

Oppdragsnr.: 1004230139

Lekker og ubebodd 3-roms | Trappefri adk med heis | Varmtvann/fyring inkl. i felleskostn. | Balkong |

Lekker 3-roms leilighet i nye Ammerud Stasjon. Leiligheten er i 3 etasje med solrik balkong og heis til etasjeplan.

Leiligheten består av entré, bad/wc, 2 soverom og åpen stue/-kjøkkenløsning med adkomst til syd/vestvendt balkong.

Ny, lekker 3-roms
Man kan betale heler eller deles av fellesgjelden. For utregning konferer megler
Lyse og delikate farge- og materialvalg
Varmtvann og fyring inkl i felleskostnadene
Sentral beliggenhet
Boligen har balansert ventilasjon
Tilhørende kjellerbod
Praktisk bod i leiligheten
Ingen dokumentavgift
Felles takterrasse
Det er nå satt inn komfyr og vaskemaskin i kjøkken
Kombinert smørebod og sykkelverksted



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Egenerklæring	41
Budskjema	53

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 68.2kvm

P-rom 66kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

Tilleggsareal

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

Arealbeskrivelse

Bruksareal

3. etasje: 68,2 kvm

Primærrom

3. etasje: 66 kvm Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc

Sekundærrom

3. etasje: 2,2 kvm Bod

Tilleggsareal

Sekundærrom

-1. underetasje: 5 kvm Bod i kjeller

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4300 m²

Tomtebeskrivelse

Utearealene er tilrettelagt for et godt og praktisk hverdagsliv. Det er lagt opp til flere hyggelige samlingsplasser og muligheter for utfoldelse for alle beboerne. Bygg B og C har store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Gårdsrommet er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt, her er alt nøye planlagt og tilrettelagt

for utendørs opphold. Uteområde får sittegrupper og lekeapparat hvor beboerne får mulighet til å treffes i trivelige omgivelser. Det lages en barnevennlig lekeplass med sandkasse, huske og klatrestativ. I tillegg blir det fin plen som kan benyttes til lek og ballspill. I underetasjen blir det boder, parkeringsanlegg og sykkelparkering, enkelt sykkelverksted og smørebod.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i Ammerud Stasjon, et nybygget prosjekt bestående av to bygg med til sammen 59 leiligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 som ligger på bakkeplan i borettslaget eller Kiwi rett over veien. Det er heller ikke lang fra Ammerud Stasjon til nærmeste kjøpesenter. På Grorud Senter og Kalbakken Senter finner du både butikker, frisør, apotek, kafé, pizzeria, vinmonopol og bibliotek. Det er heller ikke langt til Oslo sentrum som byr på en rekke handlegater og kjøpesenter.

Dersom du liker å ferdes ute i naturen er dette området et aldri så lite eldorado. Her er det fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter rett utenfor døren, enten du liker å spasere eller er ivrig mosjonist. Gå langs Alnaelva helt ned til Økern. Ta en matbit med noe godt i glasset hos nyåpnede Tatie

Lillomarka har et rikt tilbud av turmuligheter, og det er mange hytter som er ypperlige turmål. Du kan gå fra hytte til hytte og nyte flott natur og god mat på turen. Mange av hyttene i Lillomarka er betjent og har servering i vinterhalvåret. En fin rute er for eksempel fra p-plassen på Ammerud – Lilloseter– Sinober–tilbake til Ammerud. Lillomarka har flere fine utsiktstopper som er perfekte turmål. Disse turene passer veldig bra for barnefamilier eller for deg som ønsker å ta en rask ettermiddagstur ute i naturen. Turforslag om du ønsker spektakulær utsikt er Røverkollen og utkikkstårnet der.

I sommerhalvåret er det alltid fint å ha bademuligheter innen rekkevidde. Oslo er en by som både kan by på badevann og badestrender. For deg som bor på Ammerud Stasjon er det ikke langt til nærmeste badevann. Vesletjern og Badedammen er idylliske vann som ligger kun en 15 minutters spasertur fra Ammerud Stasjon. Disse vannene er veldig barnevennlig, i tillegg settes det ut badebrygge.

Ammerud har et aktivt og variert idrettsmiljø. Du finner etablerte miljøer for blant annet innebandy, langrenn, orientering og svømming, I nærområdet har du både idrettshall, flerbrukshall og svømmehall, i tillegg til flere treningssentre.

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 10 min. 120 barn 0.7 km

Skogkanten barnehage (3-5 år) 10 min. 14 barn 0.7 km

Ammerudenga barnehage (0-5 år) 10 min. 105 barn 0.8 km

Skoler:

Ammerud skole (1-7 kl.) 11 min. 566 elever, 27 klasser 0.8 km

Rødtvet skole (1-7 kl.) 15 min. 451 elever, 32 klasser 1.1 km

Grorud skole (1-7 kl.) 15 min. 334 elever, 16 klasser 1.1 km

Apalløkka skole (8-10 kl.) 11 min. 445 elever, 30 klasser 0.8 km

Goruddalen skole (8-10 kl.) 22 min. 322 elever, 15 klasser 1.7 km

Bjerke videregående skole 5 min. 464 elever 3.9 km

Stovner videregående skole 6 min. 700 elever, 45 klasser 3.8 km

Skolekrets

Grorud skole

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet rett utenfor døren med T-banen som tar deg til Jernbanetorget i Oslo sentrum på et drøyt kvarter. I tillegg har du 31-bussen som går gjennom byen helt til Fornebu med hyppige avganger. Du har også enkel og kort reisevei den andre retningen mot Oslo Lufthavn Gardermoen.

Byggemåte

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Isolerte yttervegger av tre og betong.

Fasader av teglstein, fasadeplater og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg.

Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende. Områder med sedumdekke og tremmegulv på felles takterrasser der dette er vist på utomhusplan.

Trykkimpregnert spaltegulv på balkonger. Betongheller på markterrasser. Betongdekke på svalganger. Rekkverk og håndløpere i lakkert/malt stål eller aluminium med glassflater. Balkonger, markterrasser og svalganger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/svalgang må påregnes. Det leveres skillevegger i treverk på markterrasser/balkonger/svalganger der dette er vist på tegning. Det vil oppføres felles takterrasser på deler av taket på både Bygg B og Bygg C, og to private takterrasser på Bygg B. Disse vil få dekke av trykkimpregnert spaltegulv/prydgress/sedum. Rekkverk og håndløpere i lakkert/malt stål eller aluminium med glassflater iht tegning. Det leveres benker og pergola som vist på utomhusplan. En frostsikker utekran per felles takterrasse/privat takterrasse. Det vil bli ført opp lufting av soil og ventilasjonsavkast over tak, dette vil kunne gi lukt og støy.

Prosjektet oppføres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Informasjonen er innhentet fra Fredensborg bolighåndbok.

Standard

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med malt gips/betonghimling med innfelte downlights på badrom og entré.

Gulv: Overflater er belagt med 1-stavs hvitlakkert eikeparkett og fliser på bad.

Entré:

Lys entré med plass til kommode, skoskap, knagger eller annen oppbevaring.

Porttelefon med videokamera. Teknisk rom/ bod med dør hvor ventilasjonsaggregatet er plassert.

Stue med utgang til balkong:

En lys og pen stue med parkett på gulv. God plass til både sittegruppe og spisebord. 2,60 m under taket gir en god romfølelse. Skyvedør ut til balkong. Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt balkong med tregulv på ca. 9 m². Balkongen er for øvrig utstyrt med utelys og strømuttak. Gode solforhold.

Åpen stue og kjøkken løsning:

Et moderne kjøkken fra HTH i en delikat gråbeige farge, som går ton i ton med benkeplaten. Overskap med integrert LED-gripelist kombinert håndtak, og nøytrale håndtak på underskap i antrasitt. Armatur fra Tapwell i krom utførelse med et rundt design. Tek.stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator.

Bad:

Et rådelekkert bad med tidsriktige fliser. Baderomsinnredning fra HTH med heltrukken hvit benkeplate med plass til vaskemaskin. Nice speilarmatur med dimmer i samme bredde som servant. Underskap med god oppbevaringsplass. Vegghengt klosett og dusjnisje med herdet klart glass og krom og innsvingbare dører. Dusj og servantbatteri i krom fra Tapwell. Malt gips-himling med innfelte downlights og flislagte veggflater. Gulvet er belagt med fliser og gulvvarme.

2 soverom:

Leiligheten har 2 fine soverom. Arealeffektive løsninger med plass til seng med tilhørende møblement og mulighet for garderobeløsning. På hovedsoverommet er det montert tv- og data uttak.

Kjekt å vite:

Plast rør i rør system.

Brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Underjordisk garasjeanlegg for biler og sykler, med heis opp til alle etasjer Kombinert smørebod og sykkelverksted.

Det følger en sportsbod i felles bodanlegg i U1.

Felles takterrasse:

Det er felles takterrasse i Bygg B og C. Alle leilighetseiere har rett til bruk av de felles takterrassene.

Utstyr:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Fjernvarme.

Rør-i-rør.

Automatisk slukkeanlegg.

Enkelte riss i overgang tak vegg og hjørner vil forekomme og er normalt da bygget bruker til på å sette seg til grunnen.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og bredbånd.

Parkering

Det selges av og til plasser i anlegget. Priser har ligget rundt 350 -400 000,-

Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsdel til samleseksjon bolig, og kjøpere av parkeringsplass får en vedtektsfestet bruksrett.

Bruksrett til parkeringsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Forsikringsselskap

TRYG

Polisenummer

8689812

Radonmåling

Det er å anta at utbygger har fulgt krav i Teknisk forskrift (Tek17): § 13-5. Radon Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen. Det er ikke foretatt målinger.

Diverse

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

Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med radiatorer plassert i oppholdsrom. Badene blir levert med gulvvarme (elektrisk eller vannbåren). Det planlegges felles berederanlegg plassert i teknisk rom i garasje/bodanlegg med vannmåler til hver leilighet.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk til ventilasjon føres over tak. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet, plassert i gang eller over kjøkkenvifte. Det vil bli omluft- eller avtrekksventilator fra kjøkken.

Info strømforbruk

Boligen er ikke bebodd så det foreligger ikke informasjon på dette.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør tre promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/om-eiendomsskatt-i-oslo>

Eiendomsskatt for boligen er foreløpig ikke fastsatt. Eiendomsskatt vil påløpe i tillegg til felleskostnadene.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Åkonto varmtvann og fyring, TV/bredbånd fra Telia, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

A-konto fjernvarme - 804,-
TV/bredbånd - 299,-
Driftskostnad - 3 484,-

Når du kjøper bolig på Ammerud Stasjon kan du velge mellom to alternativer; 100% innskudd eller opp til kr. 3 234 000,- i fellesgjeld. Annonsen viser pris og kostnader basert på alternativet med 100% innskudd. Ta kontakt for prisberegning. Om borettslaget har bedre renter enn din bank så kan dette også være avgjørende for hva som lønner seg. Neste mulighet for å innbetale fellesgjeld er 30.05.2024

I oversikten har vi tatt med fjernvarme. A konto er en delinnbetaling av forventet kostnad i en periode. Bruker man mindre enn avsatt så får man penger tilbake og i motsatt fall en restfaktura.

Felleskostnader pr. mnd: 19 275,- dersom man ikke innfrir fellesgjelden.
Kapitalkostnader (renter) - 14 688,- Derom man ikke innfrir hele eller deler av fellesgjelden.

Etter avdragsfrihet i 10 år vil avdrag utgjøre ca 4 100,- forutsatt dagens rente på ca 5.5%. Renten er flytende.

Felleskostnader for Borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget, samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. I tillegg tilkommer evt. kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld.

Nivået på drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget og eierseksjonssameiet ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 52,- per kvm BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Ammerud Stasjon Eierseksjonssameie.

Man får også rente fradrag på lik linje som et vanlig boliglån på andelens fellesgjeld. Her kan man regne på hva som lønner seg. Hvilken bank gir best rente. Om man har fellesgjeld på andelen eller et større boliglån selv er normalt sett ganske likt.

I beregningen i oversikten ovenfor er det tatt utgangspunkt i en rente på ca. 5,5 % per mars 2024. Det er flytende rente på lånet, slik at avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 587

Felleskostnader etter avdragsfri periode

23375

Fellesgjeld pr. dato

26.03.2024

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld). Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil

innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerud Stasjon Borettslag

Organisasjonsnummer

929343794

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Ammerud Stasjon Borettslag som består av til sammen 59 andeler/leiligheter fordelt på 2 bygg(B og C). I 1. etasje i Bygg C oppføres næringslokale planlagt brukt som dagligvarebutikk. Det vil bli garasjeanlegg i U1 under Bygg B, Bygg C og store deler av utomhusanlegget, med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og tekniske rom. Det vil bli felles takterrasser på Bygg B og Bygg C. To av leilighetene i Bygg B får privat takterrasse.

Ammerud Stasjon borettslag

Ammerud Stasjon Borettslag vil bestå av totalt 59 leiligheter/andeler. Hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser, boder og eventuell parkeringsplass, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Antallet andeler/leiligheter i borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter.

Borettslaget skal montere opp videoovervåking i fellesområdene.

Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»). Hovedregelen er at bare fysiske personer kan eie andel i borettslag, og ingen kan eie mer enn 1 andel, jfr. borettslagsloven § 4-1.

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

Borettslaget er pliktig til å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen til

borettslaget forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen. Hver andel har én stemme i generalforsamlingen.

Borettslaget vil bli etablert av utbygger. Borettslaget vil overta eiendomsrett til sin andel av eiendommen ved at borettslaget kjøper og senere fusjonerer inn tomteselskapet Ammerudveien 19–25 AS (org.nr. 916 349 114). Tomteselskapet er et søsterselskap til utbygger. Utbygger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdig oppførte leilighetene til borettslaget før overtakelse.

Ammerud Stasjon eierseksjonssameie

Som følge av at Bygg C inneholder et næringslokale vil eiendommen bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av to seksjoner; én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Ammerud Stasjon Borettslag med borettslaget som eier, samt én næringsseksjon bestående av næringsarealene i 1. etasje i Bygg C.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Utbygger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. Også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- og/eller trivselsregler for borettslaget.

Næringslokale

I 1. etasje i Bygg C vil det etableres et næringslokale. Dette planlegges driftet som dagligvarebutikk, men dette er ikke endelig avklart. Næringslokalet vil få nødvendige tekniske installasjoner på tak og i fasader. Installasjonene er i hovedsak ventilasjons- og kjøletekniske installasjoner med tilhørende kanaler og vifter. Næringslokalet vil få tekniske rom plassert i U1 og 1. etasje. I næringslokalet er det også planlagt varemottak, se utomhusplan. Det må påregnes noe støy og lukt forbundet med virksomheten.

Nabobygg

Eksisterende Bygg A skal bevares, men utgjør ikke en del av prosjektet eller borettslaget. Det vil måtte påregnes at det kan oppføres balkonger på begge sider av bygget og tekniske installasjoner på taket i forbindelse med planlagt oppgradering av Bygg A. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det skal oppføres hjørnebalkonger på Bygg A på fasaden mot gavl på Bygg B. Hjørnebalkongene er illustrert på utomhusplanen. Det vil i tillegg bli opparbeidet lekeplass, gangsoner, trafo og p-plasser

rundt Bygg A som illustrert på utomhusplanen.

Etasje på Bygg C

Leilighetene i Bygg C ligger over næringslokalet. Næringslokalet strekker seg under gårdsrommet mellom Bygg B og Bygg C. Dette gir en etasjeforskjell mellom forsiden og baksiden av Bygg C. Leilighetene som ligger over næringslokalet vil ligge på samme plan som taket av næringslokalet. Disse leiligheten vil få inngang via utearealer som etableres på gårdsrommet mellom Bygg B og Bygg C.

Det etableres innvendig parkering som en del av prosjektet, samt at man beholder utvendig parkering foran kommende Bygg C. Det etableres 33 parkeringsplasser i garasjeanlegg i U1, som i sin helhet tilbys solgt til andelseierne i borettslaget. Det etableres ikke gjesteparkeringsplasser. Det etableres nedkjøring med garasjeport på gavl av Bygg B som vist på utomhusplan. Det må påregnes noe støy i forbindelse med inn- og utkjøring.

Parkeringsplassene selges av utbygger til fastpris med fortrinnsrett for de største leilighetene, jfr. prisliste. Eventuelle usolgte p-plasser vil bli lagt ut for salg til høystbydende på et senere tidspunkt. Bruksrett til parkeringsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

20 utvendig parkeringsplasser foran Bygg C vil tildeles næringsseksjonen. 10 utvendige parkeringsplasser vil tilhøre Bygg A på eget bnr. etter fradeling, og vil ikke inngå i prosjektet/borettslaget. Bygg A vil få tinglyst rett til adkomst over fradelt grunn foran Bygg C. Utbygger vil beholde eiendoms-/bruksretten til å fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn andelseiere. Usolgte parkeringsplasser kan bli etablert som en eller flere næringsseksjoner med utbygger eller den utbygger utpeker/selger til som eier.

Garasje- og bodanlegg

Det følger en sportsbod i felles bodanlegg i U1 til hver leilighet. Leiligheter med areal over 50 kvm BRA får en sportsbod på minimum 5 kvm, og leiligheter med areal under 50 kvm BRA får en sportsbod på minimum 2,5 kvm. Man må påregne at bodanlegg vil kunne plasseres i all hovedsak under Bygg C. Bodene er planlagt etablert som tilleggsareal til borettslagets samleseksjon, med tilhørende vedtektsfestet bruksrett for leilighetseierne. Utbygger vil fordele boder før overtakelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har lån i OBOS-Banken:

Restgjeld kr 207 906 000,-

Rente 5,5 % per Mars 2024

Avdragsfrihet: 10 år

Lånets varighet 40 år

IN-ordning: ja (se nærmere informasjon under punktet "borettslaget")

IN-ordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld). Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader ("GBF"). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart. Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Selger vil være ansvarlig for felleskostnader

for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Borettslaget har enda ikke hatt sitt første driftsår og det foreligger således ikke noe regnskap.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse i borettslaget

Dyrehold

Begrenset dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for naboene. Et eksempel er hunder som piper, uler og bjeffer når de blir forlatt alene hjemme. Dette er ikke tillatt og vil medføre krav om fjerning.

11.2 Båndtvang gjelder hele året på borettslagets fellesarealer.

11.3 Beboere med ansvar for hund skal fjerne hundens avføring fra fellesarealer umiddelbart.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 93, bruksnummer 20 i Oslo kommune. Andelsnr. 14 i Ammerud Stasjon Borettslag med orgnr. 929343794

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitut er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitut etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller

muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser som følger eiendommens matrikkel:

Følgende heftelser er tinglyst på borettslagets eiendom: Mange generelle servitutter som ikke vil påvirke bruken av leiligheten.

1918/901074-1/105 Bestemmelse om veg 07.06.1918
Forbud mot generende bedrift. Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-93/20. Gjelder denne registerenheten med flere

1943/8848-2/105 Bestemmelse om bebyggelse 24.11.1943
Bestemmelse om benyttelse. Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 93 bnr 173. Overført fra: 0301-93/20
Gjelder denne registerenheten med flere

1944/8524-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 12.12.1944
Bestemmelse om benyttelse. Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

1963/2653-1/105 Skjønn 27.02.1963
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

1970/14437-1/105 Erklæring/avtale 31.08.1970
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-2/200 Best. om vann/kloakkledn. 19.12.2013
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Bestemmelse om kummer o.l.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-3/200 Elektriske kraftlinjer 19.12.2013
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Bestemmelse om nettstasjon. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kommunale installasjoner. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-4/200 Bestemmelse om gjerde 19.12.2013
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-5/200 Erklæring/avtale 19.12.2013
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-6/200 Bestemmelse om veg 19.12.2013
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3412993-1/200 Bestemmelse om veg 01.12.2020 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2023/299197-1/200 Bestemmelse om adkomstrett 21.03.2023 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2023/299197-2/200 Bruksrett 21.03.2023 21:00
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20 Snr:1 og 4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2023/299197-4/200 Bestemmelse om vann/kloakk 21.03.2023 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE, Org.nr: 958935420
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: 0301-93/20 Gjelder denne registerenheten med flere

2023/974972-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk 08.09.2023 21:00
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om gjensidige rettigheter. Gjelder denne registerenheten med flere

2023/974972-2/200 Bestemmelse om fiber-, data- og telekabel 08.09.2023 21:00
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om gjensidige rettigheter. Gjelder denne registerenheten med flere

2023/974972-3/200 Bestemmelse om adkomstrett 08.09.2023 21:00
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669 Snr:3 og 4
Bestemmelse om rømningsvei. Gjelder denne registerenheten med flere

2023/987914-1/200 Felles pantedok bor.innsk 12.09.2023 21:00
BELØP: NOK 138.634.000
Panthaver: Andelseiere I Ammerud Stasjon Borettslag Org.Nr. 929 343 794 Jfr. Lov Om
Borettslag §2-11 1. Ledd Lnr: 20038349

2023/987914-2/200 ** Prioritetsbestemmelse 12.09.2023 21:00
Veket for: Beløp: NOK 207.906.000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS Org.nr: 911986884

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg med parkeringskjeller datert
09.02.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra utbygger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretninger/institusjon (omsorgsboliger)/kontor/bevertning.

S- 4758 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDVEIEN 19-25, GNR. 93 BNR.
20. Vedtatt av Oslo Bystyret 12.12.2012. stadfestet med endring av
Miljøverndepartementet 06.11.2013.

Pågående plansaker:

Saksnr. 201602519: Ammerudveien 20 - 22 - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Boligprosjekt

Forslagsstiller ønsker å utvikle planområdet med boliger og samtidig beholde det østre næringsbygget. De foreslår ny bebyggelse i 8-14 etasjer, og påbygg på eksisterende bygg på 3 etasjer. Foreslåtte høyder og utnyttelse medfører et vesentlig brudd med skalaen i området. Forslaget bidrar ikke til ønsket stedsutvikling. PBE anbefaler ikke forslaget.

Les mer om saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201602519>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

4 990 000 (Prisantydning)

0 (Andel av fellesgjeld)

4 990 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

8 440 (Omkostninger totalt) inkludert boligkjøperforsikring

4 998 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 440

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- Visninger kr 5 000 for de 4 første deretter 1 000,- pr stk,-. Markedspakke er satt til 19.990,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Wang

Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

mw@aktiv.no

Tlf: 468 28 887

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

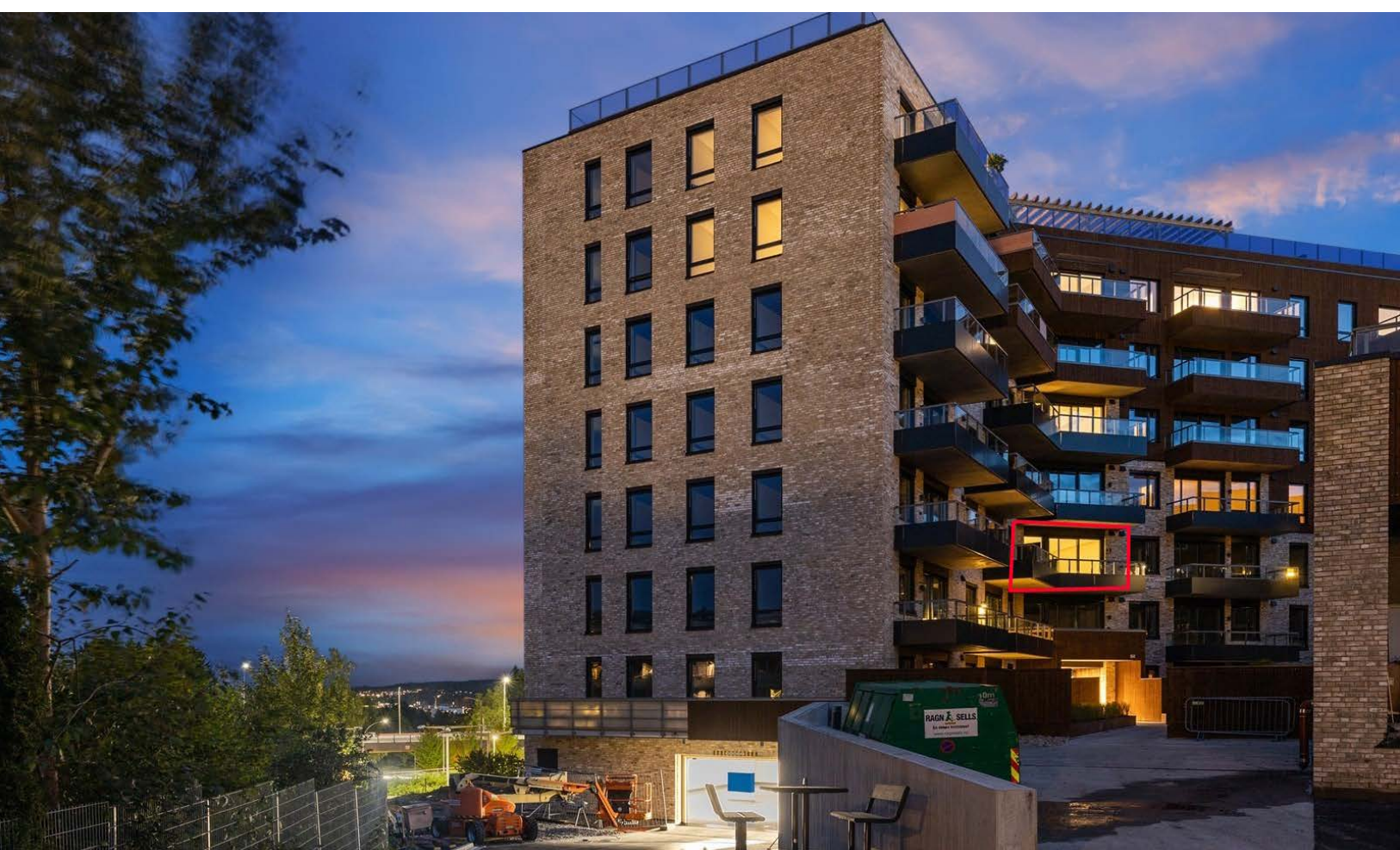
26.03.2024







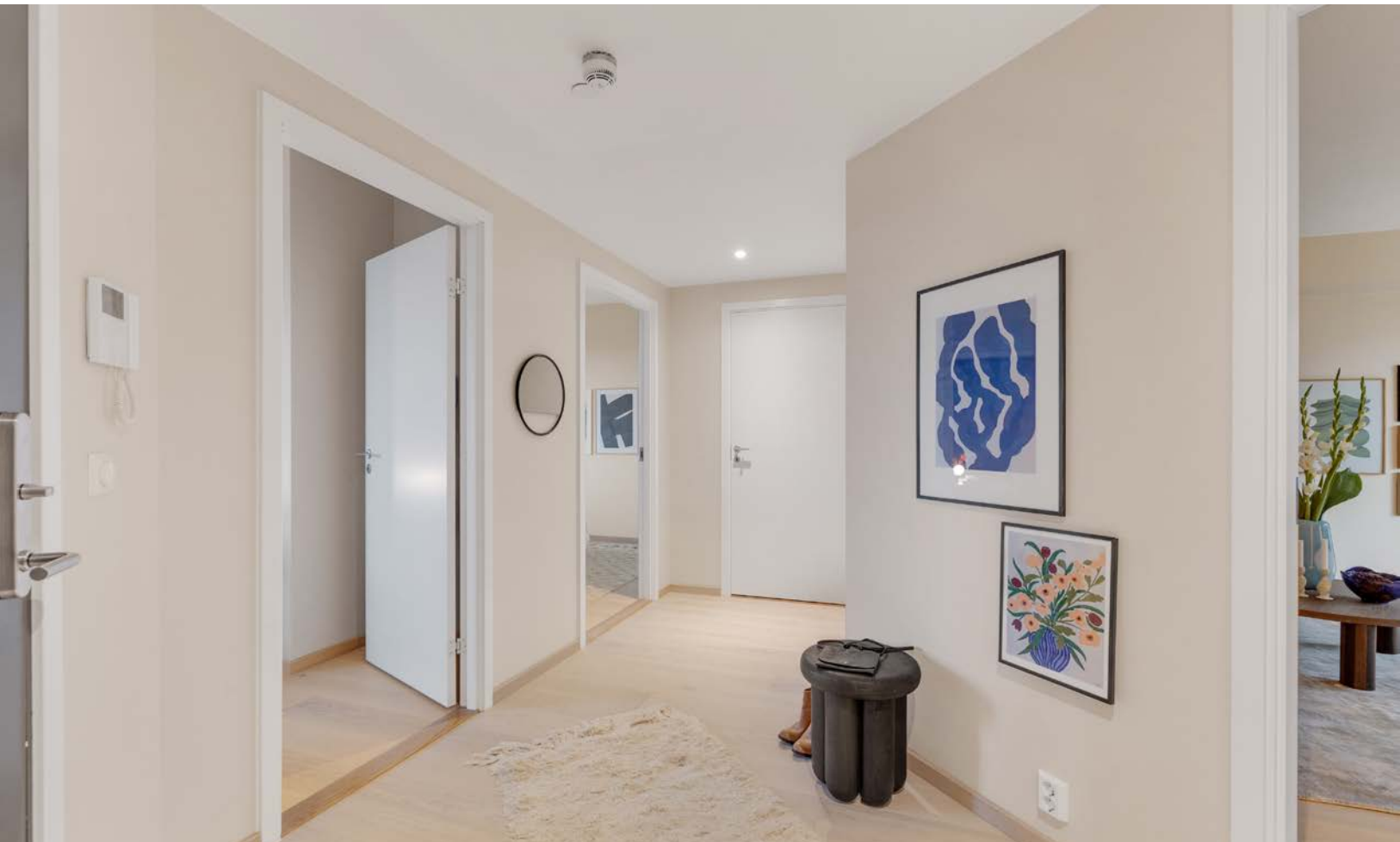
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











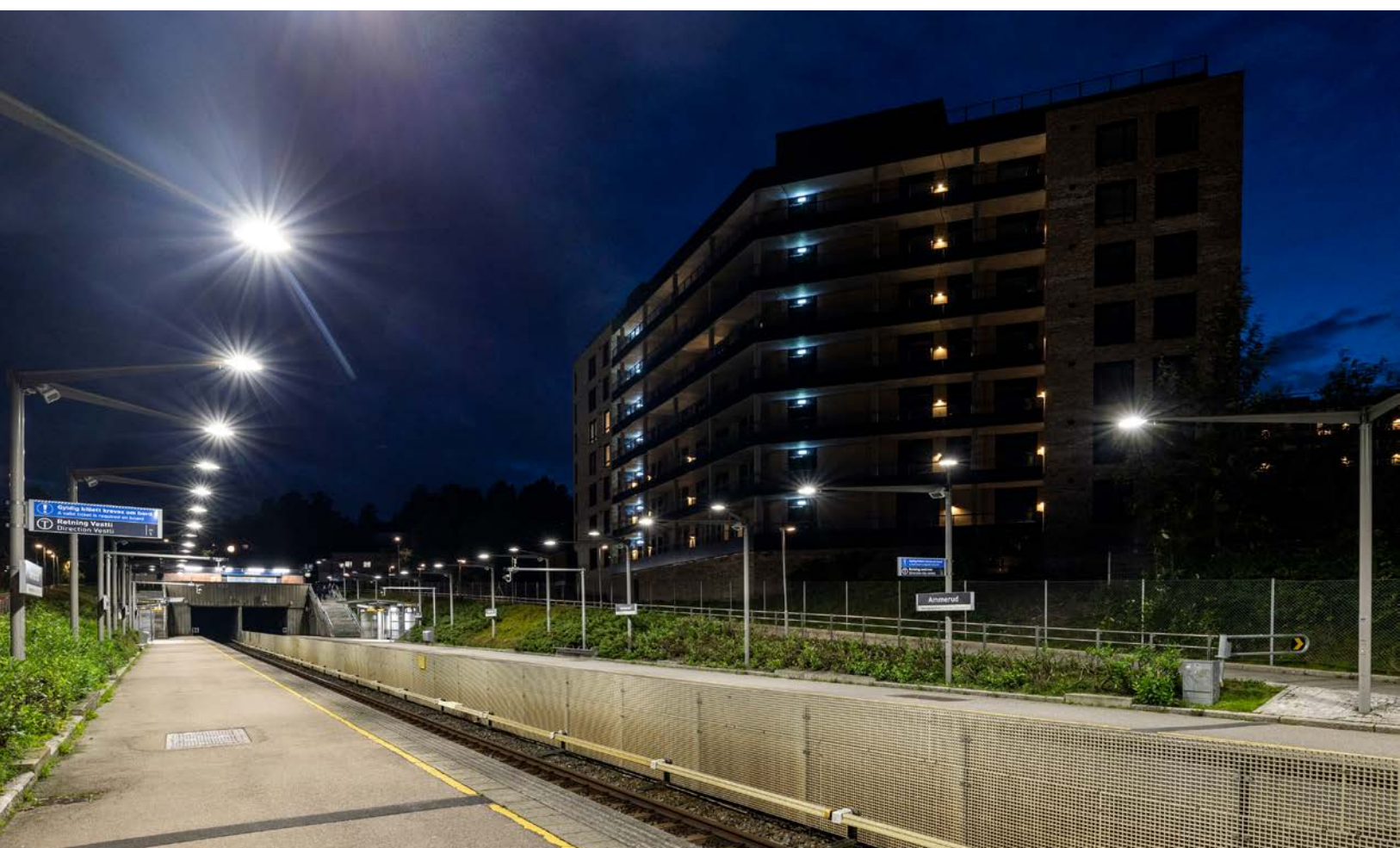
















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1004230139	

Selger 1 navn
Erik Tessem

Gateadresse	
Ammerudveien 25	

Poststed	Postnr
OSLO	0958

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1004230139

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004230139

Tilleggskommentar

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1004230139

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Tessem	476ed9eb922e385840b72d 0805e9b2656434c97d	25.09.2023 12:13:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230139

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 3 200/3 600/3 500 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





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 ikraftttredelse 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: Ammerudveien 25
0958 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang**Oppdragsnummer:** 1004230139**Telefon:** 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

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:

26.03.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre