

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no



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

VELKOMMEN TIL STOVNERVEIEN 82 E!

Nyoppført og lekker enebolig ferdigstilt 2025 er klar for innflytting. Super beliggenhet i rolig eneboligområde på Stovner. Boligen er tegnet av Hjort Arkitekter og er oppført etter TEK 17. Boligen kjennetegnes ved solid, kvalitetsmessig og gjennomført god planlegging og utførelse. Store vindusflater i alle rom, og moderne farge og materialvalg.

Beliggenheten er sentral, kun 15 min. med bil fra Oslo. Boligen går over 3 etasjer, og har en svært god og gjennomtenkt planløsning. Boligen byr blant annet på et romslig kjøkken med god spiseplass og direkte utgang til egen hage, stor og lys stue med hyggelig peis. Egen master bedroom avdeling med bad og walk-in. I øverste etasje er det 3 soverom, loftsstue og bad.

Garasje i tilknytning til boligen med en praktisk innvendig bod.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-

Total ink omk.: Kr 8 900 000,-

Selger:
Bm Boligutvikling Oslo AS

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2024

BRA-i/BRA Total 124/139 kvm

Tomtstr.: 1369.3 m²

Soverom: 4

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 361

Snr. 1

Oppdragsnr.: 1004250004

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Budskjema	52

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 139 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² Gang, kjøkken og bod

BRA-e: 15 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 54 m² Stue, soverom, walk-in gardeobe og bad

3. etasje

BRA-i: 35 m² 3 soverom, bad og stue. Gulvarealet er 47 kvm. grunnet skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1369.3 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert adkomst fra Stovnerveien med varmekabel i bakken opp mot boligene. Hagearealer vil leveres i.h.h.t. utomhusplan med matjord og ferdiggress. Her er det beregnet 250 m² pr hus. Inngangsrepos/trapp foran ytterdør vil bli laget i samme materiale som terrasser, og i samme bredde som ytterdør, i 1 meter dybde. Naturlige hagearealer leveres maskinplanert med stedlige masser. Da dette er nybygg ferdigstilt Q1 2025 gjøres det oppmerksom på at utomhusarealene mulig ikke er ferdigstilt ved overtakelse og at selger vil være forpliktet til å ferdigstille dette så snart som mulig når våren er her.

Nye eiere av de 4 eneboligene er det nye eierseksjonssameiet, som må oppnevne styre, som overtar fellesarealet på vegne av alle seksjonseierne.

Beliggenhet

Meget attraktiv og rolig beliggenhet og veletablert eneboligområde på Stovner.

Stovner Senter er Groruddalens største kjøpesenter og ligger kun få minutters (ca 10 min) gange unna. Senteret har blitt oppgradert i nyere tid og utvidet med flere butikker og spisesteder. Her finner du blant annet restauranter, kafeer, klesbutikker, apotek, vinmonopol og matbutikker som Meny og Coop Extra. I tilknytning til senteret finner man også buss og T-bane. Utenfor Stovner senter åpnet Fossumparken i 2017. Her er det opparbeidet sittegrupper, basketballbane, sandvolleyballbane, treningsapparater, scene med mer. Stovner senter er et naturlig knutepunkt, og en hyggelig møteplass for folk i alle aldre. Dagligvarehandelen kan også gjøres på Kiwi Stovner som ligger ca 10 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til både Romsås og Grorud senter.

Det er kort vei til marka og i vinterperioden er det opplyste skiløyper til Liastua, Lillomarka og Østmarka. Ca 100 meter til lysløype. I tillegg er det gode aktivitetstilbud i området med bl.a. fine tur- og sykkelstier, slalåmbakke, golfbane, tennisbane, fotballbane (kunstgress), svømming og ridesenter. For dem som liker innendørstrening, er det flere muligheter i nærområdet - som Sats og Fresh Fitness på Kalbakken, 24 Fitness på Haugenstua, Stolt Trening på Stovner og Actic på Furuset bad. Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor alpint, basketball, fotball, friidrett, håndball, innebandy, langrenn, orientering og turn. Fra boligen er det kort vei til Stovner Idrettshall, Stovner stadion og Rommensletta. Sistnevnte har en stor idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Groruddalen golfklubb ligger ca 10 minutter unna med bil. På Romsås finner man badevann som Svarttjern.

Adkomst

Enkel adkomst fra Stovnerveien. Det vil bli skiltet med Aktiv eiendomsmegling ved felles visninger.

Bebyggelsen

Veletablert enebolig og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes både private og kommunale barnehager i området. Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 3 min. gange fra boligen. Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 6 min. fra boligen og Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år) 9 min. unna.

Skolekrets

Området har nærhet til flere barne- og ungdomsskoler, blant annet Stovner (1.-7. trinn), Rommen (1.-10. trinn), Haugenstua (1.-10. trinn) og Tokerud skole (8.-10. trinn). I tillegg ligger Stovner videregående skole, som har mange ulike studieretninger å velge mellom, i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon. Ved Stovner senter går T-banens linje 4 og 5. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner med linje 64 og 65 til Furuset. Med egen bil tar du deg enkelt ut på Østre Aker vei til E6. Det er ca 14 km til Oslo sentrum, og kjøreturen tar rundt 20 minutter med bil.

Byggemåte

Gulv på grunn med ringmur utføres i henhold til Norges byggforskningsinstitutt (NBI) byggdetaljer. Konstruksjonene frostsikres i henhold til NBI-detaljer/tabeller og gulvet frostsikres forskriftsmessig.

Det utføres tiltak for sikring mot radon med duk og brønn.

Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198mm stenderverk, påført 48mm på innsiden, med diffusjonssperre imellom. Leveres panel i to type farger - Hovedkledning: Gran 19x148, transparent Jotun 9061 Jernvitrol farge, grunning + mellomstrøk.

Innvendige vegger - Bærende og ikke bærende innervegger mellom boligrom, bygges opp av 98/148 mm bindingsverk med 70 mm steinull.

Alle innvendige vegger er belagt med gips. Innvendige himlinger er belagt med gips. Gulv blir belagt med impregnerte gulvsponplater. Støpt gulv i første etasje leveres ubehandlet, men blir avrettet ved behov.

Innvendig belistning leveres rundt dører og hvinduer Karmlist furu 12x058 glatt hvitmalt, s0502-y Bomull fra fabrikk uten etterbehandling etter montering. Det vil være synlige spikerhull og gjæringer. Fotlist furu 12x058 glatt hvitmalt, s0502-y bomull. Overgang vegg/tak og vinduskarmer leveres listefritt.

Våtrom blir opparbeidet iht. Tek 17. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfelt er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Det etableres 1 cm nedsenk i dusjsone.

Vegger og gulv blir påført smøremembran, med to lag i dusjsone. På baderom benyttes 12 mm OSB og 12,5 mm gips som basis for fliser.

Kledning rundt vinduer og dører: dobbelfals 19x148 df rett m spor spesial farge (valgfri farge) (angitt som mørkt område på fasade).

Det isoleres med 200 + 50mm Rockwool - eller tilsvarende kvalitet (blåseisolasjon).

På yttersiden monteres vindtette plater. Hjørner og overganger tapes og sikres med pappremser eller tilsvarende for å oppnå ekstra vindtetting.

Fasadedekor (vindusomramming mm) leveres i henhold til avtaledokumentets tegninger. Utvendig hjørnekasser i 19*98mm - vindusbeslistning i minimalistisk utførelse, blikk over under, panel bord i samme farge som tilknyttet panel.

Vindus- og dørbeslag, beslag for overgang terrassegulv-vegg, og vegg-tak - farge sort.

Øvrig konstruksjon

Boligene leveres som ferdige elementer/eller precut avhengig av leverandør - panel vil ikke ha synlig skjøter, eller overlappende bord for å dekke evt. element skjøter.

Etasjeskiller av I/S-bjelke og gulvspon. 100 mm isolasjon i etasjeskille.

Limtredragere i gran, malingskvalitet. Dragere med store spenn i boligrom leveres i stål og innkasses med gips.

Yttertak

Som bærende takkonstruksjon benyttes takstoler/taksperrer. Disse dimensjoneres etter gjeldende standarder. Taket tekkes ihht gjeldende forskrifter/standarder. Takkonstruksjoner og tilhørende limtrekonstruksjoner dimensjoneres etter gjeldende byggeforskrifter og etter stedlige krav til snølast. Stigetrinn til pipe, og evt. feieplattform, leveres i henhold til kommunale forskrifter. Det leveres snøfangere på sider med fall. Tak belagt med Benders dbl. krom sort ru betongtakstein eller tilsvarende. Glasstak over inngangsparti på 1x1. Takrenner med takbordbeslag, rennekroker, nedløp og nødvendig tilbehør, i sort stål .

Terrasser i trykkimpregnerte materialer, med terrassebord i 28x120 trykkimpregnert (cu-impregnert). Evt. utvendige trapper utføres i trykkimpregnerte materialer, med terrassebord i 28x120 trykkimpregnert - ikke medtatt i denne leveranse. Rekkverk på terrasser utføres i trykkimpregnerte spiler og øvrige konstruksjonsmaterialer. Balkong i 2etg med spiler. 3etg med liggende panel.

Innhold

Nyoppført og lekker enebolig ferdigstilt Q1 2025 er klar for innflytting. Super beliggenhet i rolig eneboligområde på Stovner, her presentert av BM Bolig. Byggene er tegnet av Hjort Arkitekter og oppføres etter siste byggestandard, TEK 17. Boligene vil kjennetegnes ved solid, kvalitetsmessig og gjennomført god planlegging, materialvalg og utførelse. Dette vil underbygges ved at utbygger har engasjert det eksterne selskapet Consea AS som under byggeprosessen vil utføres løpende kontroller av utførelse og fremdrift.

Beliggenheten er sentral, kun 15 min. med bil fra Oslo. Prosjektet vil bestå av 4 eneboliger. Boligene vil oppføres over 3 etasjer og ha en svært god og gjennomtenkt planløsning. Byggene vil oppføres i et hyggelig og svært veletablert og grønt bomiljø.

Eneboligene vil oppføres over 3 plan. 1. etasje vil inneholde entré, god bodplass, delikat gjestetoalett og romslig kjøkken med god spiseplass og direkte utgang til egen hage. I 2. etasje er det stor, lys og flott stue med fin plass til både spisestue og sofagruppe. Store tak til gulv vinduer for det beste lysinfallet. Flott vedovn for varme og peiskos. I denne etasjen finner man også master bedroom som er tilknyttet et eget baderom 1 og walk in closet. I 3. etasje, som er toppetasjen, er det nok en fin stue, 3 stk. hyggelige soverom og baderom 2 som også har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen holder en gjennomgående god nybygg standard med lekre detaljer.

Velkommen med spørsmål om prosjektet og ta kontakt med Daglig leder/
Eiendomsmegler Thomas Wahl, tlf: 408 00 444, eller Partner/Eiendomsmegler
Christian Wahl, tlf: 408 00 445

Standard

Meget innholdsrik og lekker enebolig med fin planløsning over 3 etasjer. Alle gulv med unntak av våtrom, teknisk rom og entre blir belagt med parkett 13mm eik harmoni rus white 1 stav. Fliser er levert av Flisekompaniet. Sorte detaljer i alle bad.

1. etg.

Entré/hall:

Malt himling, malte overflater på vegg og 60x60 cm fliser- SINTESI Frammenti, Bianco på gulv med varme. Inngang til innvendig bod. Åpen løsning mot lyst og flott spisekjøkken.

Innvendig bod:

Malt himling, malte overflater på vegg og fliser på gulv. Praktisk og fin bod som også har egen inngang fra utsiden.

Gjestetoalett:

Malt himling, malte overflater på vegg og fliser på gulv. Baderomsinnredning Paris Wenge og Space servantkran i krom. Nika vegghengt toalett og speil på vegg.

Spisekjøkken:

Malt himling, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv. Meget lekkert Keo kjøkken med mye skap og benkeplass. Alle hvitevarer er integrert som komfyr, induksjonstopp med innbygd ventilator i midten, oppvaskmaskin samt fryse- og kjøleskap. Stor og flott kjøkkenøy for god matlaging og mye lagringsplass. Fine sittemuligheter med barkraker. Sort kjøkkenvask med ettgrep blandebatteri i sort utførelse. Fin spisesone med god plass til skikkelig spisebord. Her er det gulv til vegg vinduer og to store skyvedører ut mot hagen som gir det beste lysinnfallet i rommet.

Trappegang opp til 2. etg. og 3. etg:

Flott og tiltalende trapp fra Stryntrappa. Trinn og opptrinn i eik, vanger, stolper, håndløper i furu, levert i farge dempet sort, NCS-farge S8500N. Spiler i treverk.

2. etg.

Stue/spisestue:

Malt himling, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv. Store og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisestue. Store og takhøye vinduer for det beste lysinnfallet også i dette rommet. Deilig peisovn for varme og hygge.

Hovedsoverom med walk through closet:

Malt himling, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv. Godt soverom med fin plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord etc. Direkte adkomst til eget walk through closet og baderom. Fine arealer til smarte og effektive garderobelsøninger.

Baderom 1:

Malt himling med downlights, fliser på vegg og gulv. Gulv og vegg på bad leveres med SINTESI Frammenti, Bianco 60x60 flis, mens gulv dusjsone leveres med SINTESI Frammenti, Bianco 5x5 flis. Vegghengt toalett fra Nika. Baderomsinteriør fra MIE 60 Møbelpakke med fingergrep, servant ADA 60 mid og speil 60 Oda m/led lys. Blandebatteri ASK sort matt. Fint dusjhjørne med A collection sorte dusjvegger og Matt Sort dusjbatteri type Tapwell.

3. etg.

Loftstue:

Malt himling med downlights, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv. Hyggelig loftstue som kan benyttes om lekerom, hjemmekontor eller avslapningsområde.

Baderom 2:

Malt himling med downlights, fliser på vegg og gulv. Stort og godt baderom med plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulv og vegg på bad leveres med SINTESI Frammenti, Bianco 60x60 flis, mens gulv dusjsone leveres med SINTESI Frammenti, Bianco 5x5 flis. Vegghengt toalett fra Nika. Baderomsinteriør fra MIE 60 Møbelpakke med fingergrep, servant ADA 60 mid og speil 60 Oda m/led lys. Blandebatteri ASK sort matt. Romslig dusjhjørne med A collection sorte dusjvegger og Matt Sort dusjbatteri type Tapwell.

Soverom 2:

Malt himling, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv. Fint soverom med med skråtak og spennende innredningsmuligheter for seng, garderobe og annet soveroms møblement.

Soverom 3:

Malt himling, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv. Lik størrelse som soverom nr. 2, et godt rom med fint areale.

Soverom 4:

Malt himling, malte overflater på vegg og 13mm eik harmoni 1 stavs parkett på gulv

Innbo og løsøre

Det er en fin innvendig bod med inngang både fra yttersiden og entréen

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

Kjøper knytter selv til ønsket leverandør av kabel-TV/bredbåndstjenester

Parkering

Boligen vil få garasje i bygningskroppen med elektrisk port og carport på høyre side av huset. Gjesteparkering på eiendommens fellesareal.

Diverse

Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og tegninger. Her kan f.eks. tegninger og illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i helt lik leveranse, som feks møblering, fargevalg, dør og vindusformer, bygningsmessige detaljer m.v..

Endringer i produkter og/eller leverandører kan ha forekommet ifm detaljprosjektering. Arealberegningen er foreløpig utarbeidet med grunnlag i søknadstegninger. Det kan variere noe til detaljprosjektering.

Innvendig netto takhøyde er minimum 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med laminat, og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse.

Alle arealer er basert på bygningstegninger fra utbygger, og det kan være mindre avvik ved ferdigstillelse. Her kan kjøper kan ikke kreve reklamasjon på eventuelt avvik.

Det påpekes at det ved nybygg benyttes bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen.

Følgende teknisk informasjon for boligen fremkommer her:

Sanitæranlegg er levert komplett inkl. bunnledninger og stikkledninger.

Sanitærinstallasjoner utføres av godkjent rørlegger i henhold til krav i «Forskrift om teknisk krav til byggverk», og lokale vedtekter. Alle vann- og avløpsrør blir fortrinnsvis lagt skjult i vegger og etasjeskiller med unntak av i lyd- og branncellebegrensende vegger og himlinger. I enkelte tilfeller må innkassing påregnes.

Det er anlagt 1 stk. frostfri utekran

Lekkasjesikring med trådløs sensor

Vannmåler på hovedinntak

Varmtvannsbereder standard Saga S, Oso 200L

Elektrisk anlegg er levert etter NEK 400:2016. NEK 400 spesifiserer minstekrav for elektriske installasjoner og tilknyttet elektrisk utstyr i boliger.

Utendørs - 2 stk. moderne utelamper

2 stk. utekontakt

Trådløs ringeklokke

Trekkerør til garasje/carport for fremtidig montering av elbillader

Astrour for styring av evt utebelysning

3 stk. Røykvarslere med batteribackup og 230 V tilkobling

Standard SG stikk (ikke lavtbyggende)

Utvendig målerskap med eget felt for EKOM

Overspenningsvern montert i målerskap

Innvendig fremføring av inntakskabel

Sikringssskap med nødvendige kurser for oppvarming og normal forbruk

Egen ekom del i sikringssskap inne

Nødvendige meldinger til Hafslund - Dokumentasjon av utført arbeide

Blir levert med SG termostat (har eco modus, samme som nattsinking) og ukeprogram) Innstilling av dette er ikke med.

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning leveres av FLEXIT eller tilsvarende. Dette omfatter avtrekk fra våtrom og kjøkken (himling), og tilførsel av filtrert temperert luft til oppholdsrom. Kanaler monteres fortrinnsvis skjult i vegger og i etasjeskiller, men i enkelte tilfeller må innkassing påregnes. Ventilasjonsaggregatet monteres i teknisk rom/bod/garasje. For avtrekk fra komfyr på kjøkken leveres kjøkkenventilator med motor. Utluftskanal føres til yttervegg. (farge sort).
Varme i gulv på flislagte flater. Flott peisovn i stue.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil her normalt ligge på ca. kr. 10-15.000,- per husstand pr. år. Videre må man legge til utgifter til TV/internett, forsikringer samt normale driftsutgifter. Nye eier må også ta høyde for bl.a. elektrisitet og forsikring.

Info eiendomsskatt

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger). Det tas forbehold om at kommunene i disse dager oppjusterer sine satser for beregning av formuesverdier og eiendomsskatt.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 102, bruksnummer 361, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/361:

09.08.1929 - Dokumentnr: 901289 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

28.02.1930 - Dokumentnr: 901435 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

10.09.1937 - Dokumentnr: 9646 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

04.10.1955 - Dokumentnr: 12481 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

13.07.1956 - Dokumentnr: 8338 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

26.05.1988 - Dokumentnr: 34592 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:813
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

23.08.2022 - Dokumentnr: 930103 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.09.1926 - Dokumentnr: 900464 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:233

18.10.1974 - Dokumentnr: 20398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:813

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

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.

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.

Betalingsbetingelser

Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven. Det er opp til de nye sameierne om de vil engasjere forretningsfører. Det er ikke påkrev med forretningsfører ved 4 enheter.

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet og skal følge de vedtekter som til enhver tid gjelder.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets oppstartsutgifter, kr. 10.000,-.

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.

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.

Oppdragsansvarlig

Christian Wahl

Partner / Eiendomsmegler

christian.wahl@aktiv.no

Tlf: 408 00 445

Thomas Wahl

Daglig leder / Eiendomsmegler

thomas.wahl@aktiv.no

Tlf: 408 00 444

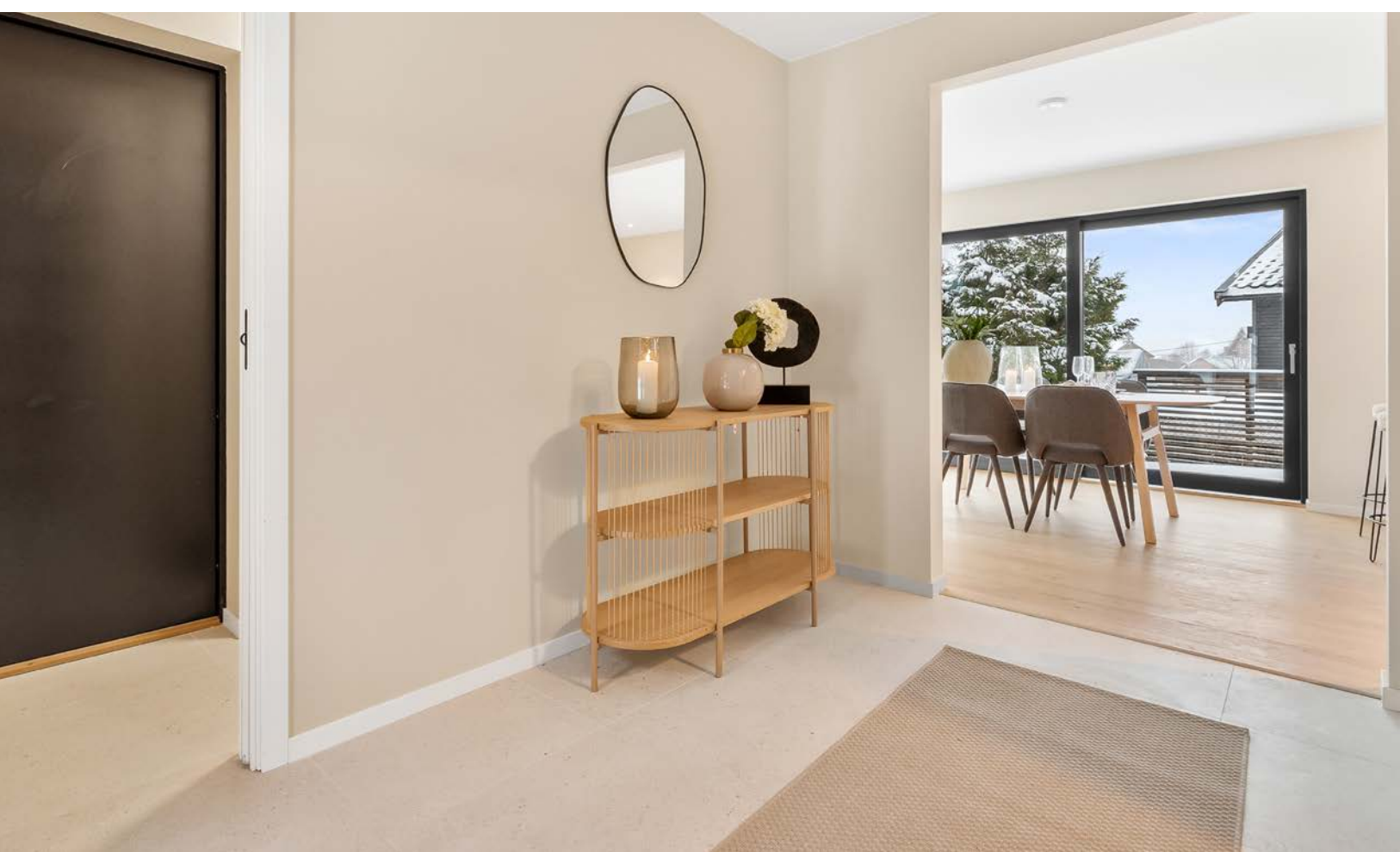
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

24.01.2025







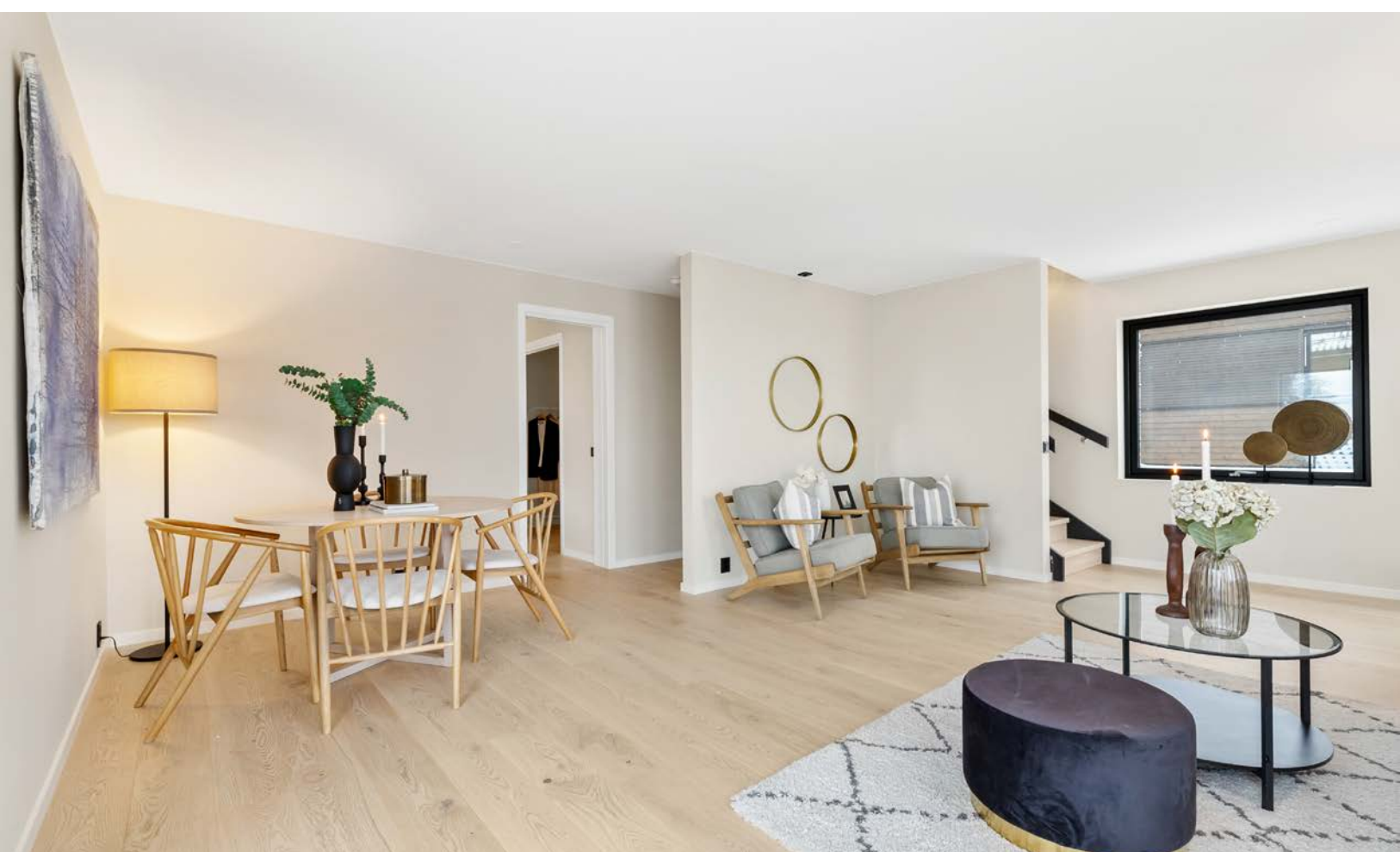












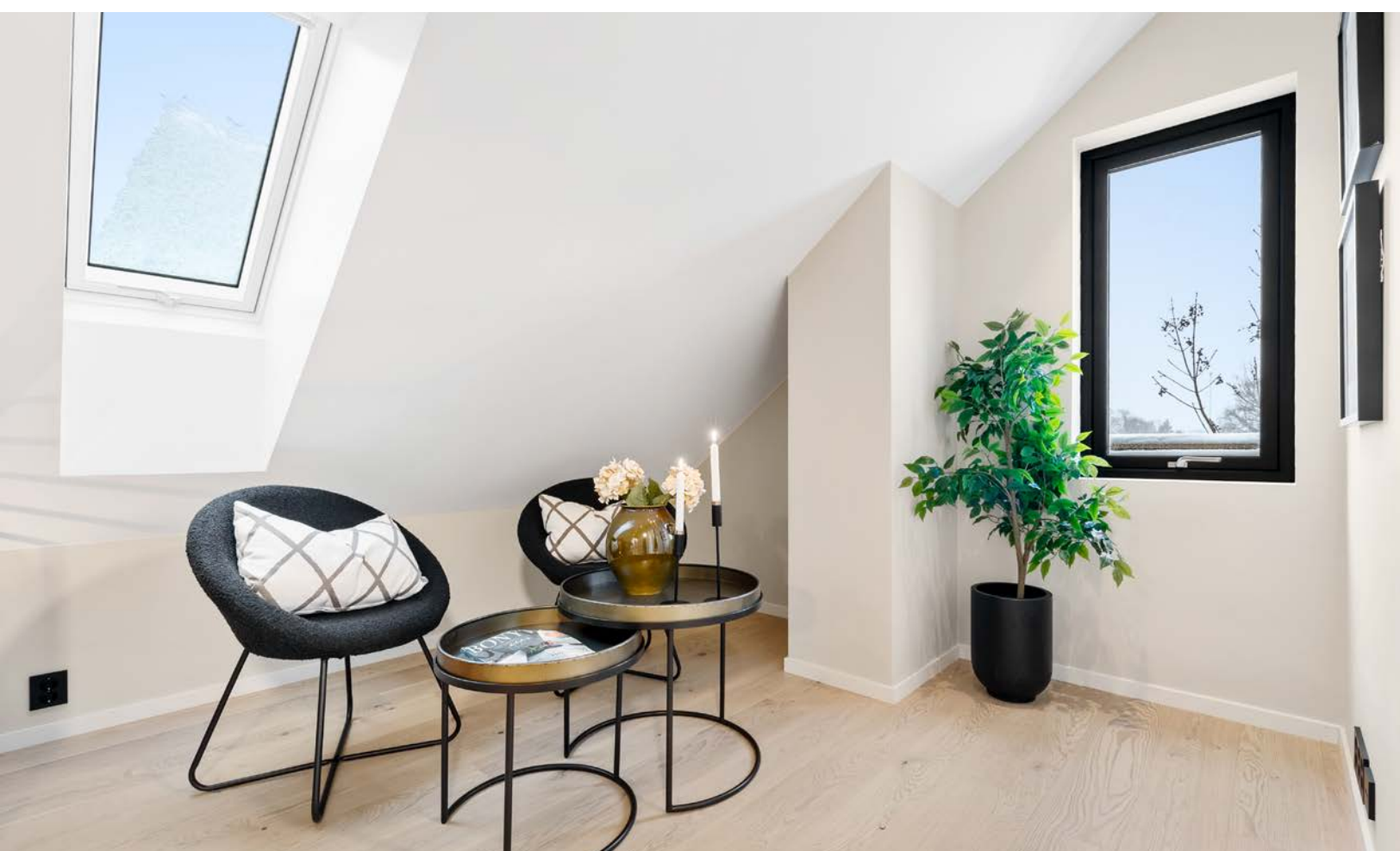




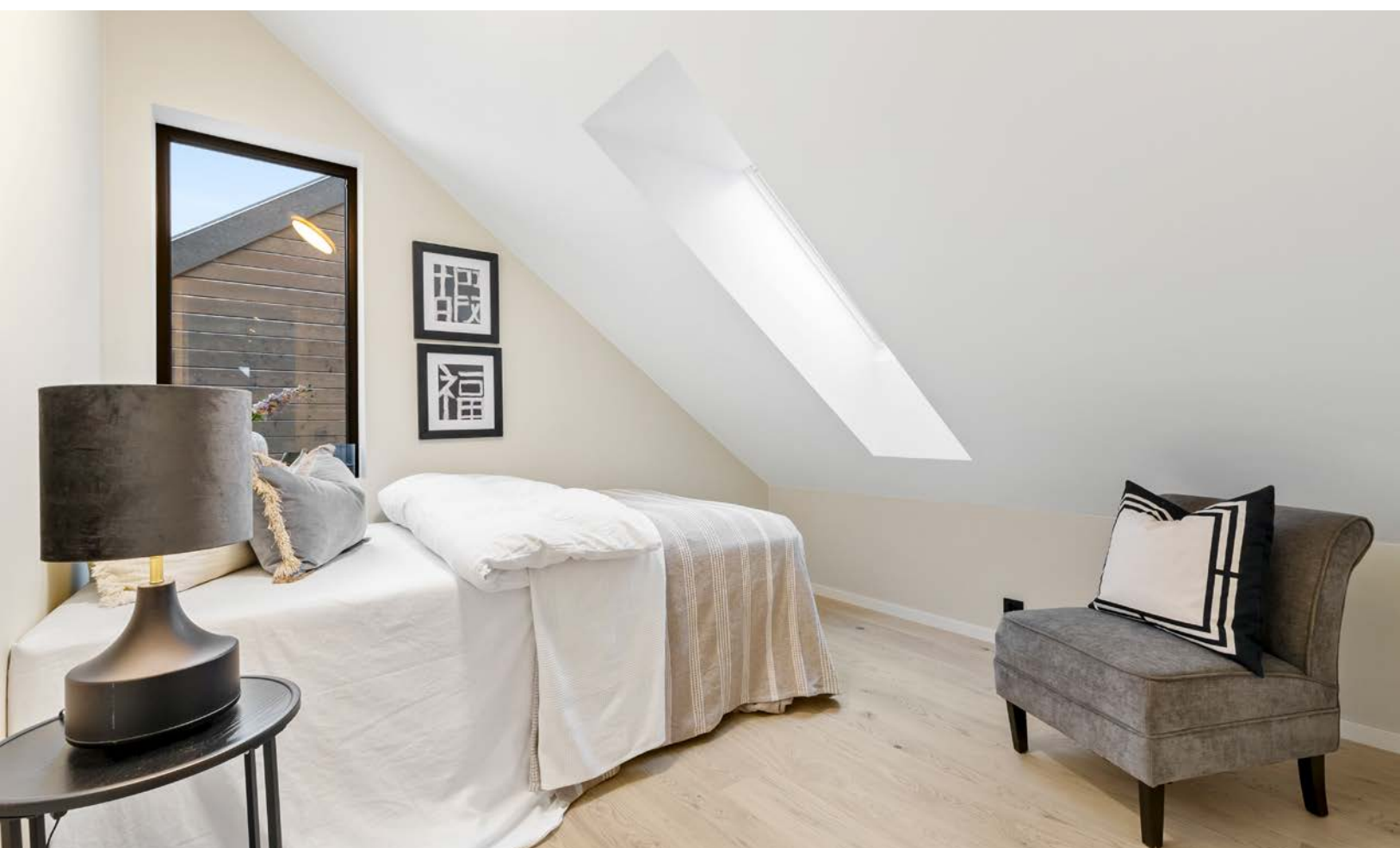










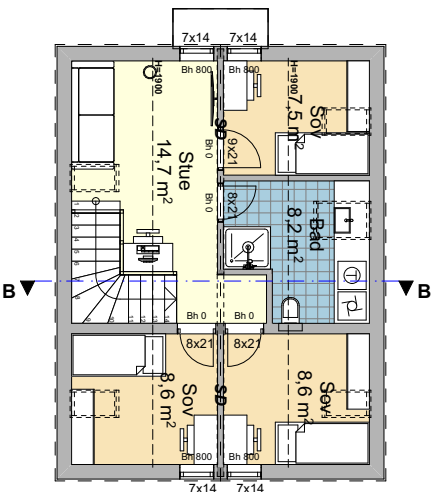
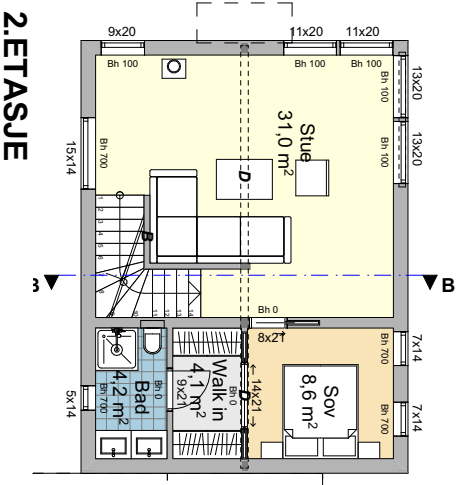
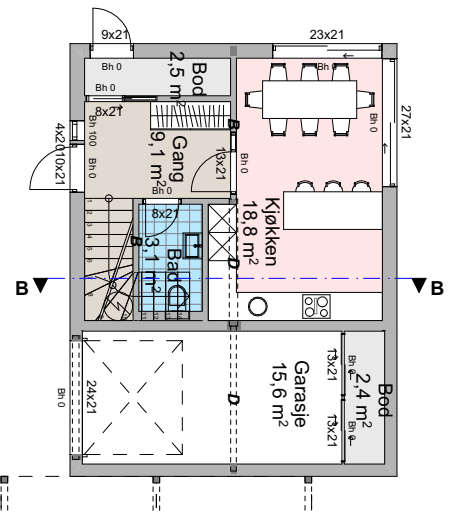








Vedlegg

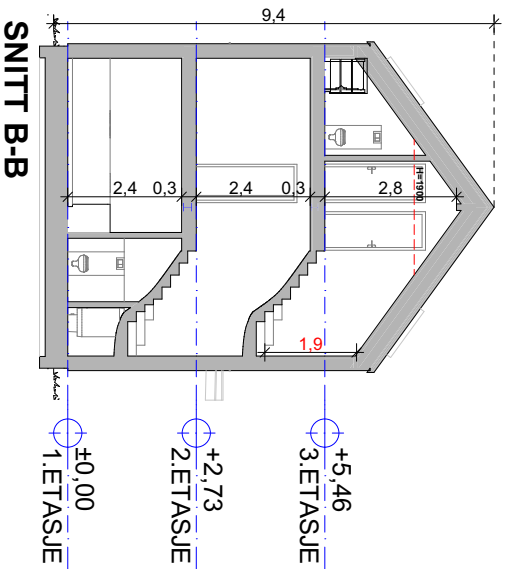


1. ETASJE

2. ETASJE

3. ETASJE

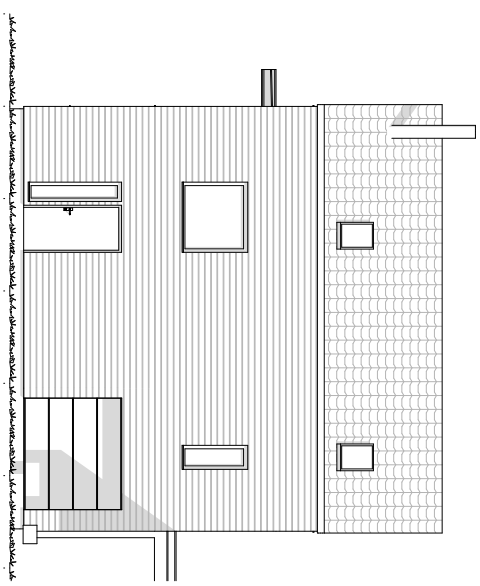
1 BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	63,9
2 Grunnflate	
Grunnflate	62,3 m ²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1.ETG	35,3
BRA 2.ETG	54,3
BRA 3.ETG	35,0
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	18,2 m ²



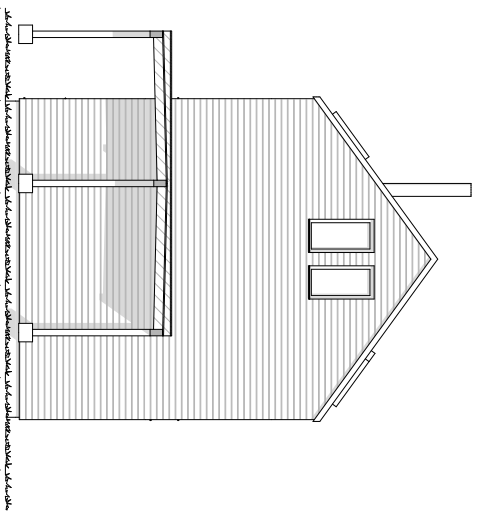
PROSJEKT	Stovnerveien 82 Hus B	LOST	28.03.2024	107/361
TILBUDS	Client	BYGGER	Oslo	
PROSJEKT	Stovnerveien 82, 0982 Oslo	BYGGER	Oslo	
TITTEL	Plan og snitt	BYGGER	Oslo	
1:100		BYGGER	Oslo	
		BYGGER	Oslo	



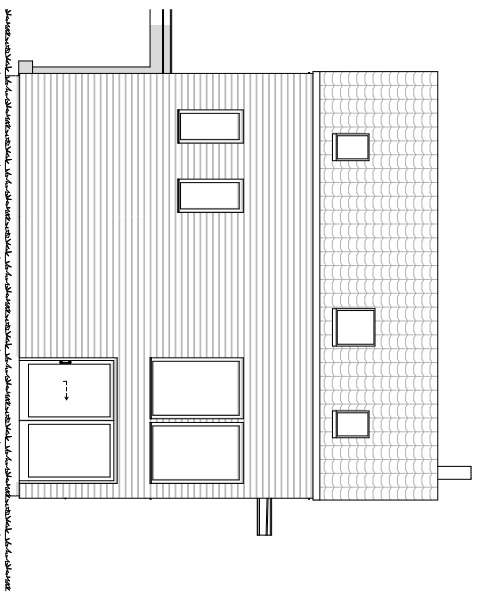
Sørvest



Nordvest



Nordøst



Sørøst

PROSJEKT	PROSJEKT
Slovnerveien 82 Hus B	PROSJEKT
TEKNIKER	PROSJEKT
W2020 AS	03/2021
Client	10/2/2021
Slovnerveien 82, 0982 Oslo	10/2/2021
1001 THE	1:100
Fasader	AS
	10/2

Nabolagsprofil

Stovnerveien 82E - Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	2 min 0.1 km
Stovner Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 13.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	13 min 1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 578 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Rommen skole (1-10 kl.) 472 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 392 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

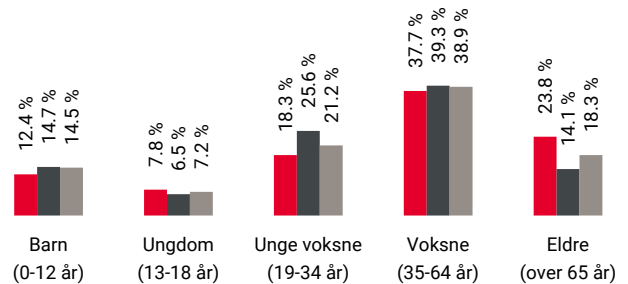
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stovner	1 714	742
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	3 min 0.3 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Stovnerveien	8 min
Coop Extra Stovner Post i butikk	9 min 0.7 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



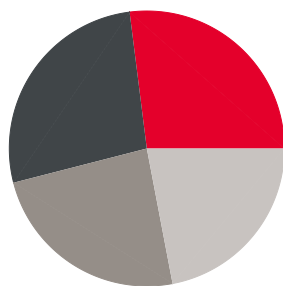
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Stovner idrettshall	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Parken/fjellstuveien balløkke	5 min
Ballspill	0.4 km
Stovner Trimsenter	9 min
STOLT Rommen	25 min

Boligmasse



- 27% enebolig
- 27% rekkehus
- 24% blokk
- 22% annet

«Rolig og trygt»

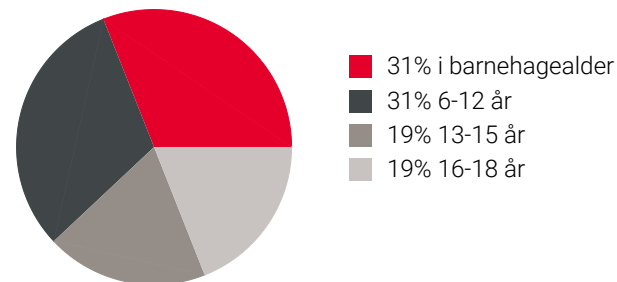
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Stovner Senter	9 min
Vitusapotek Stovner	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



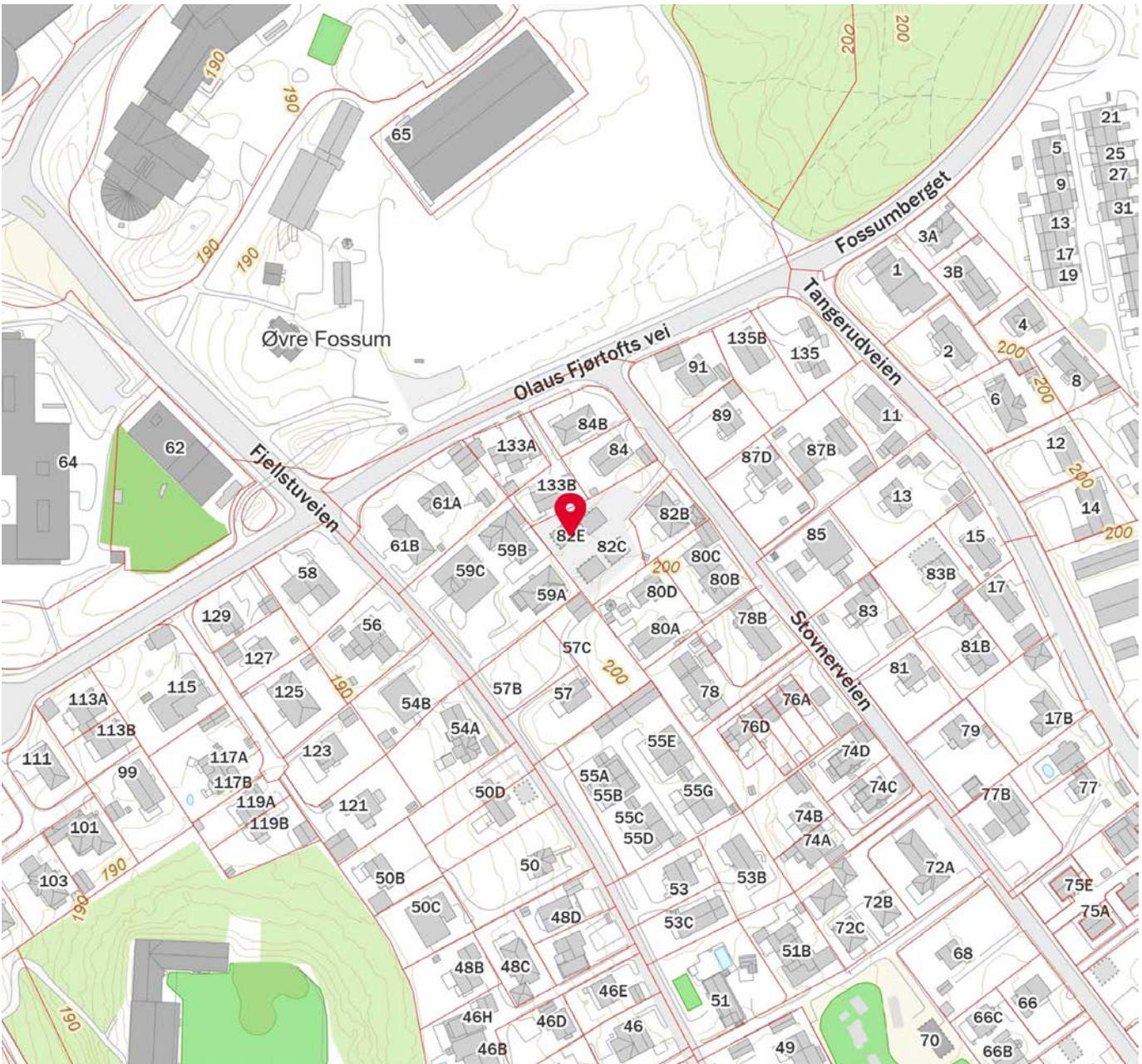
0%

47%

- Øvre Stovner
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 2025



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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”

Retts 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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



Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Stovnerveien 82E
0982 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.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