



aktiv.

Høgåstoppen 65A, 1911 FLATEBY

**Flott familiebolig med takterrasse
og hybelmulighet. Solrikt og
panoramautsikt.**

bo Bokvalitet



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.

64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 480 000,-
Omkostn.: Kr 36 990,-
Total ink omk.: Kr 6 516 990,-
Selger: Bku AS
Bokvalitet Hus & Hytter AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 173/180 m²
Tomtstr.: 3405 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 323
Snr. 5

Oppdragsnr.: 1106240134

Flott familiebolig med takterrasse og hybelmulighet. Solrikt og panoramautsikt.

En innbydende og strøken halvpart tomannsbolig fra 2024 med takterrasse og meget god intern beliggenhet på Høgåsen Panorama i Flateby. Boligen er ny og har en god planløsning.

Med kort vei til skoler, aktivitetstilbud, butikker, buss og Østmarka er dette en perfekt familiebolig!

Boligen har også mulighet for hybel/praktikantdel som gir gode skattefrie inntekter

* Takterrassen er på hele 46 kvm, solrik og en nydelig utsikt

* Parkering til to biler i carport.

* Sportsbod i carport

* Energieffektiv med balansert ventilasjon og varmegjenvinning

* lave omkostninger

* Varierte og flotte turmuligheter i Østmarka



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Egenerklæring	38
Andre vedlegg	41
Nabolagsprofil	49
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 180 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m² Trappegang, bod under trapp, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, soverom

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, gang, bad, to soverom

BRA-e: 7 m² Bod, Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 76 m² Bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3405 m²

Tomtebeskrivelse

Leveres grovplanert. Tomten er på ca. 3405 kvm og regnes da som fellestomt for samtlige enheter i prosjektet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt på Høgåstoppen med gode solforhold fra sol fra morgen til kveld. Meget barnevennlig og populært/nytt boligområde. Her kan man kan nyte det å bo i nærheten til naturen, samtidig som det er kort vei til sentrum.

Det er kort vei til bussholdeplass og barnehagen ligger rett i nærheten. Videre er det

kort vei til daglivarebutikk, apotek og frisør, og til Flateby grendesenter med diverse forretninger og servicetilbud.

Eiendommen ligger innen gangavstand fra Hauglia barneskole (1-4 k.) Stranda skole ligger en liten sykkeltur unna (5-7kl.). For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Enebakk ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler, bl.a. Rælingen og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Eiendommen har en flott beliggenhet, og har marka med badevann og flotte turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døren. Det er idrettshall ved Stranden og samfunnshus med bygdekino på Flateby.

For den som er glad i ballspill ligger Streifinn idrettsanlegg ballbane og Hauglia skole i nærheten. Hvis du heller foretrekker en tur på treningssenteret, ligger Atletico treningssenter også på Flateby. Flateby Bruk friområde ligger ved Øyeren ved enden av Øyerenveien. Det gamle fabrikkområdet ved Øyeren er i dag marina og rekreasjonsområde for lokalbefolkningen. På området er det parkeringsplass for besøkende.

Kollektiv transport Nærmeste bussholdeplass er Bjerke 600 meter fra boligen. Herfra kan du ta linje 350 (Enebakk - Lillestrøm). Det går tog til Oslo S fra Lillestrøm, som kun bruker 15 minutter. Det er ca. 22 km til Kirkebygda, ca. 28 km til Lillestrøm og ca. 49 km til Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Hauglia barnehage (1-5 år) 0.5 km

Bergskaug Fus barnehage (1-5 år) 0.9 km

Flateby barnehage (0-5 år) 1.3 km

Skolekrets

Hauglia skole (1-4 kl.) 0.4 km

Stranden skole (5-7 kl.) 2.9 km

Kirkebygden barne- og ungdomsskole 11.3 km

Rælingen videregående skole 14.7 km

Strømmen videregående skole 19.2 km

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Bjerke 600 meter fra boligen. Herfra kan du ta linje 350 (Enebakk - Lillestrøm). Det går tog til Oslo S fra Lillestrøm, som kun bruker 15 minutter. Det er ca. 22 km til Kirkebygda, ca. 28 km til Lillestrøm og ca. 49 km til Oslo.

Byggemåte

Halvpart av funkis tomannsbolig over to plan oppført på betongsåle i tre og bindingsverk. Flatt tak med takterrasse på toppen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

BRA-i:

U. etasje 48 kvm: Trappegang, bod under trapp, teknisk rom. Hybel: bad, stue/kjøkken, soverom

1. etasje 49 kvm: Entré, gang, bad, to soverom

2. etasje 76 kvm: Bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom

BRA-e:

1. etasje 7 kvm: Bod, sportsbod

TBA (Terrasse og balkong areal):

2. etasje 8 kvm: Veranda

3. etasje 46 kvm: Takterrasse

Standard

Entre/Hall

Entrèen og hallen ønsker deg velkommen med lyse overflater, fliser og varmekabler i gulv. Det er glassfelt i inngangsdøren, samt høyt vindu ved siden av som gir et godt lysinnfall i entrèen. Downlights i himling i entré og hall.

Stue/Kjøkken

Stue og kjøkken i åpen løsning som skaper et sosialt allrom - Her er det god plass til stue- og spisemøblement. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og fra kjøkkenet er det utgang til veranda på ca 8 kvm som tar deg videre opp til takterrasen. Lekker og stilrent kjøkken med takhøye skap, mørke slette fronter, og benkeplate i slitesterk laminat. Raust med skaplass og store arbeidsflater gir hobbykokken gode arbeidsforhold. Kjøkken og stue skiller naturlig av med en kjøkkenøy som kan brukes som spiseplass med barstoler. Integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt medfølger.

Soverom:

Boligen har fire soverom med god plass til senger og garderobeløsning. To av soverommene er plassert i 1.etg, ett i 2.etg og ett i kjeller.

Våtrom:

Boligen har 2 delikate bad i hoveddelen, samt ett i tiltenkt hybeldel i kjeller. Badene har flislagte gulv og vegger samt varme i gulv. Badene har gråe og hvite fliser på gulv og vegger. Heldekkende servant på underskap og speil med integrert belysning.

Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Vegghengt toalett med innbygget systerne. Det er opplegg til vaskemaskin og stikk til tørketrommel på badet i 1.etg.

Teknisk rom/bod:

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2023 er plassert i teknisk rom sammen med hovedstoppekran og

vannmåler. Balansert ventilasjonsaggregat er plassert i utvendig bod.

Tiltenkt Hybeldel i kjeller:

Boligen har mulighet for å etablere en arealeffektiv hybel i kjeller.

Alle overflater er malt i nøytrale farger som gjør det lett å innrede etter eget ønske.

Her er det lagt til rette for å innrede et kjøkken i stuedelen

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Badet er innredet med heldekkende servant på hvit underskap og speil med integrert belysning.

Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Opplegg til vaskemaskin og stikk til tørketrommel.

Varmekabler i gulv.

Boligen har ikke opparbeidet noen uteplasser på bakkeplan. Takterrassen er ferdigstilt og kan nytes fra første minutt. Herfra kan den vidstrakte utsikten og de magiske solforholdene nytes til det fulle.

Takterrassen er på hele 46 kvm og kan innredes i flere soner. Her kan man både sole seg og ha hyggelige grillselskaper med familie og venner.

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.

Parkering

Carport med plass til 2 biler

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.
Varmekabler i gulv på alle bad og i entrè.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 480 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. For en liknende eiendom i nabolaget har de kommunale avgiftene for 2024 vært stipulert til 15 766,-

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. 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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Boligen er tilknyttet Flateby Vannverk. Årlig avgift på en tilsvarende eiendom er i år 2024 estimert til ca kr 3 969,-

Det er installert vannmåler på eiendommen og det betales for faktisk forbruk.

Pris pr. m³ opptil 200m³ kr 15,50

Pris pr. m³ over 200m³ pr. år kr 22,25

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 323, seksjonsnummer 5 i Enebakk kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3220/7/323/5:

07.12.1859 - Dokumentnr: 900198 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:18

BESTEMMELSE OM BRENSEL

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1988 - Dokumentnr: 6210 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:133

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2002 - Dokumentnr: 1432 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:206

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2020 - Dokumentnr: 3250441 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Gjelder også utskilte parseller

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2021 - Dokumentnr: 60934 - Erklæring/avtale

Rett til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2021 - Dokumentnr: 61083 - Erklæring/avtale

Rett til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2021 - Dokumentnr: 61159 - Erklæring/avtale
Rett til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2021 - Dokumentnr: 782499 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Strømmen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 307 301
Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2021 - Dokumentnr: 1532510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 172/1715

08.06.2022 - Dokumentnr: 612217 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:346
Bestemmelse om felles lekeplasser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.06.2024. Ferdigattesten gjelder 5 stk
tomannsboliger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp.

Vann er tilknyttet Flateby vannverk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Høgåsen datert 12.05.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt i 2024. 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 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

6 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 750 (Dokumentavgift (av ideell tomteverdi 1 430 000,-))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

36 990 (Omkostninger totalt)

52 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 516 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 532 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 534 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 990

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 100,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (500,-), fotograf (5 600,-) og kommunale opplysninger (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

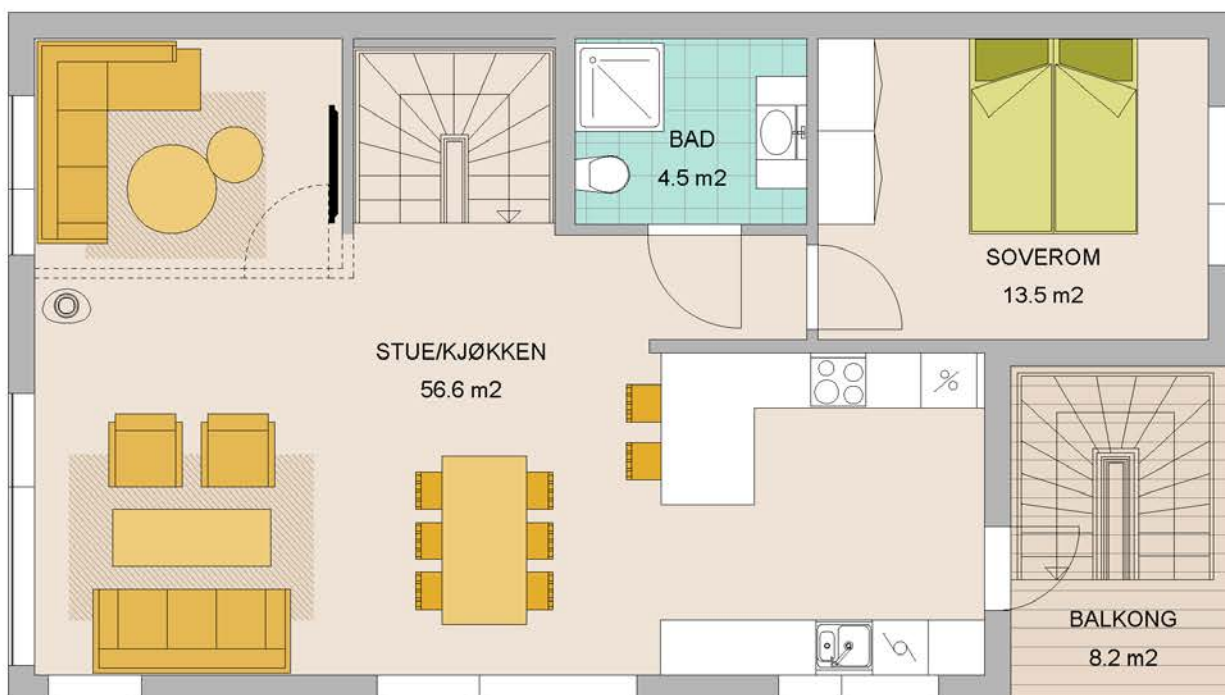
Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

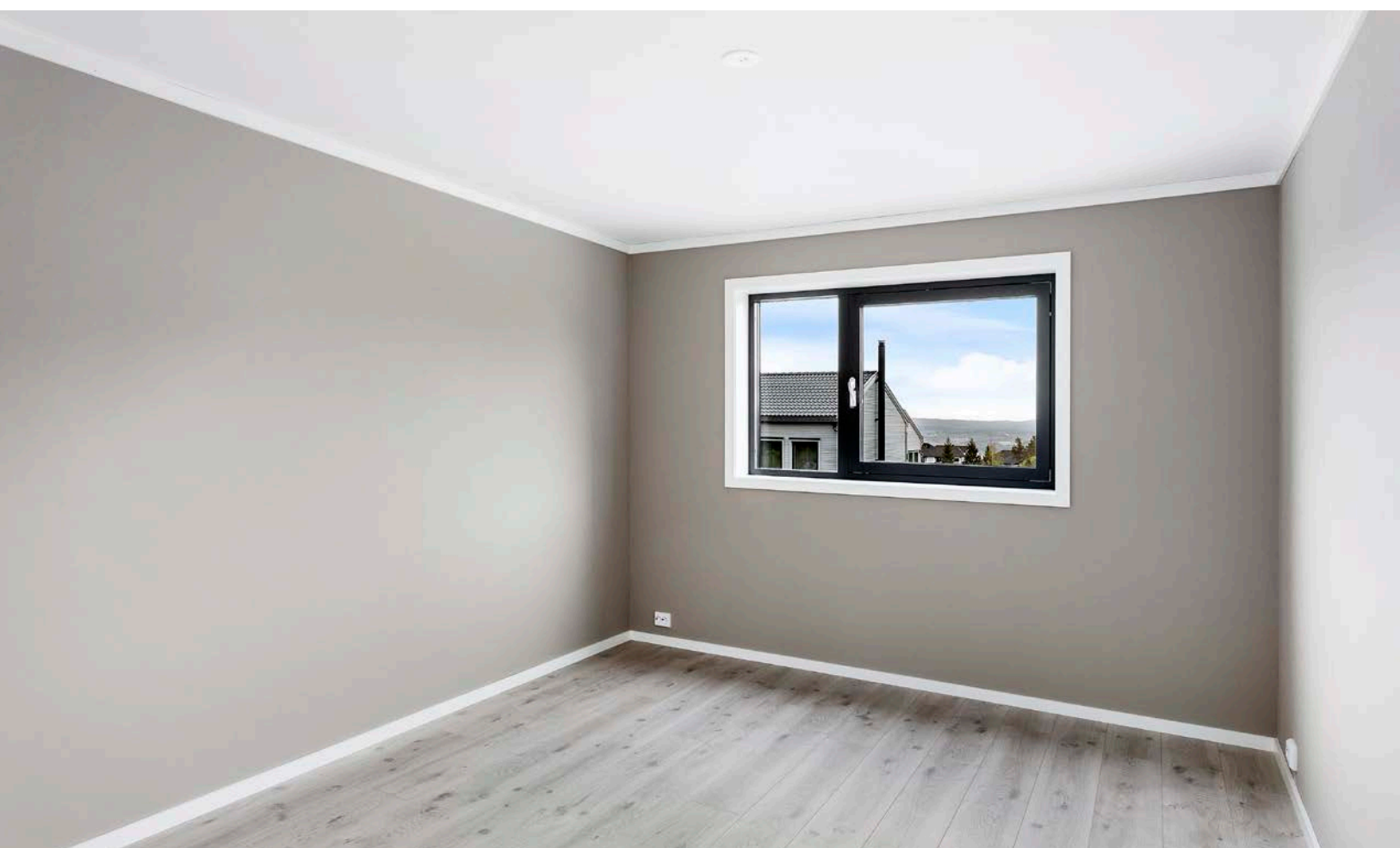
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

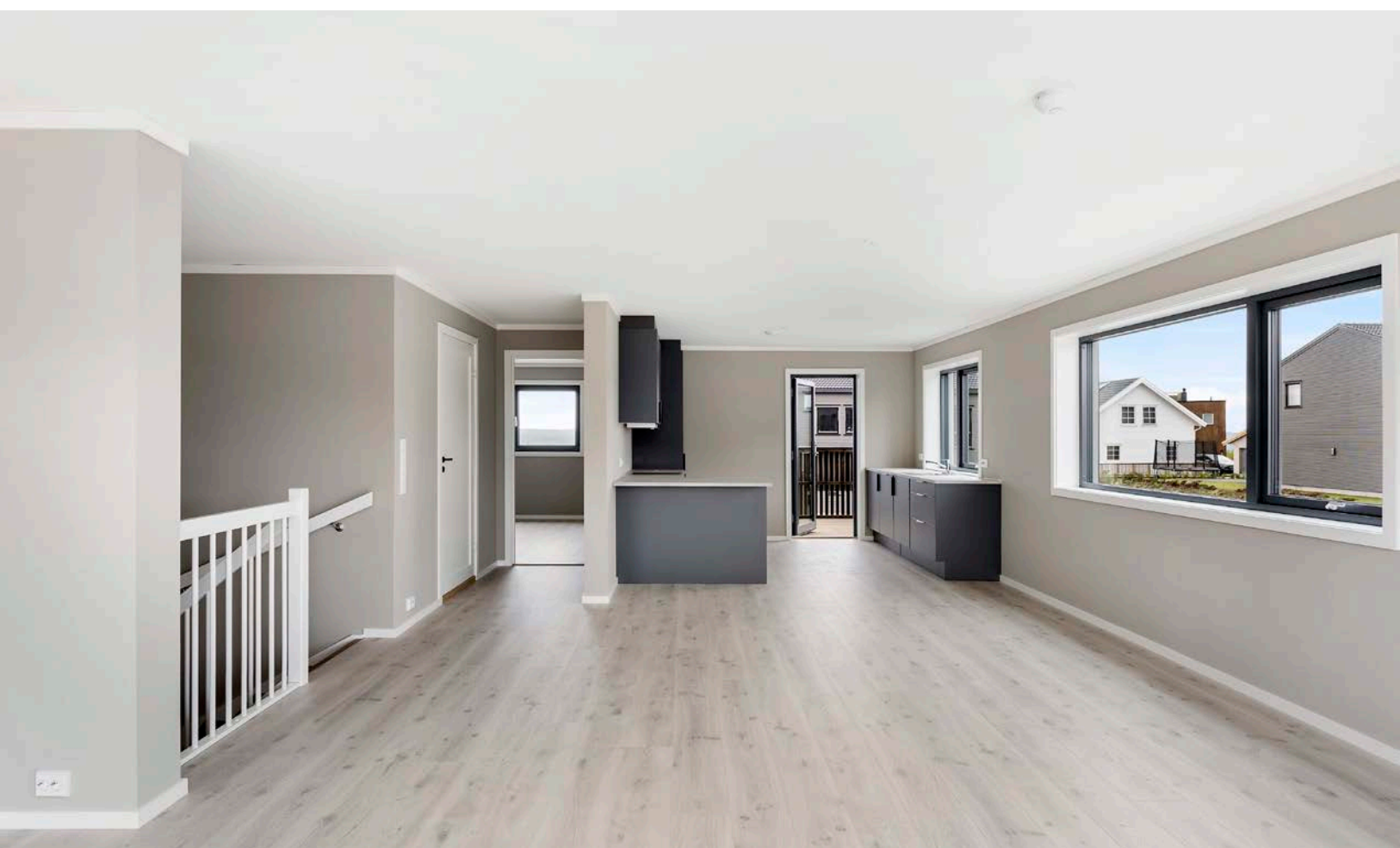
18.11.2024



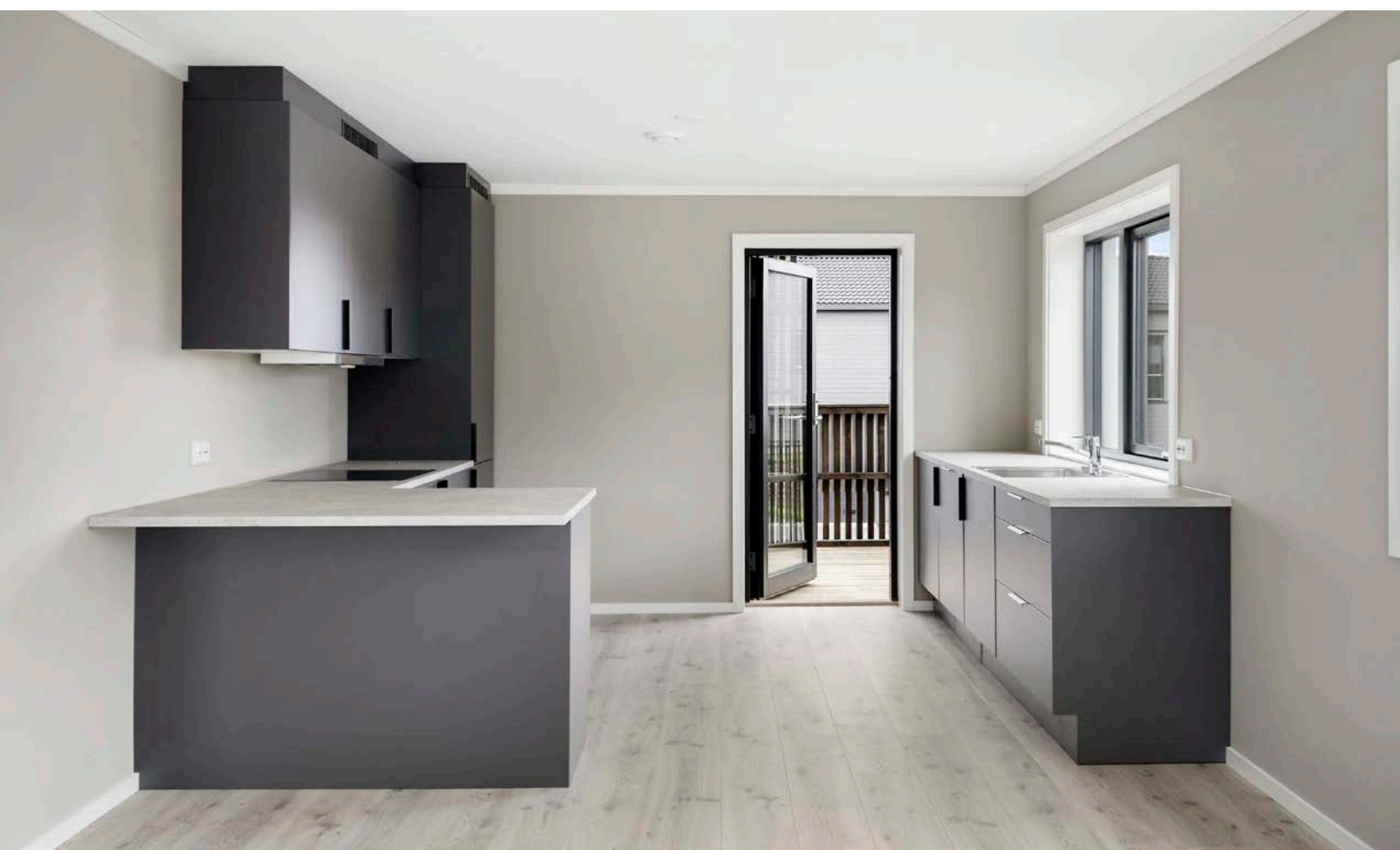




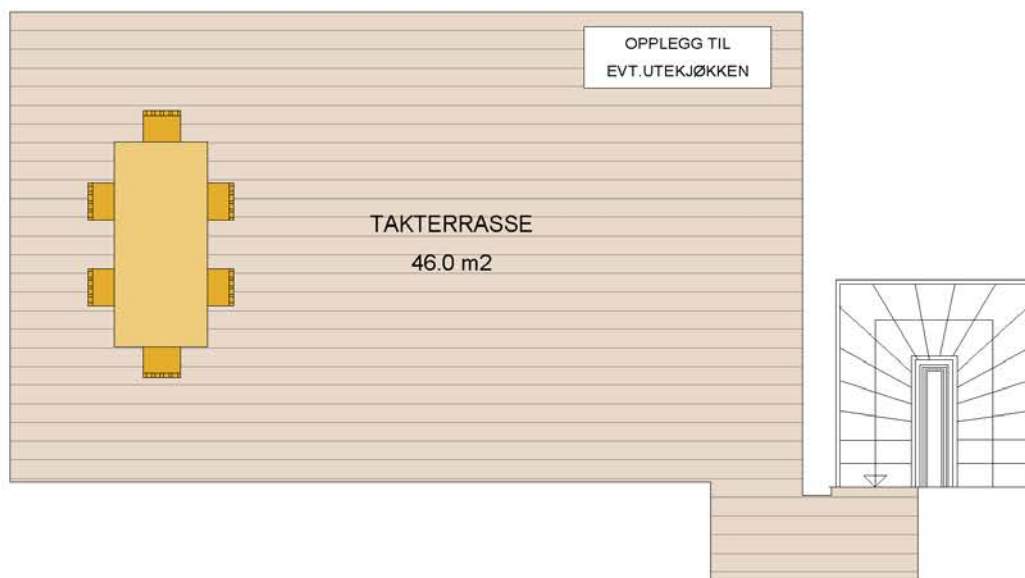




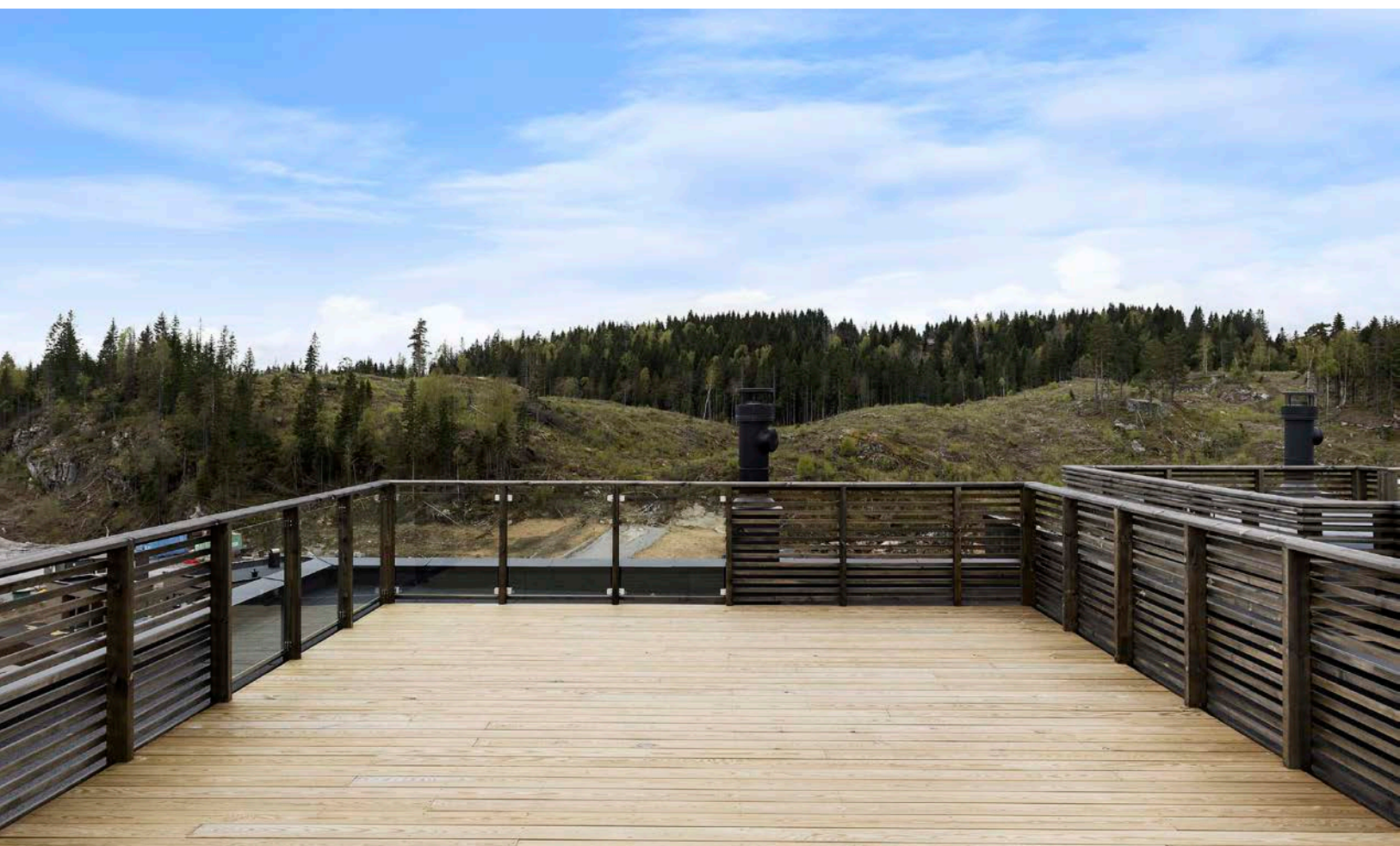




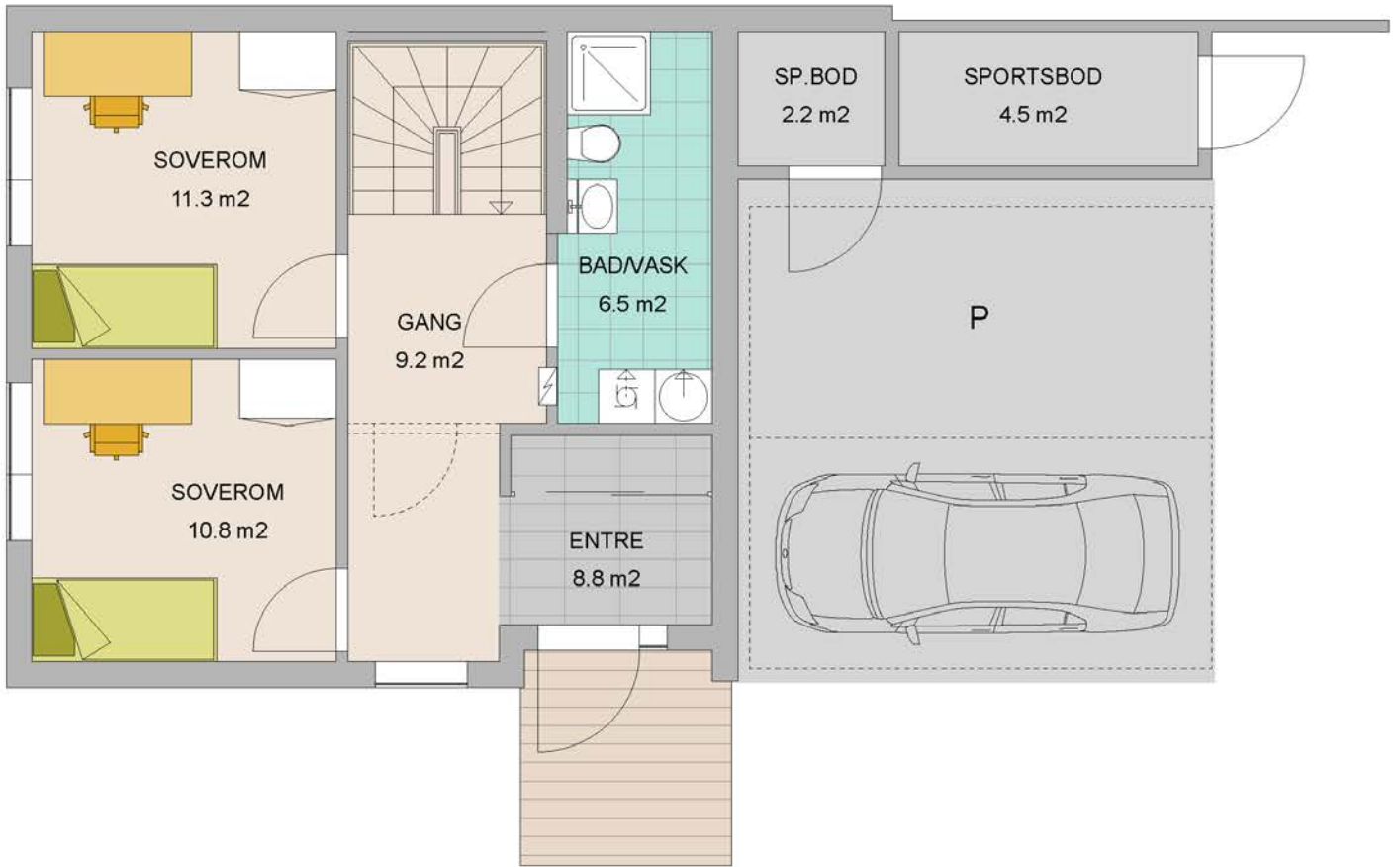


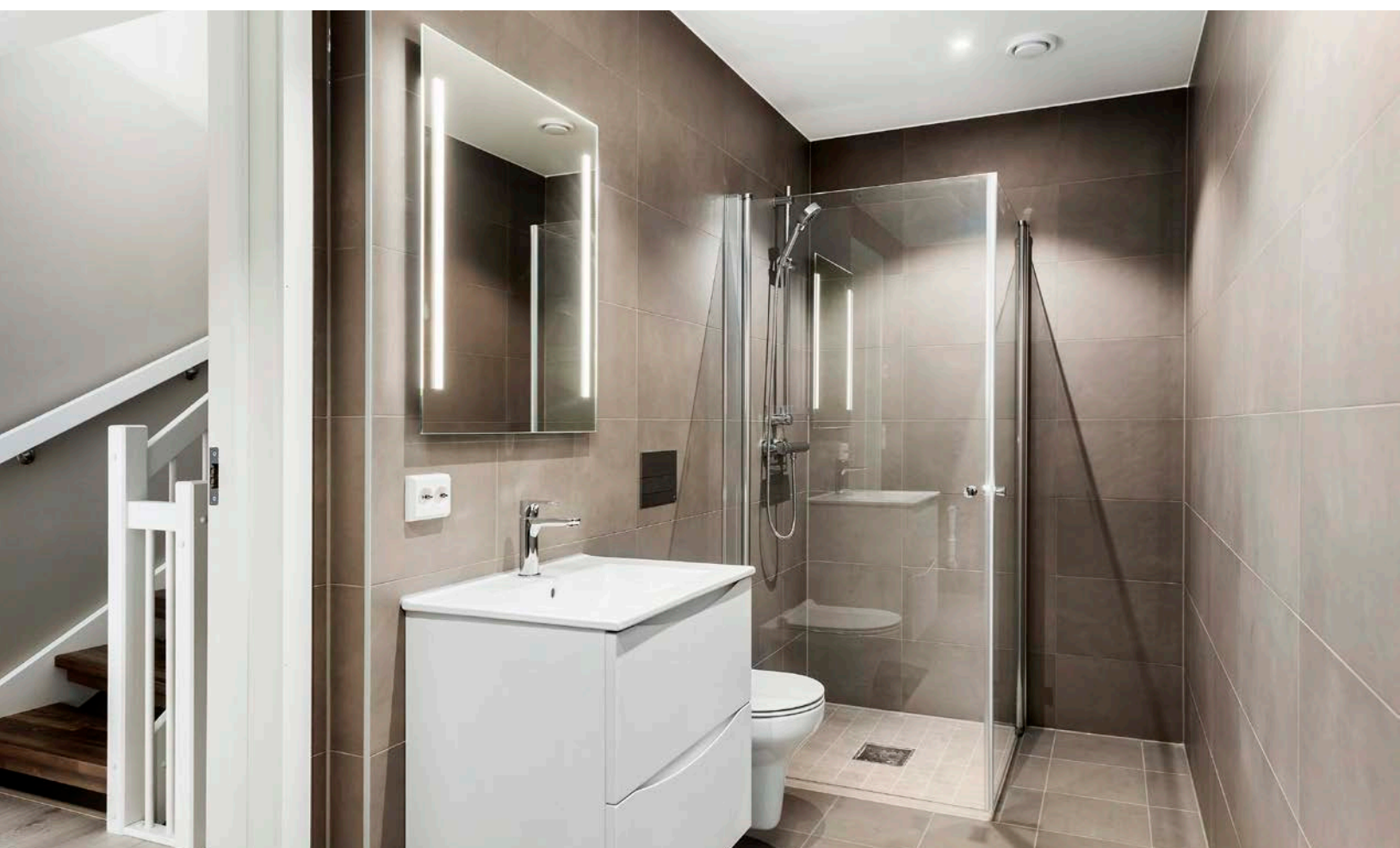




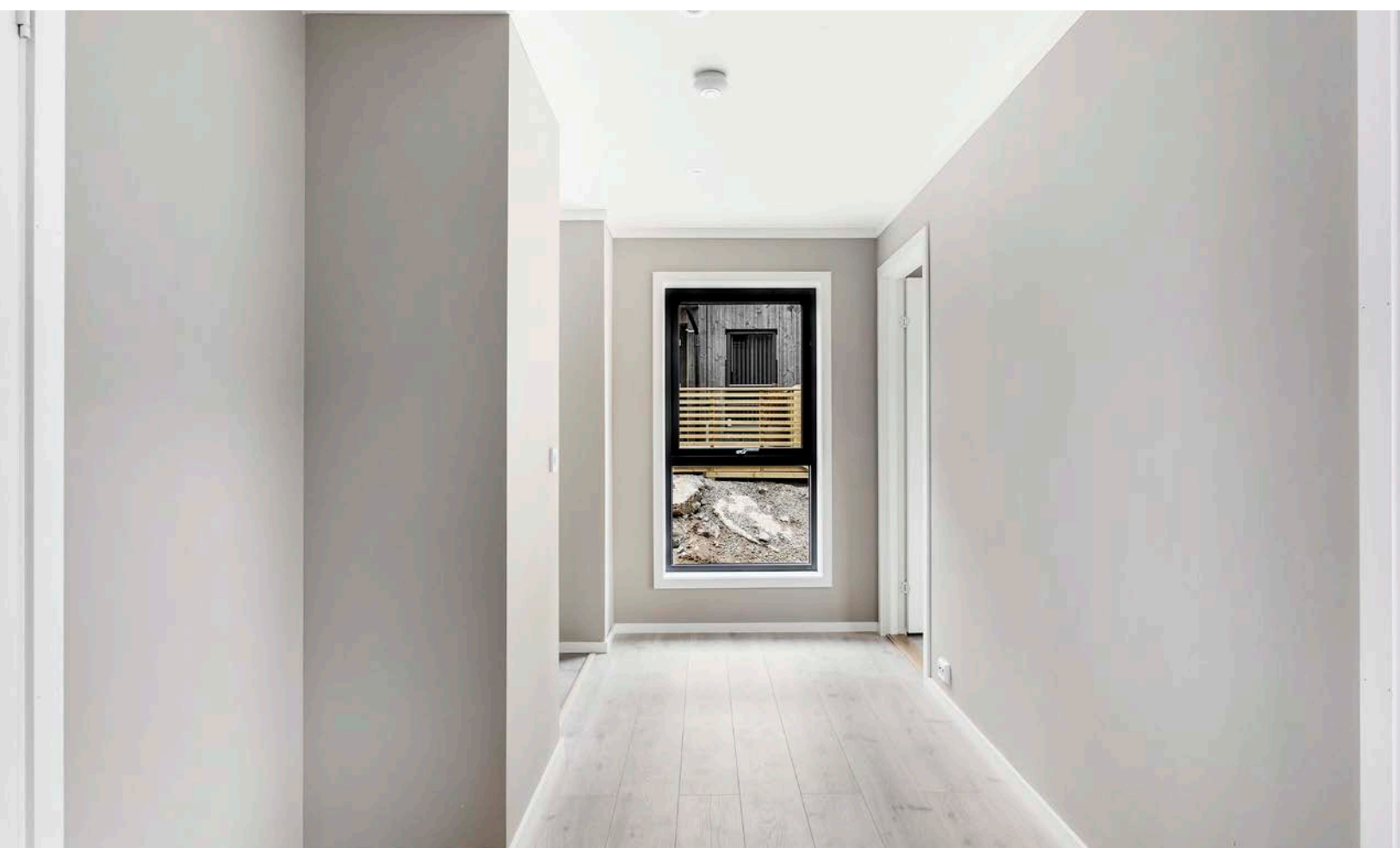


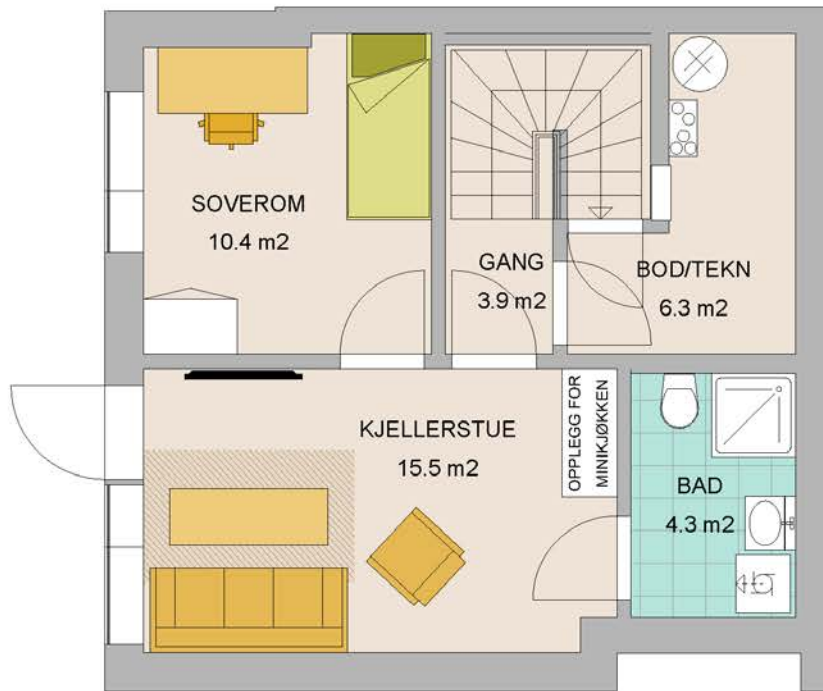




















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240134	
Selger 1 navn	
Erlend Søraker	
Gateadresse	
Høgåstoppen 65A	
Poststed	Postnr
FLATEBY	1911
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1106240134

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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).

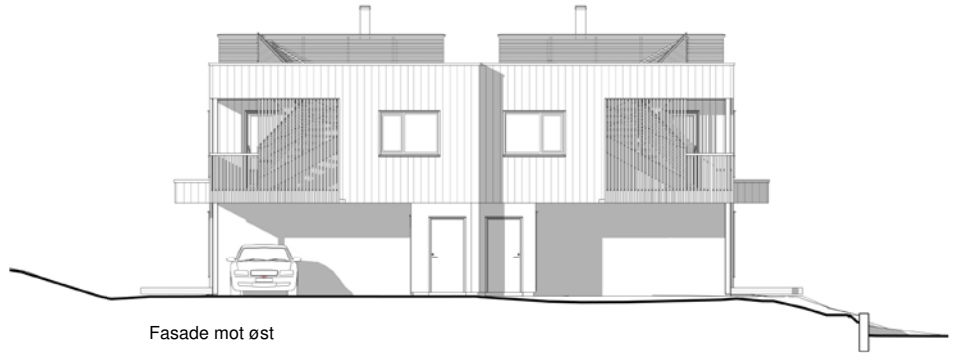
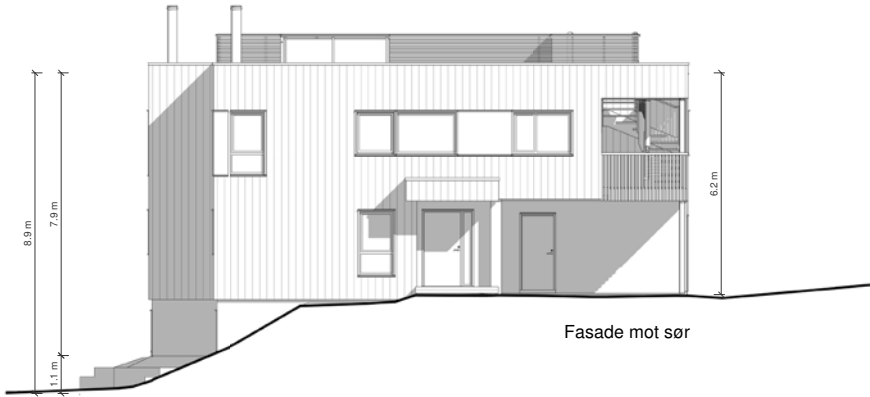
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Søraker	4bc084eb3a0b72792717c8e bebfb8167a2bf906	14.05.2024 19:40:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240134

- 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>

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



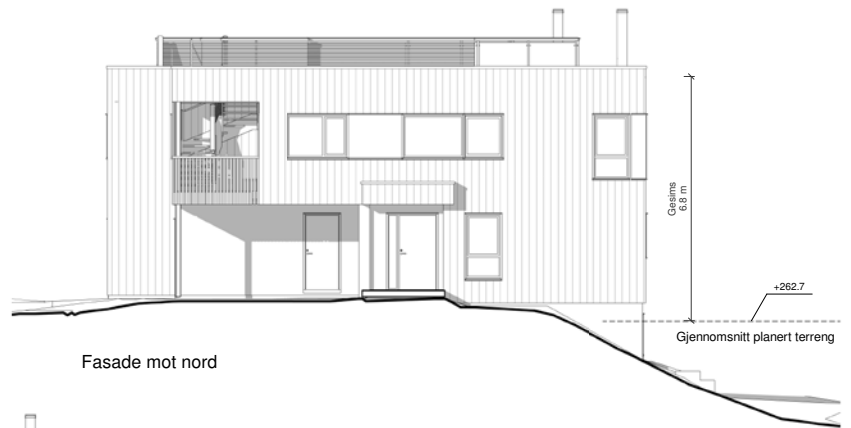
Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvættet AS	G.m/B.m. nr: 7/291
TILTAKSHAVER: Bokvættet AS	KOMMUNE: Enebakk
BYGGEPLASS: Høgåsen, Flateby	

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. RINNFELD: Fasader	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6	PROSJEKT NR: 20201044	
ARKTEKT: Siv.ark.J.Edvardsen	DATO: 02.03.2021	TEGN.: JE
	REV.:	TEGN.NR.: C-F40.01



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



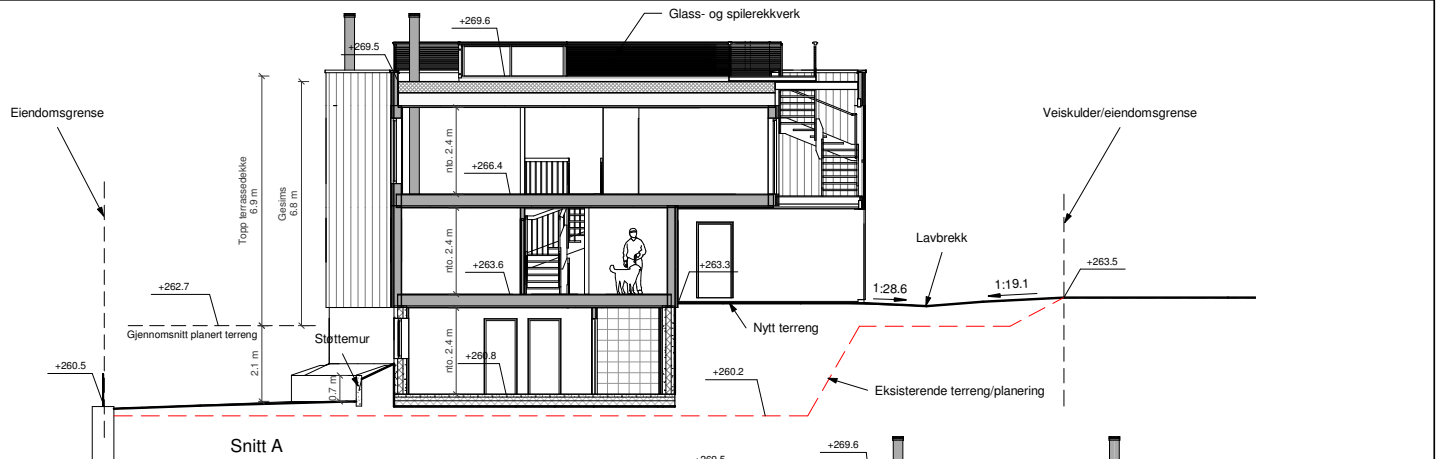
Fasade mot nord



Fasade mot vest

	Utarbeidet av:  E-mail: post@mgarkitektur.no	MEDLEM: Bokvæltet AS TILTAKSHAVER: Bokvæltet AS BYGGEPLASS: Høgåsen, Flateby	G.m.B.m.nr: 7/291 KOMMUNE: Enebakk	REV. DATO REVISJON SIGN.	TEGN. RINNFELD: Fasader PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6 ARKTEKT: Siv.ark.J.Edvardsen	FORMAT: A3 MALESTOKK: 1 : 100 PROSJEKT NR: 20201044 TEGN NR: C-F40.02
	DATO: 02.03.2021 TEGN: JE REV.					

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

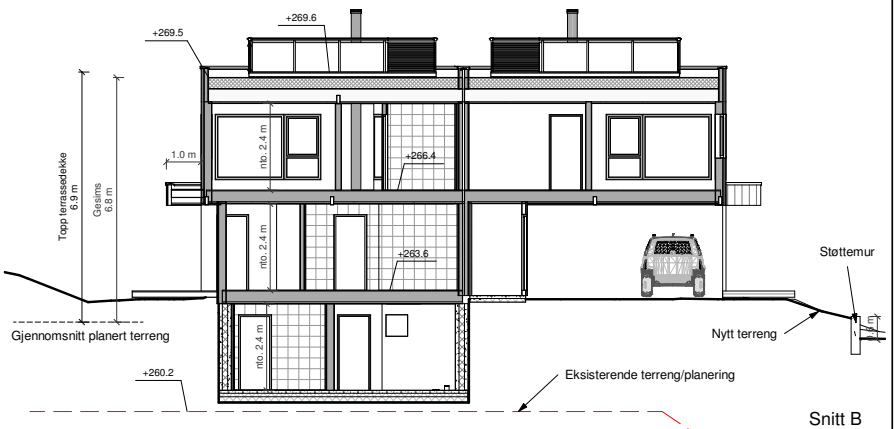


Snitt A

Areal (BRA)			
Beskrivelse	Boenhet	Etasje	Areal (m ²)
BRA 1.etg	Hus 5	Plan 01	49.1
BRA 2.etg	Hus 5	Plan 02	76.9
BRA U.etg	Hus 5	Plan 00 U1	45.1
			171.0
BRA 1.etg	Hus 6	Plan 01	49.1
BRA 2.etg	Hus 6	Plan 02	76.9
BRA U.etg	Hus 6	Plan 00 U1	44.9
Totalt areal:			341.9

Areal (BYA)		
Beskrivelse	Areal netto	Areal (m ²)
Area	193.0	193

Hus 5 Hus 6
P-rom: 161,6 m² P-rom: 161,4 m²
S-rom: 9,4 m² S-rom: 9,5 m²



Snitt B



Utarbeidet av:
MJ MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:
Bokvalitet AS
BYGGEPLASS:
Høgåsen, Flateby

G.m.B.m:
7/291
KOMMUNE:
Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SGN.

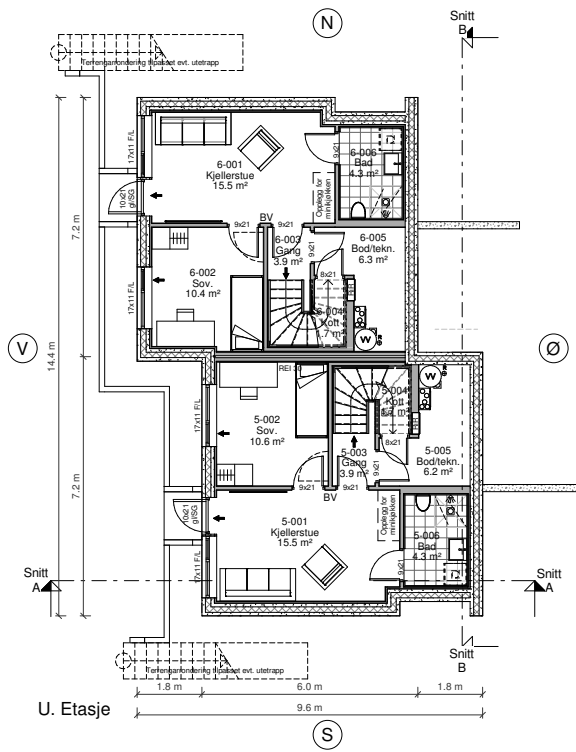
TEGN. INNHOVD: Snitt	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6	PROSJEKT NR: 20201044	TEGN NR: C-S42.01
ARKTEKT: Siv.ark.J.Edvardsen	DATO: 02.03.2021	TEGN: JE

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Boligen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

NB! Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Barnesikring på vindu som er plassert fra 3,3m over terrenget eller den underliggende flaten



Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

- ➔ = Rømningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass



Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDEL: Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER: Bokvalitet AS
BYGGEPLASS: Høgåsen, Flateby
Kommune: Enebakk
G.m.B.m.: 7/291

REV. DATO REVISJON SIGN.

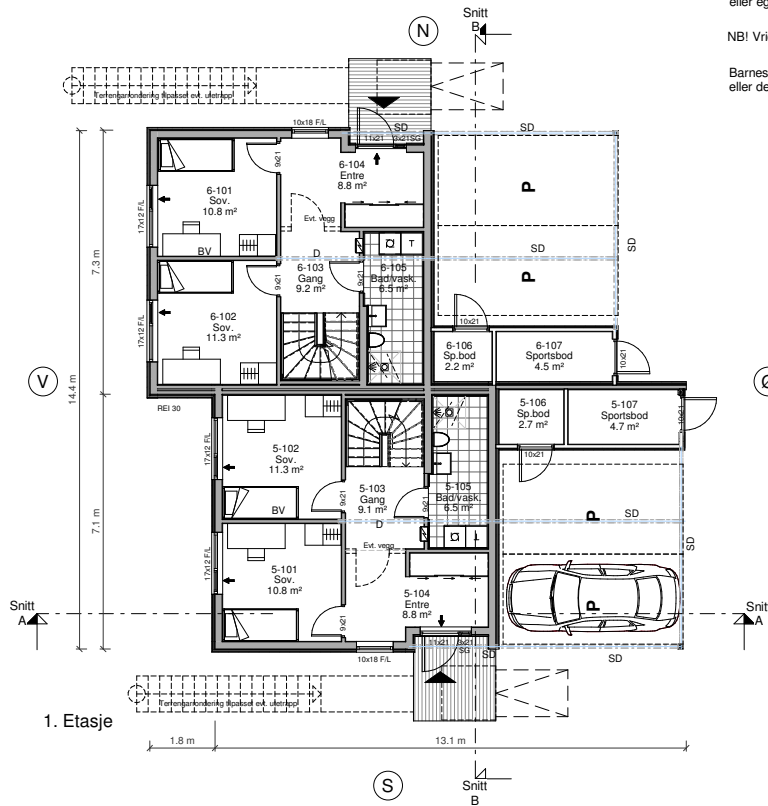
TEGN. RINNFOLD: Plan U1
PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6
ARKITEKT: Siv.ark.J.Edvardsen
DATO: 02.03.2021
TEGN: JE
REV: JE
FORMAT: A3
MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT NR: 20201044
TEGN NR: C-SB20.00

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Boligen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

NBI Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Barnesikring på vindu som er plassert fra 3,3m over terrenget eller den underliggende flaten



Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

- ➔ = Rømningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

1. Etasje



Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:
Bokvalitet AS
BYGGEPLASS:
Høgåsen, Flateby
G.m.B.m:
7/291
KOMMUNE:
Enebakk

REV. DATO REVISJON SIGN.

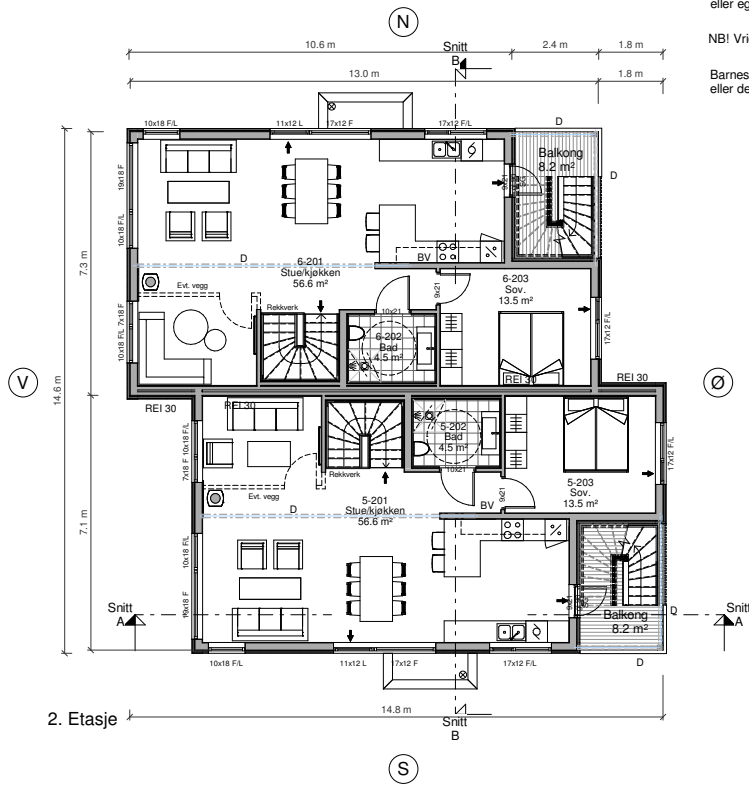
TEGN. RINNFOLD:
Plan 01
PROSJEKT:
Høgåsen Panorama Hus 5 + 6
ARKITEKT:
Siv.ark.J.Edvardsen
DATO:
02.03.2021
TEGN.
JE
REVISJON:
REV.
FORMAT:
A3
MALESTOKK:
1 : 100
PROSJEKT NR:
20201044
TEGN. NR:
C-SB20.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Boligen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

NBI Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Barnesikring på vindu som er plassert fra 3,3m over terrenget eller den underliggende flaten



Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

- ➔ = Rømningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

2. Etasje



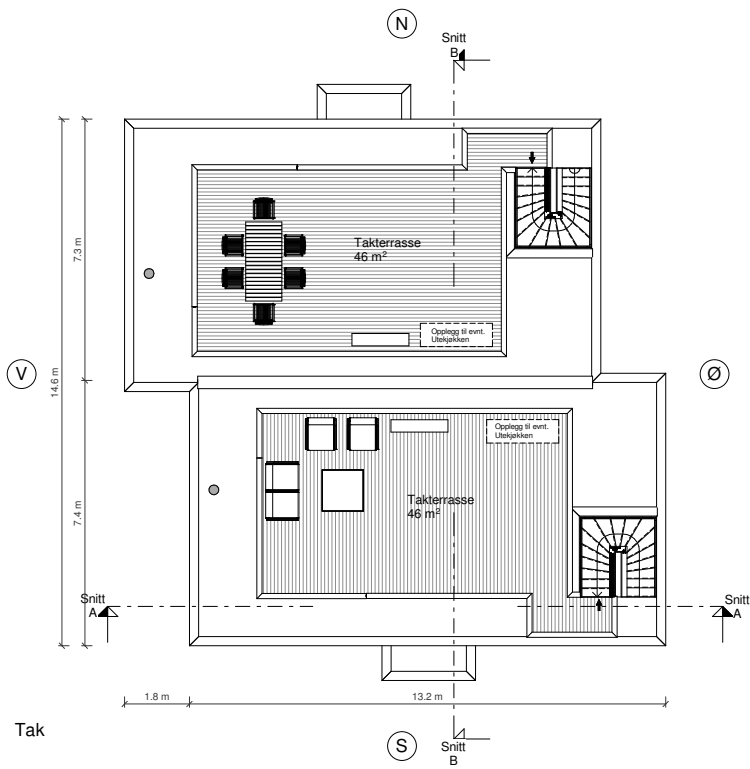
Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:
Bokvalitet AS
BYGGEPLASS:
Høgåsen, Flateby
G.m.B.m.nr:
7/291
KOMMUNE:
Enebakk

REV. DATO REVISJON SIGN.

TEGN. RINNFOLD: Plan 02	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6	PROSJEKT NR: 20201044	
ARKITEKT: Siv.ark.J.Edvardsen	DATO: 02.03.2021	TEGN. REV. JE
		TEGN.NR: C-SB20.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Bokvæltet AS
 TILTAKSHAVER:
Bokvæltet AS G.m.b.m.:
 7/291
 BYGGEPLASS:
Høgåsen, Flateby KOMMUNE:
Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SKJL.

TEGN. INNLEDD: Plan Tak	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6	PROSJEKT NR: 20201044	TEGN NR: C-SB20.03
ARKITEKT: Siv.ark.J.Edvardsen	DATO: 02.03.2021	TEGN: JE

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



3D View 1



3D View 2



3D View 3



Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvæltet AS	G.nr/B.nr: 7/291
TILTAKSHAVER: Bokvæltet AS	KOMMUNE: Enebakk
BYGGEPLASS: Høgåsen, Flateby	

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. RINNEMO: Perspektiver	FORMAT: A3	MALESTOKK:
PROSJEKT: Høgåsen Panorama Hus 5 + 6	PROSJEKT NR: 20201044	
ARKTEKT: Siv.ark.J.Edvardsen	DATO: 02.03.2021	TEGN. REV. JE
		TEGN NR: C-SB20.04

Høgåstoppen 65A

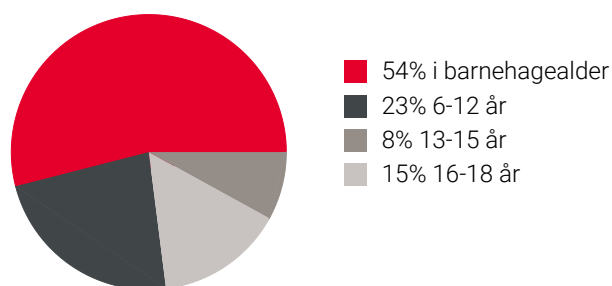
Offentlig transport

🚏 Bjerke Linje 350	9 min 🚶 0.7 km
🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 🚶 17.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	51 min 🚶

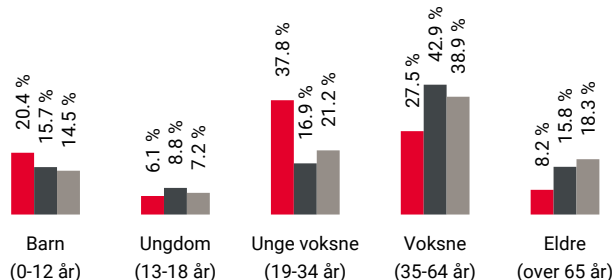
Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 215 elever, 9 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Stranden skole (5-7 kl.) 182 elever, 8 klasser	6 min 🚶 3 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (...) 379 elever, 17 klasser	16 min 🚶 11.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	18 min 🚶 14.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 🚶 19.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Melgård	98	49
🏠 Kommune: Enebakk	11 249	4 588
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

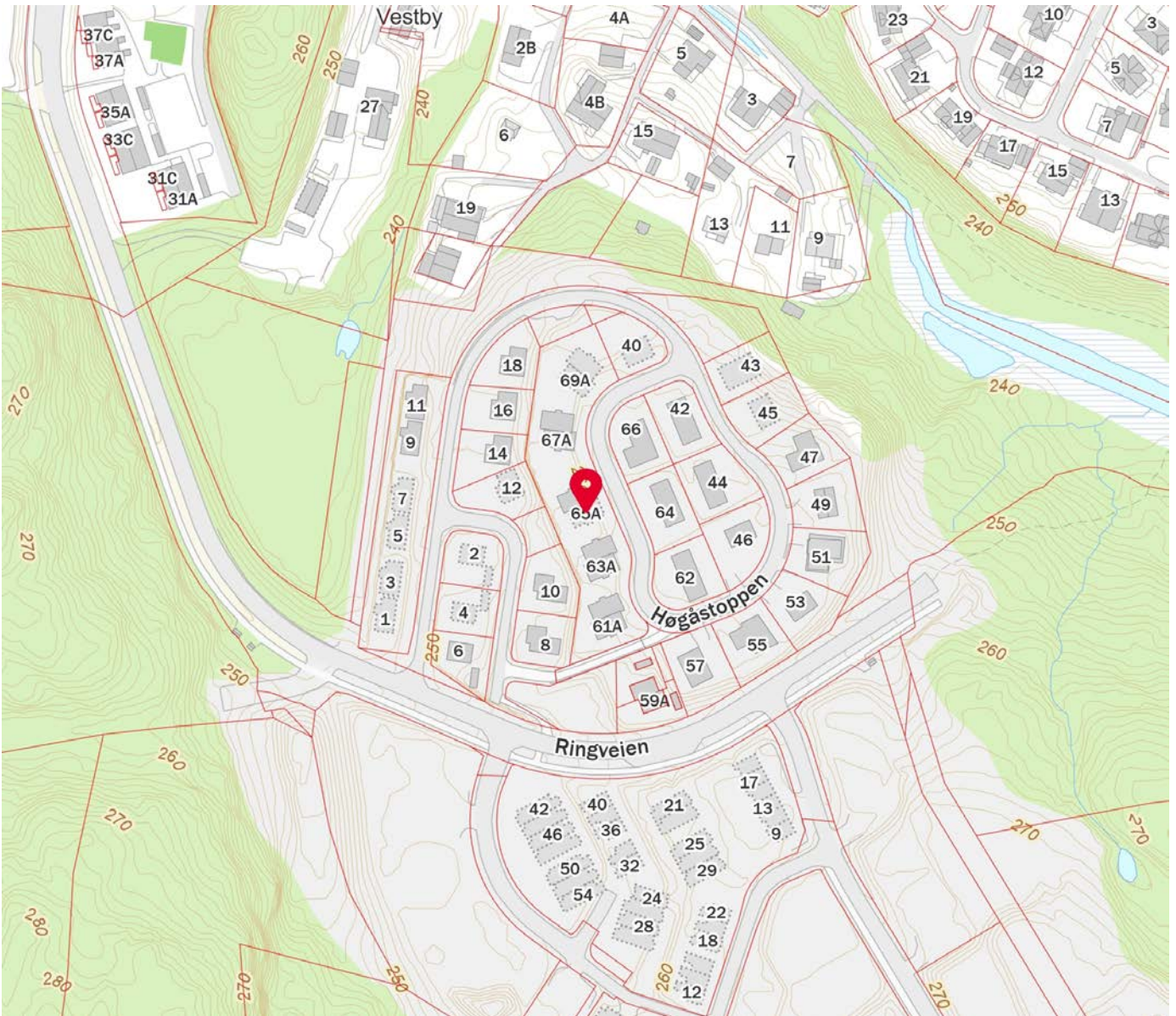
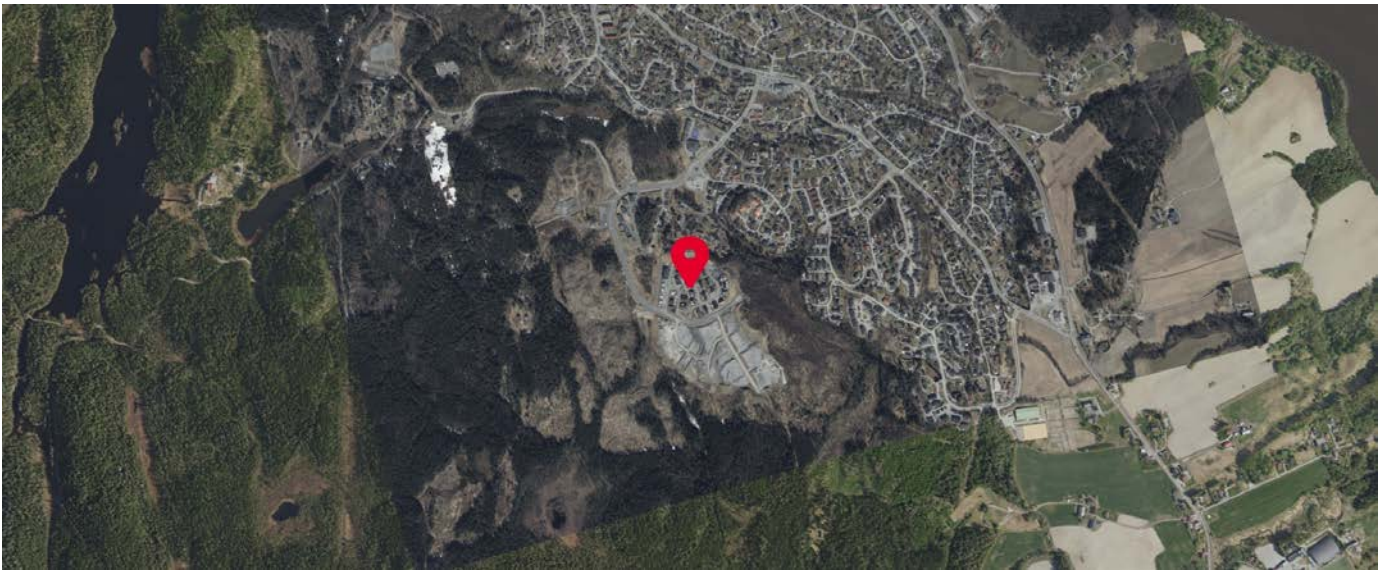
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 🚶 0.6 km
Bergskaug Fus barnehage (1-5 år) 43 barn	14 min 🚶 1.1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Spar Flateby	23 min 🚶

Sport

🏃 Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏃 Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏃 Atletico treningscenter	22 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Høgåstoppen 65A
1911 FLATEBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Oppdragsnummer: 1106240134

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@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 viderefordlet 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:

18.11.2024

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