

The image shows a bright, modern interior space. On the left, a white dining table with two black chairs is set up. On the wall above it is a large framed picture of a red double-decker bus in a city street. To the right, a grey sofa with a yellow cushion is positioned near a large window or glass door. A potted plant sits on the floor between the table and the sofa. The floor is light wood, and a large grey rug is partially visible. In the top right corner, there is a red square with the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Bjarne Haugens gate 30, 1475 FINSTADJORDET

**Splitter ny 3-roms med 2 soverom,
3 m. takhøyde, stor
parkerings-plass, rett ved Triaden.
IN-ordning!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 925 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 9 122,-
Total ink omk.: Kr 3 584 122,-
Felleskostn.: Kr 10 631,-
Selger: Per Jørgen Gram-Hallbert

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 44/44 kvm
Tomtstr.: 3931 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 796
Andelsnr.: 53
Oppdragsnr.: 1004240104

Velkommen til Bjarne Haugens gate 30 -helt ny 3-roms med flott og god standard

Velkommen til en unik 3-roms i et pent nybygg ferdig oppført august 2024. En arealsmart 3-roms andelsleilighet som med sin gode takhøyde får et flott volum og skiller seg fra andre nybygde leiligheter. Veldig god planløsning med en adskilt liten tv-stue, eller kanskje gjesterom/kontor. Ekstra store glassflater gjør den lys og trivelig. Et gunstig kjøp da denne legges ut med en prisantydning som en standard 2-roms med tilsvarende beliggenhet og areal.

Om kjøper velger å innbetale fellesgjelden vil felleskostnadene havne på kr. 3481,- pr mnd. Dette inkluderer vannbåren oppvarming, TV, internett, parkering mm.

Boligen består av en lys entré med blant annet et digitalt display for styring av ventilasjonsanlegget. Baderommet har en fin størrelse, pent flislagt og med alle fasiliteter. To lyse soverom og åpen løsning kjøkken og stue med direkte utgang til balkong. Videre er det få meter ut til den grønne solrike bakgården med fine sittegrupper, og tar du heisen til toppen kan du nyte sol og utsikt fra den lekre takterrassen. Rolig, men svært sentral beliggenhet nær offentlig kommunikasjon, og kjøpesenteret 200 meter unna. Her finner man alt man kan tenke seg i hverdagen.

Leiligheten har en trappefri adkomst, det er heis i bygget og medfølgende garasje plass med mulighet for elbil-lader i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	41

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA totalt: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, badrom, 2 soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 0 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3931 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget eier tomten. Her er det pene opparbeidede felles uteområder med to flotte, møblerte tunene. I tun 1 og 2 er det lekeområder for barna og sosialt samvær, som grillplass og paviljong. På disse områdene finnes fin gressplen og hyggelig pergola. Det blir sykkelparkering ved inngangene. Tunpaviljongen har helårsdrift.

Beliggenhet

Bjarne Haugens gate 30 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde i Lørenskog kommune. Boligområdet er opparbeidet med store felles grøntareal i mellom blokkbebyggelsen som gir en flott parkfølelse. Videre har boligen gangavstand til et rikt service- og forretningstilbud, samt nærhet til skoler, barnehager og kollektivtransport. Like i nærheten ligger Triaden (Lørenskog storsenter). Senteret har rundt 80 butikker og tilknyttede virksomheter med hyggelige caféer/restauranter, vinmonopol, apotek, frisør m.m.. Kun en kjøretur unna ligger kjøpesenteret Metro med en rikt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 som ligger i nærheten eller på Bunnpris og søndagsåpen Joker.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Nærmeste treningssenter er Fresh Fitness på Skårersletta og Condis og Sats holder til ved Metro.

Kort gangavstand fra leiligheten er du på Vallerud og herfra kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet der det lages preparerte skiløyper ved vinterstid. Fra Sørli havna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng hele året. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillområde. En kort kjøretur unna finnes også SNØ - en innendørs skihall med skiløyper, slalåmbakke, isklatring, treningssenter og flere butikker og serveringssteder. Kulturhuset Lørenskog Hus ved Metro senter er et populært kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

Adkomst

Enkel adkomst fra gaten. Det vil bli satt opp Aktiv skilt ved visning.

Bebyggelsen

Flott område med hovedsakelig blokkbebyggelse. Tunkvartalet vil ferdig utbygget bestå av ca. 400 boliger fordelt på flere borettslag/boligselskaper.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet.

Benterud barnehage (0-5 år)
Berger barnehage (1-5 år)
Skårungen Barnehage (0-5 år)

Benterud skole (1-7 kl.)
Finstad skole (1-7 kl.)
Åsen skole (1-7 kl.)
Løkenåsen skole (8-10 kl.)
Kjenn skole (8-10 kl.)
Mailand videregående skole
Lørenskog videregående skole

Skolekrets

Nærmeste skole til leiligheten er Benterud skole (1-7 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gange fra leiligheten er det et godt offentlig transporttilbud og den nærmeste bussholdeplassen er Bergerveien. Buss ved Triaden i Gamleveien (Linje 110, 110E, 310, 315, 316). Tog: Lørenskog stasjon (Linje L1) 8 minutter kjøretid. Lørenskog sentrum ved Metro har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Kjører man bil tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Byggemåte

Det er ikke innhentet tilstandsrapport for leiligheten da denne er nyoppført og har ikke vært i bruk. Utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslovens §12 i 5 år.

Bygget er oppført med utvendige fasader i tegl – varierende farge. Takoppbygg mot felles takterrasse markeres og skiller seg ut med fasadeplater. Vinduer og terrassedører. Boligene oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong eller lett-tak, og flatt tak med innvendig nedløp. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene utføres i stål eller betong med dryppnese i forkant. Balkongens plassering, utforming og farge vil variere.

Innhold

Velkommen til en unik 3-roms i et pent nybygg ferdig oppført august 2024. En arealsmart 3-roms andelsleilighet som med sin gode takhøyde får et flott volum og skiller seg fra andre nybygde leiligheter. Veldig god planløsning med en adskilt liten tv-stue, eller kanskje gjesterom/kontor. Ekstra store glassflater gjør den lys og trivelig. Et gunstig kjøp da denne legges ut med en prisantydning som en standard 2-roms med tilsvarende beliggenhet og areal.

Om kjøper velger å innbetale fellesgjelden vil felleskostnadene havne på kr. 3481,- pr mnd. Dette inkluderer vannbåren oppvarming, TV, internett, parkering mm.

Boligen består av en lys entré med blant annet et digitalt display for styring av ventilasjonsanlegget. Baderommet har en fin størrelse, pent flislagt og med alle fasiliteter. To lyse soverom og åpen løsning kjøkken og stue med direkte utgang til balkong. Videre er det få meter ut til den grønne solrike bakgården med fine sittegrupper, og tar du heisen til toppen kan du nyte sol og utsikt fra den lekre takterrassen.

Rolig, men svært sentral beliggenhet nær offentlig kommunikasjon, og kjøpesenteret 200 meter unna. Her finner man alt man kan tenke seg i hverdagen. Leiligheten har en trappefri adkomst, det er heis i bygget og medfølgende garasje plass med mulighet for elbil-lader i kjeller.

Vi oppsummerer kort:

- Smart liten 3-roms til prisen av en 2-roms.
- Ekstra bred parkeringsplass i kjeller medfølger.
- Felleskostnader inkluderer bl.a. renter, oppvarming, TV, internett, parkering.
- Vannbåren varme i gulvene.
- Meget sentralt i Lørenskog, og gode kollektivmuligheter til Oslo sentrum.
- Flott nybyggstandard med lys eikeparkett, moderne fliser på bad, og kvalitetskjøkken fra Sigdal
- IN-ordning på lån
- 20 års avdragsfrihet
- Denne leiligheten passer til mange grupper; førstegangskjøpere, pendlere eller alle de som ønsker 2 soverom.
- Rett ved kjøpesenter, kafeer, dagligvare, treningssentre, osv.
- Ubebodd leilighet i nybygg med 5 års garanti mot feil og mangler.

Velkommen til en hyggelig visning

Standard

Entré:

Malt himling med 2 stk. downlights, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Automatsikringer i skap på vegg. Digitalt sensorpanel for ventilasjon på vegg. Dørcalling. Varme i gulv.

Bad:

Malt himling med 4 stk. downlights, fliser på vegg og gulv. Delikat og pent baderom med dusjhjørne og 2 stk. svingbare glassdører. Vegghengt toalett. Plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Servant med underskap. Speil med bakgrunnslys. Avtrekk i himling og varme i gulv.

Kjøkken:

Malt himling, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Lekkert, moderne Sigdal kjøkken med god skap- og benkeplass. Medfølgende hvitevarer som Electrolux kjøl-/frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Lys under overskap. Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Malt himling, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Lys og pen soverom med plass til seng og garderobeløsning.

Soverom 2:

Malt himling, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Også dette et godt og hyggelig soverom med plass til seng og garderobeløsning. Det er også ideelt som en liten TV-stue, eller gjesterom.

Stue:

Malt himling, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Flott stue med stor takhøyde og direkte utgang til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

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 internett

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles kjeller. De som har kjøpt garasje plass betaler kr. 300,- pr. mnd. pr. plass i Tunkvartalet garasjesameie - tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

El-billading: Zaptec/Charge365 benyttes. Ladestasjoner bestilles gjennom garasjestyret. Garasjestyret setter en kWh-pris som gjør at sameiet får dekket de faktiske kostnader. Bruker av ladestasjon legger inn bankkort og blir trukket månedlig for sitt forbruk.

Gjesteparkering i garasjekjeller mot betaling og registrering.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP5333503

Diverse

Leiligheten har sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg og ventilasjonsanlegg

Energi

Oppvarming

Borettslaget har A-konto vannbåren gulvvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene. Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtagelse. For å få tilgang til portal hos Ista (løpende forbruksoversikt), må eierskifte også registreres på <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 940 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 1974,- som dekker trappevask, løpende drift, felles forsikring, kommunale avgifter og vaktmestertjenester. Kapitalkostnader p.t. (kun renter) kr. 7.150,-, rente 5,2% (nominell). Parkering kr. 300,-. Akonto fjernvarme kr. 763,- samt TV/nett kr. 444,-

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil resterende fellesutgifter p.t. utgjøre kr. 3.481,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 631

Andel Fellesgjeld

Kr 1 650 000

Fellesgjeld pr. dato

05.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tunkvartalet 4 Borettslag

Organisasjonsnummer

923657509

Andelsnummer

53

Om borettslaget

Borettslaget er IN-ordning på andel fellesgjeld.

Hus D og E skal bli ett borettslag, Tunkvartalet 4.

Styret i boligsameiet har vedtatt å gå for markiser og utv. screens fra Markisemannen, i farger som står til husets fasader. Se egne priser.

Borettslaget har legalpanterrett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16368650793, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.09.2024: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 05.09.2024: 272 077 500

Andel av saldo: 1 650 000

Neste termin: 30.12.2024

Neste avdrag: 30.09.2044 (siste termin 30.06.2074)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2044 utgjøre et tillegg på ca kr 1 927,00 per måned for denne boligen, som totalt utgjør kr. 12.558,- pr. mnd.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 796 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 53 i Tunkvartalet 4 Borettslag med orgnr. 923657509

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/796:

28.11.2016 - Dokumentnr: 1098836 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 29404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:796

15.12.2021 - Dokumentnr: 1576803 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077190 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3029 Gnr:100 Bnr:813

01.01.2024 - Dokumentnr: 181508 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:796

13.02.2024 - Dokumentnr: 1093349 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 8578/8874

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 296/8874

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokument

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

06.07.2017 - Dokumentnr: 736102 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:1 - 247

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:803 Snr:1 - 134

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807 Snr:1 - 98

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:808

Bestemmelse om etablering og vedlikehold av underjordisk avfallssug

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2017 - Dokumentnr: 736136 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:1 - 247

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:803 Snr:1 - 134

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807 Snr:1 - 98

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:808

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringsplaner:

Id 2014003 Skårer syd

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.06.2014

Kommuneplaner:

Id 2022003 Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.03.2023

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 eiendomsmeidler 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

Etter avtale med selger

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.

Omk. kjøper beskrivelse

1 925 000 Prisantydning

1 650 000 Andel av fellesgjeld

3 575 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 882 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 122 Omkostninger totalt

16 322 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 584 122 Totalpris. inkl. omkostninger

3 591 322 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 594 122 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. 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 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

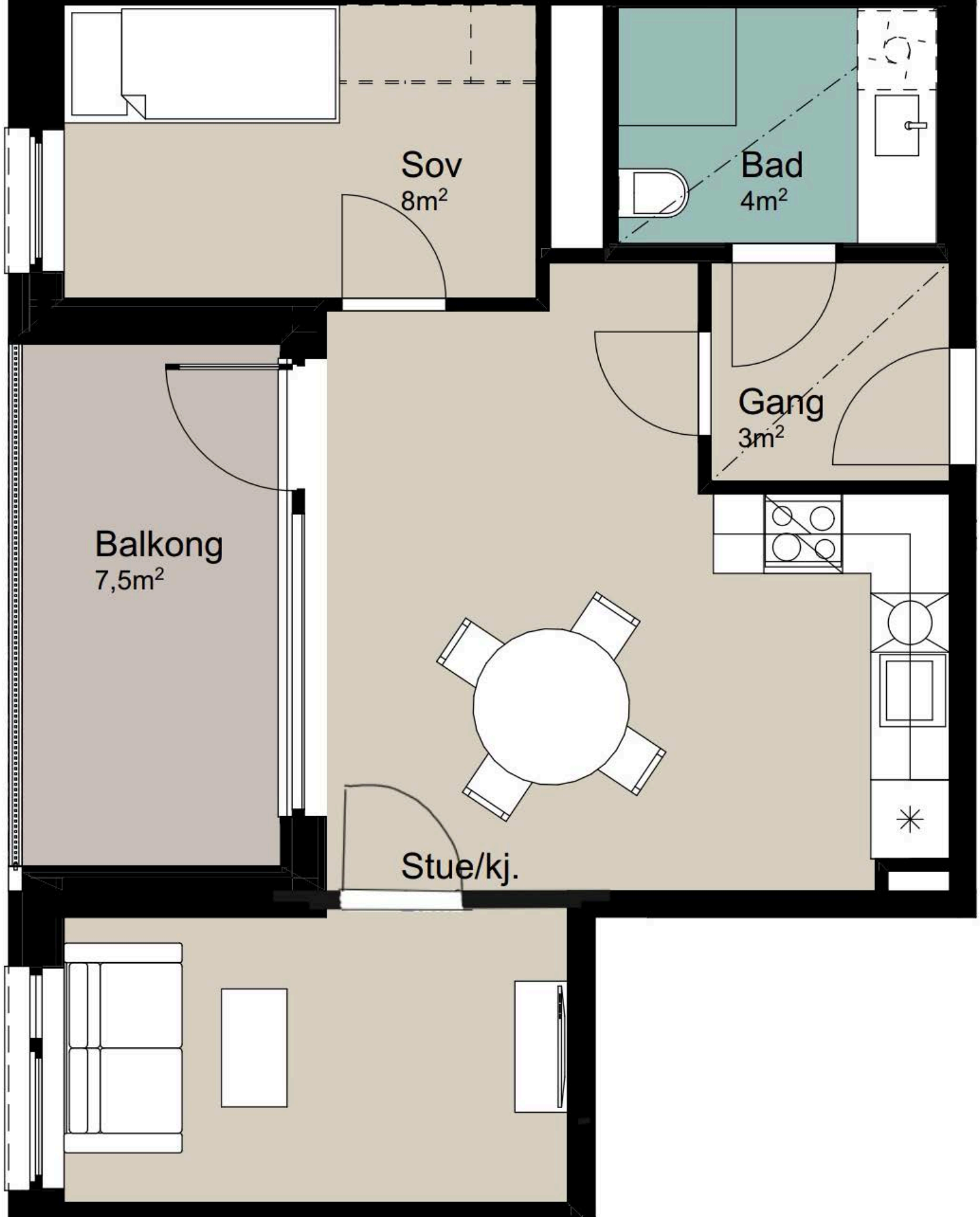
Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 8.000,- og visninger kr 4.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Wahl Daglig leder / Eiendomsmegler thomas.wahl@aktiv.no Tlf: 408 00 444
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8 0476 OSLO

Salgsoppgavedato 09.09.2024





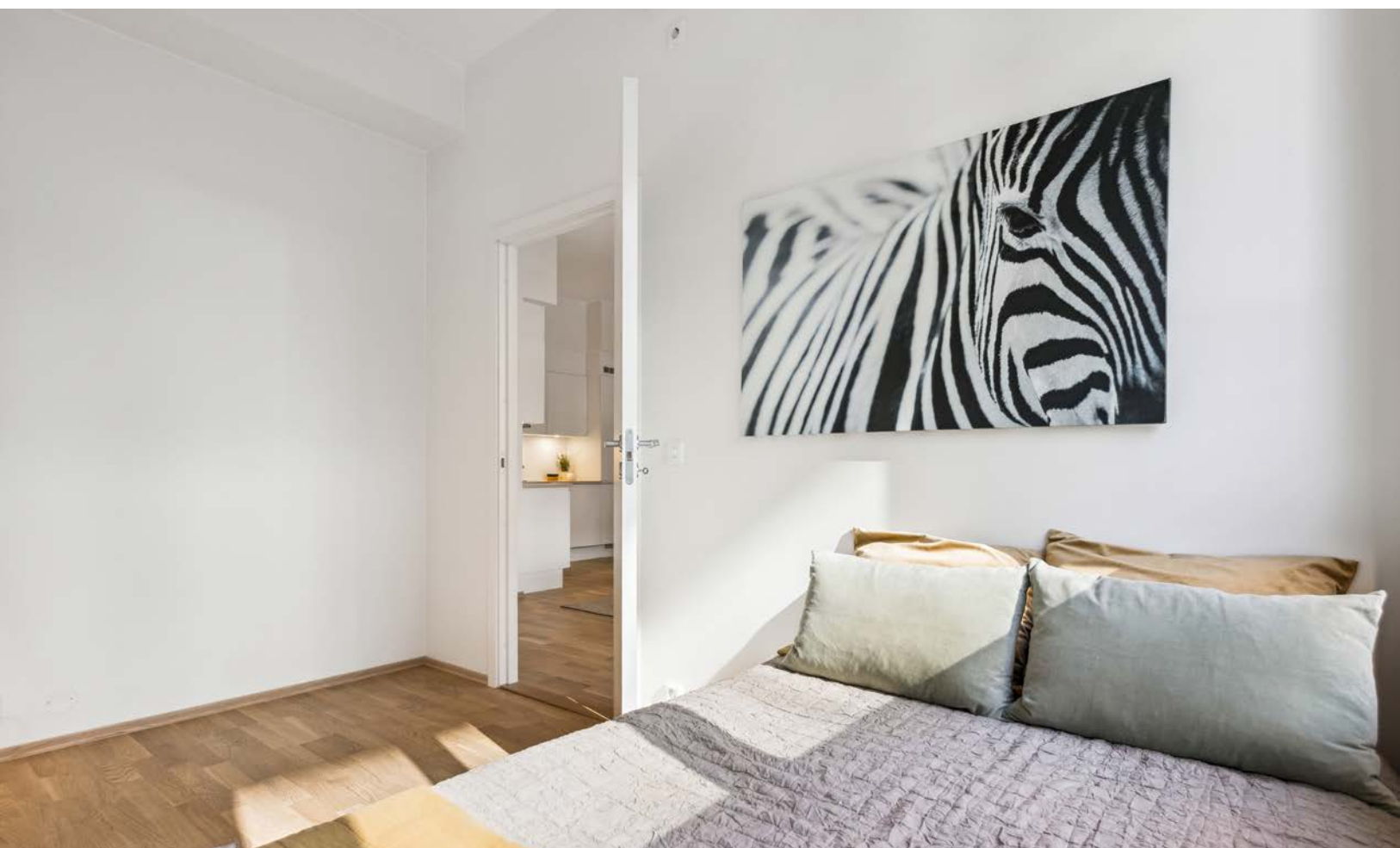


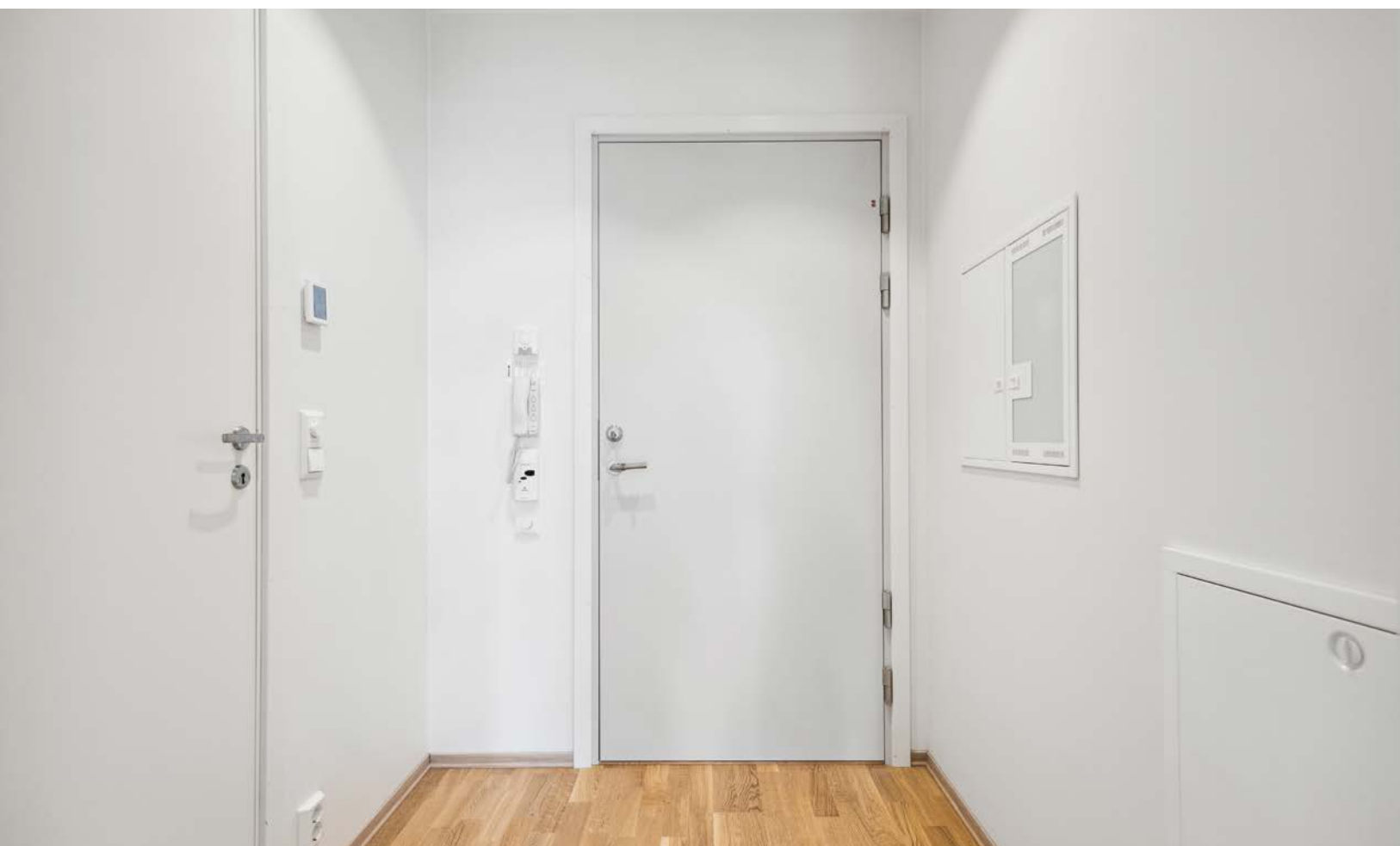














Vedlegg

Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 30 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	13 min 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	25 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

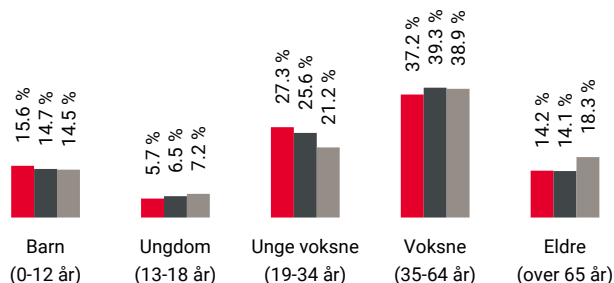
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	6 min 0.5 km
Skårungen Barnehave (0-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	2 min 0.2 km
Meny Triaden	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



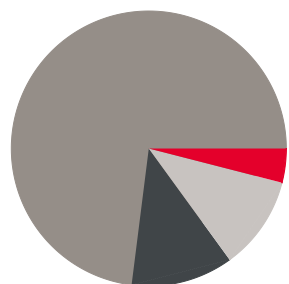
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Triaden sportssenter Squash	3 min	0.2 km
Finstad balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
SATS Triaden	3 min	
Fresh Fitness Skårer	6 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 12% rekkehus
- 73% blokk
- 11% annet

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

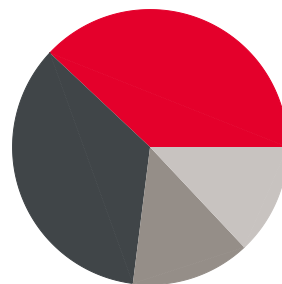
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	3 min
Triaden Apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

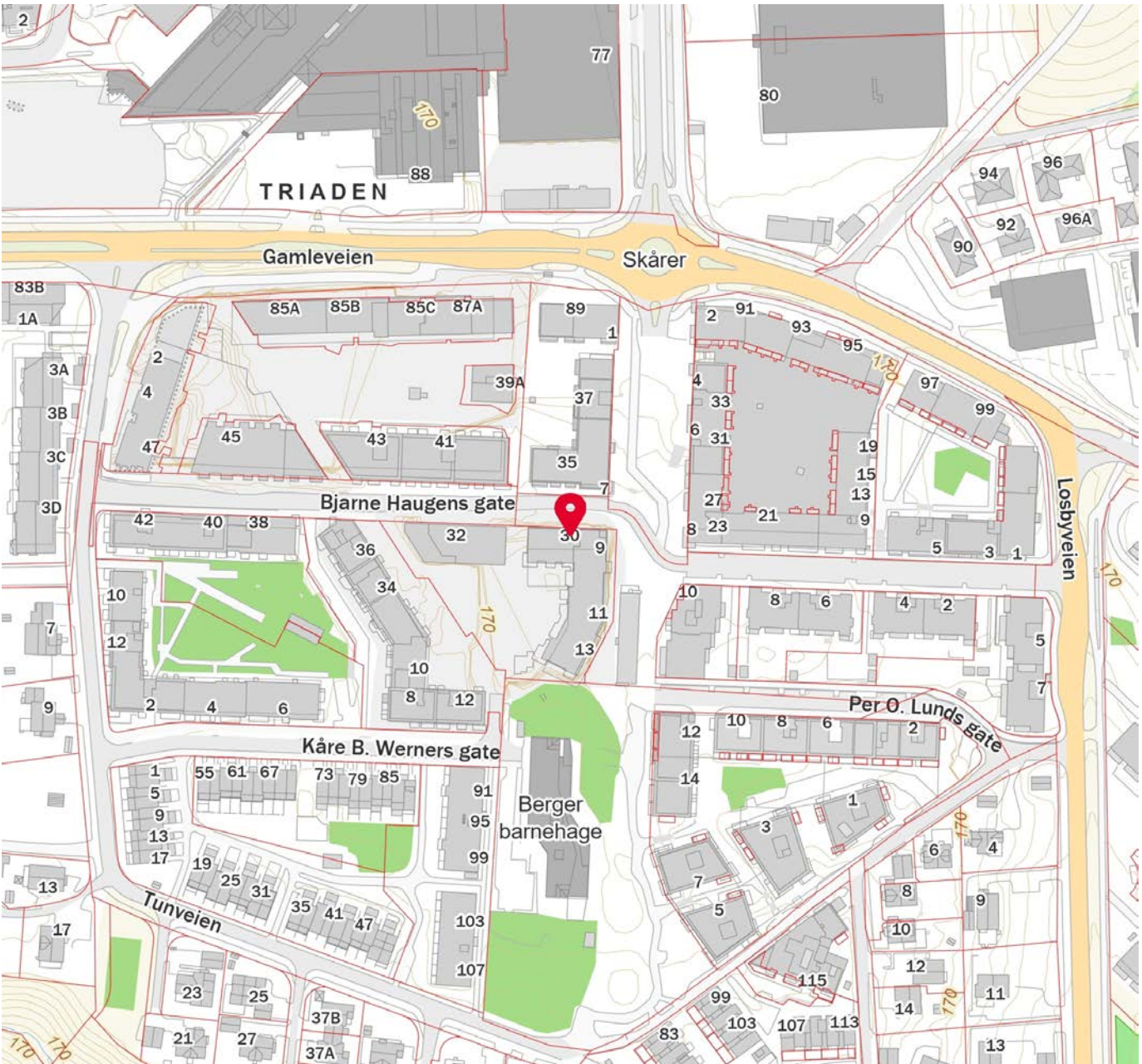
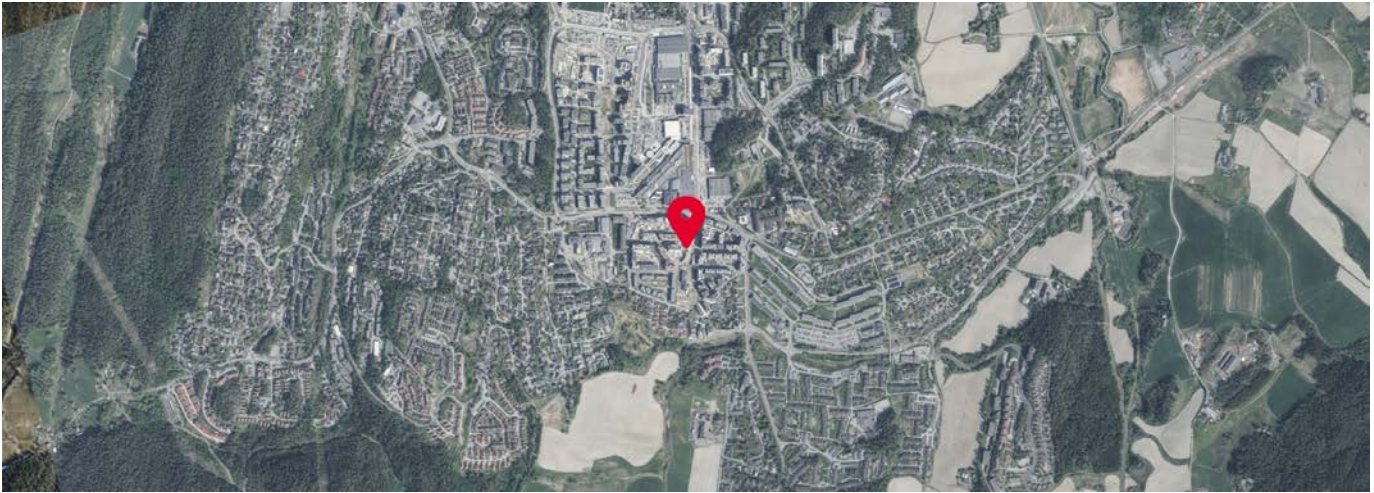
- Vallerud/Benterud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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”

Rettt 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Bjarne Haugens gate 30
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 444
E-post: thomas.wahl@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:

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