

Hoftvedtveien , 2000 LILLESTRØM

**Stor og flott tomt på 1395 kvm  
med gode solforhold - BYA 20% -  
Mulighet for å etablere din  
boligdrøm**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF

**Alexander Søvik**

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.  
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**

**Aktiv Eiendomsmegling**

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

## Stor og flott tomt på 1395 kvm med gode solforhold - BYA 20% - Mulighet for å etablere din boligdrøm

Solfylt tomt med gode muligheter til å etablere drømmeboligen for deg og din familie. Tomten har en utnyttelsesgrad på 20% (BYA). Eiendommen ligger høyt i terrenget og har marka utenfor eiendomsgrensen. Her er det gode muligheter for den friluftinteresserte til å etablere seg og samtidig dyrke sine hobbyer. Med kort vei inn til både Lillestrøm og Fetsund er det en sentral, men landlig beliggenhet.

### Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-

**Omkostn.:** Kr 106 390,-

**Total ink omk.:** Kr 3 596 390,-

**Selger:** Ingun Pauline  
Brunborg

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Tomt:** 1395 kvm

**Tomtstr.:** 1395 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 0

**Gnr./bnr.:** Gnr. 402, bnr. 62

**Oppdragsnr.:** 1106240055

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Vedtekter for veilag .....	32
Kommuneplan .....	40
Ledningskart .....	41
Matrikkelrapport .....	42
Nabolagsprofil .....	52
Budskjema .....	62

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1395 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Solfylt flat tomt på 1395 kvm med 20% BYA. Tomten gir gode muligheter for etablering av bolig.

### Beliggenhet

Tomten ligger i et rolig nabolag midt mellom Lillestrøm og Fetsund. Man har marka rett utenfor døren og dermed gode turmuligheter for den friluftinteresserte. Den korte distansen til begge steder gjør at man har et rikt tilbud for både by og kultur. I området er det gode skoler for barna og skoleskyss som besørger trygg transport.

For den golfinteresserte har man både muligheter ved Lillestøm Golfklubb og Fet Golfklubb 9-hulls golfbane som byr på gode muligheter til å slå noen slag.

Med Lillestrøm sentrum i under 10 min kjøring unna så har man rask adkomst til store nysatsinger på kulturfronten. I Lillestrøm kan de by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Utenom eget kjøpesenter og koselige handlegater, har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget i Lillestrøm arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer – der Byfesten er et av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener. Åråsen fotballstadion ligger i gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørums gård og Skedsmohallen.

Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier som er perfekte for joggeturer.

Ellers er det flere tilbud innen kultur i Fetsund. Kulturskolens avdeling i Fetsund tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst, og kommunen har flere bibliotek. Fetsund lense er i dag fredet som landets eneste gjenværende

fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk.

I tillegg til den vakre naturen bys det på utallige skiløyper og fine bademuligheter ved blant annet Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har dessuten et mangfoldig idrettstilbud

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres i Fetsund på Extra, Rema 1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fet sentrum vinmonopol, apotek, flere butikker, treningssenter og helsetilbud.

Alternativt kan man gjennomføre handelen i Lillestrøm ved Rema 1000, Kiwi og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan man benytte kjøpesenteret Lillestrøm Torv, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter – landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området ligger fint til og med bil tar det ca. 9 min til Fetsund sentrum, 9 min til Lillestrøm sentrum, 20 min til Sørumsand, 14 min til Strømmen, 28 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

For opplysninger om barnehage se Lillestrøm kommune sin nettside: <https://www.lillestrom.kommune.no/barnehage/soke-eller-bytte-barnehageplass/>

#### **Skolekrets**

Tomten sokner i dag til Hovinhøgda barneskole og Sophie Radich ungdomsskole. Det går skoleskyss.

Gjør oppmerksom på at skolegrenser kan endre seg. Informasjon om skoletilhørighet finner man på kommunens nettside: <https://www.lillestrom.kommune.no/skole-og-utdanning/skoler-og-skolegrenser/skoletilhorighet/>

#### **Radonmåling**

Tomten ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Tomten ligger i et område som er under marin grense. Deler av tomten har liten sannsynlighet for marin leire, mens deler har svært stor sannsynlighet for marin leire.

Vann og kloakk er boret inn i fjellet under en liten del av tomten og der kan det ikke sprenges.

Fra selger egenerklæring:

10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja

Beskrivelse Veilaget som beskrevet i salgsoppgaven. Vann og kloakkrør under eiendommen

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 490 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig på tomten.

### **Info eiendomsskatt**

Eventuell eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig på tomten.

### **Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Kjøper av eiendommen er pliktig å kjøpe seg inn i veilag. Pr. dags dato er årlig avgift for brøyting og strøing kr 4 000,-

Veilaget har eget styre. Det er dugnader to ganger i året som innebærer blant annet å rense kummer og grøfter. Veilaget bestemmer selv om og når veiavgiften skal øke.

Ny eier må kjøpe seg inn i veilaget ihht vedtektene. Det er organisert som et samlag og registrert i Brønnøysund med org.nr: 916 288 689. Vedtekter følger som vedlegg i salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 402, bruksnummer 62 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/402/62:

07.10.1948 - Dokumentnr: 104014 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 100866 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:24

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1962 - Dokumentnr: 100850 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:27

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1973 - Dokumentnr: 105911 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:41

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1977 - Dokumentnr: 103755 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:31  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:36  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1981 - Dokumentnr: 107865 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:49  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1988 - Dokumentnr: 110689 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:24  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1989 - Dokumentnr: 110501 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Fet El-verk  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1996 - Dokumentnr: 4096 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:24  
Bestemmelse om infiltrasjonsanlegg bestående av to grøfter  
m.v.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1996 - Dokumentnr: 5717 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:24  
Rett til å anlegge infiltrasjonsanlegg, 2 grøfter a 25 m.  
Plikt til å fjerne anlegget hvis kommunen forlanger det.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1996 - Dokumentnr: 10020 - Rettigheter iflg. skjøte



Eiendommen kan ikke selges eller nyttes til boligtoimer eller næringsvirksomhet m.v. de første 10 år.

Bestemmelse om fordeling av eventuelt salgsvederlag.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2004 - Dokumentnr: 11791 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:7

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 876164 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:28

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 876164 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:28

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2009 - Dokumentnr: 915158 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:30

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2018 - Dokumentnr: 557709 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2018 - Dokumentnr: 557709 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om kommunal kloakkpumpestasjon  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2018 - Dokumentnr: 1187743 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:31  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:36  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2018 - Dokumentnr: 1260416 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:41  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2018 - Dokumentnr: 1314863 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:21  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2018 - Dokumentnr: 1676753 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2018 - Dokumentnr: 1676753 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Bestemmelse om midlertidig lagringsplass for anleggsmateriell og fyllmasser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2018 - Dokumentnr: 1676753 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 657767 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:24  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 657767 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:24  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 878321 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:30  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2023 - Dokumentnr: 1150505 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 291169 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:402 Bnr:62

17.10.2023 - Dokumentnr: 1150511 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:1

17.10.2023 - Dokumentnr: 1150612 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei inn til eiendomsgrense. Det må påregnes kostnader ifbm. brøyting og vedlikehold av veien.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Det oppfordres til å ta kontakt med Lillestrøm kommune for mer informasjon før man gjør byggeplaner på eiendommen.

#### **§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner**

Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrrom og egen inngang/inngang via felles entre.

Sekundærleiligheten er klart

#### **§ 2-2.1.3 Utnyttelse**

Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m<sup>2</sup>. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m<sup>2</sup> per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnytting.

#### **§ 2-2.1.4 Parkering**

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg. For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m<sup>2</sup> eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

#### **§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger**

Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at

garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

#### § 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekket i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

#### § 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

#### § 2-2.1.8 Grøntstruktur

Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

106 390,- (Omkostninger totalt)

3 596 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 500,-. Utleggene omfatter fotograf (5 500,-), kommunale opplysninger (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

### **Ansvarlig megler**

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
alexander.sovik@aktiv.no



Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park

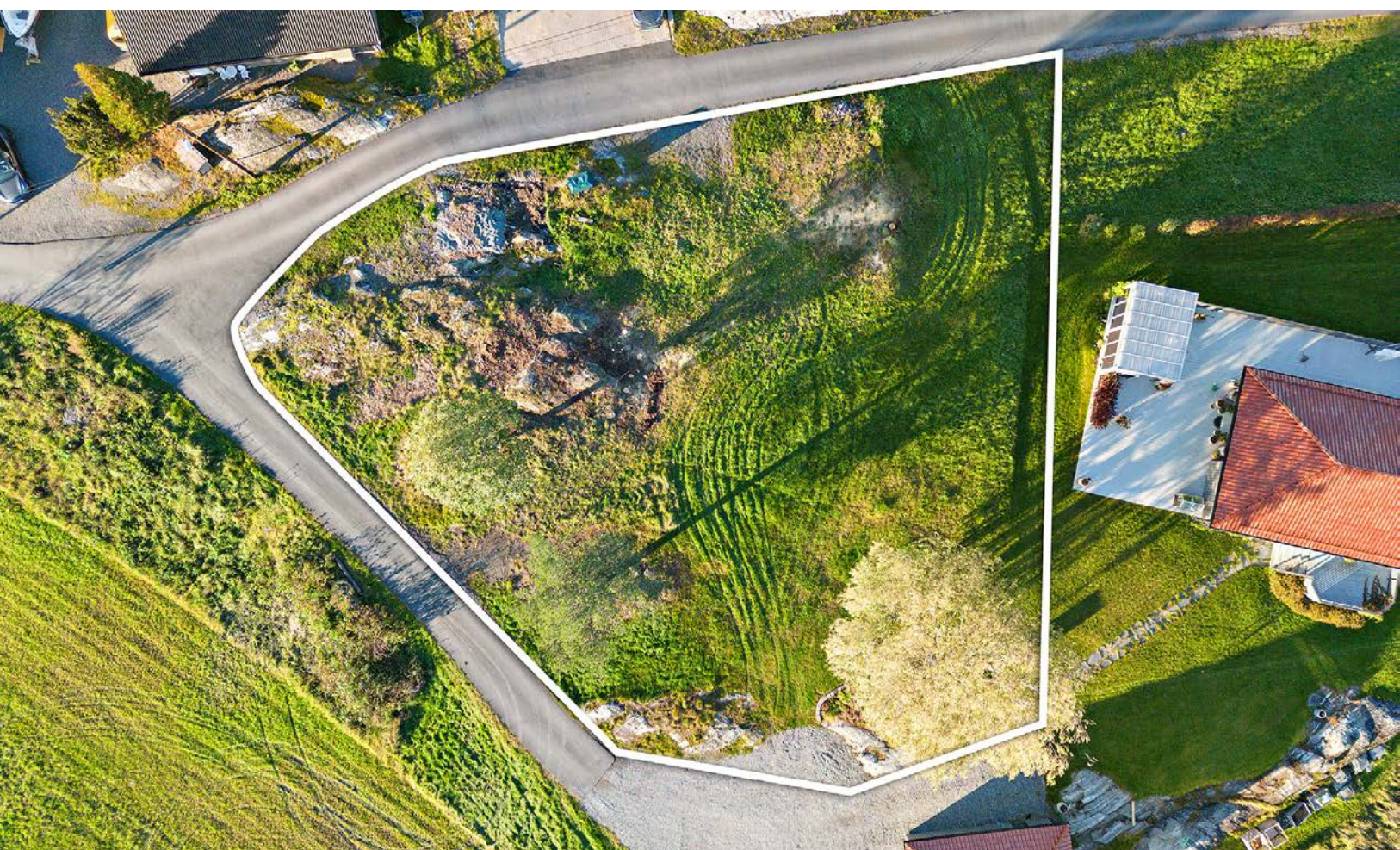
1920 Sørumsand

Tlf: 648 08 005

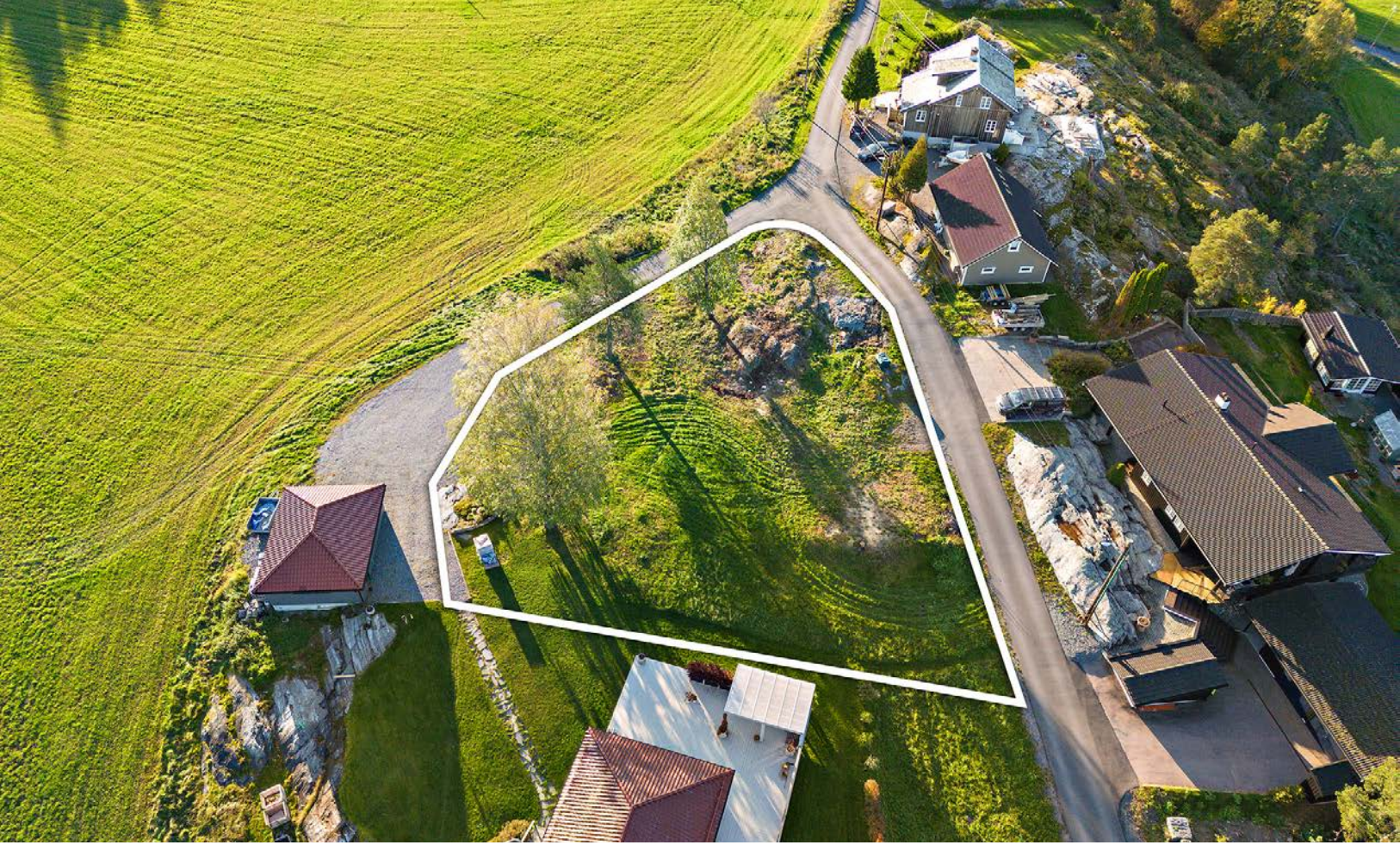
**Salgsoppgavedato**

11.06.2024









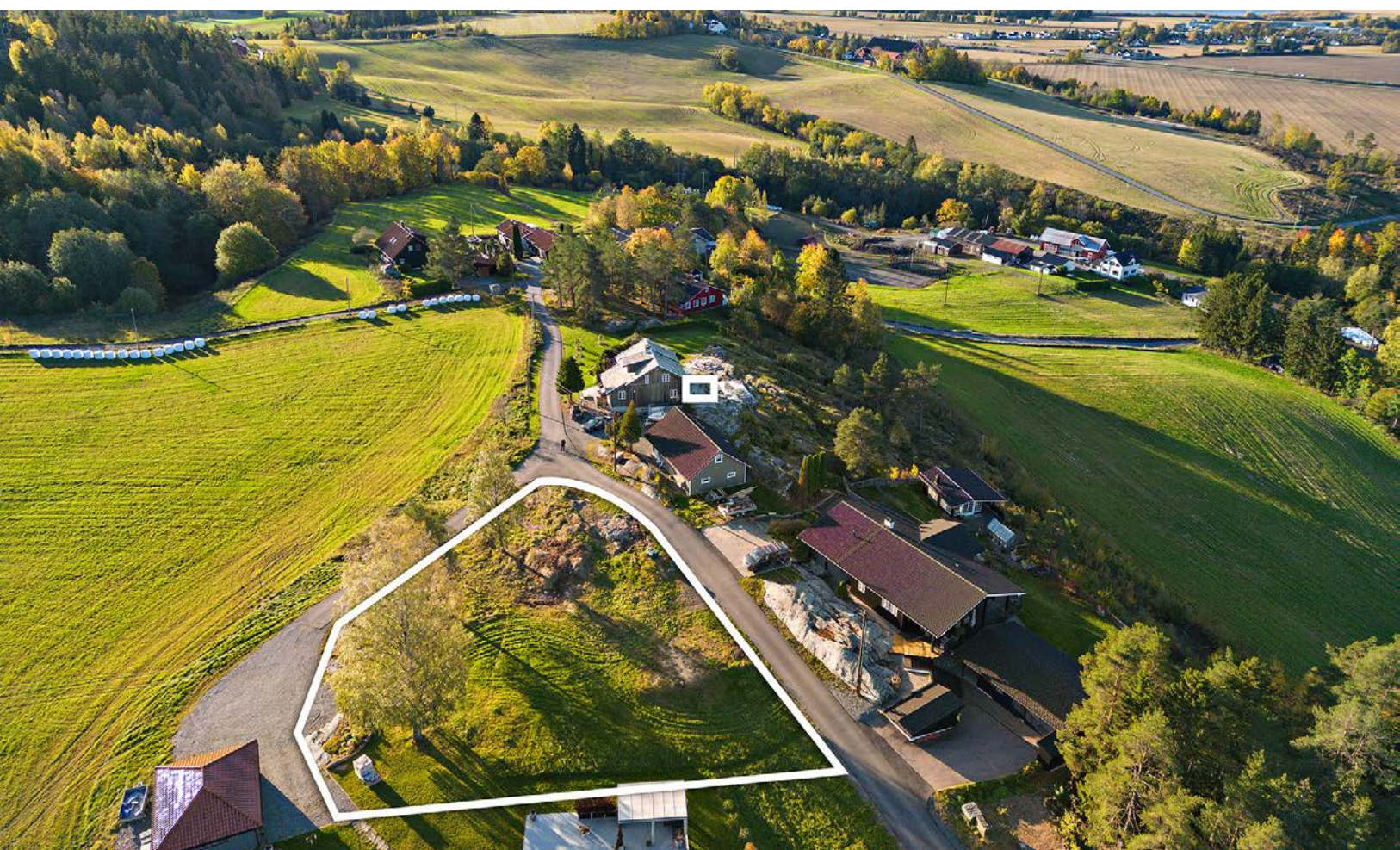


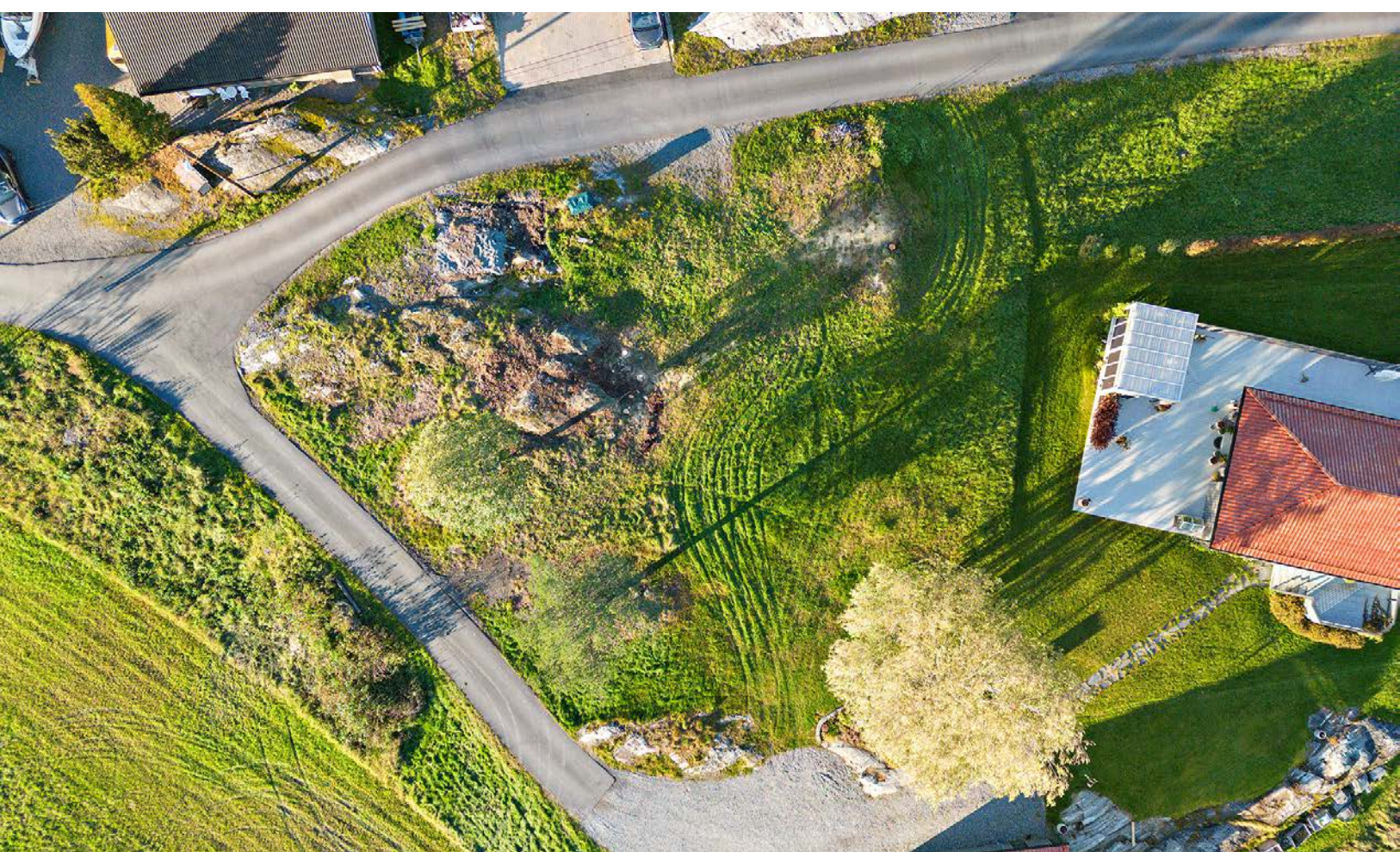




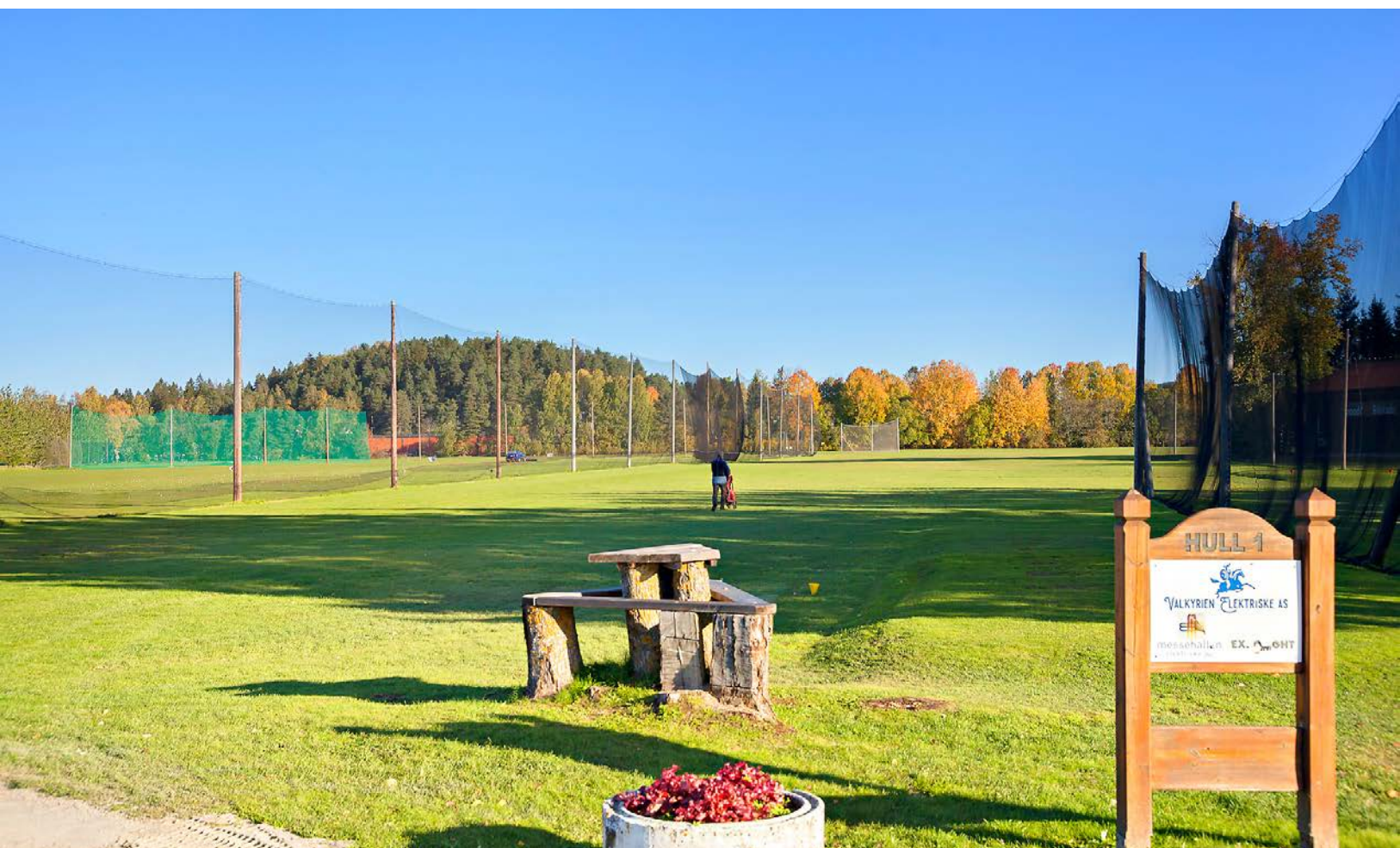














# Vedlegg

## Vedtekter

For

### Hotvet & Hoftvedtveien Veilag

Veilaget ble stiftet 28.april 2015.

Vedtektene ble vedtatt den 28.april 2015.

#### 1. Formål

Veilaget skal stå for den daglige driften av de veiene som er omfattet av veilaget. Veilaget skal sørge for at veiene er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for vedlikehold og nødvendig utbedring av veiene. Veilaget skal også kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av veilagets utgifter.

#### 2. Veier som omfattet av veilaget

Veilaget omfatter følgende veistrekning:

- Fra Jølsenveien og frem til gnr 2 bnr 30, dvs 730 meter
- Fra kryss frem til gnr 2 bnr 7 dvs 125 meter
- Fra krysset frem til gnr 2 bnr 49, 60 meter

Se vedlagte kart, side 6.

Når uttrykket "veiene" brukes i disse vedtektene, menes veistrekningene nevnt i dette punkt.

#### 3. Veienes beskaffenhet

- Minimal bredde er 2,7 meter, maksimal veibredde er 4 meter, målt på sommerstid
- Veiene er gruslagt
- Veiene har ledninger med laveste høyde 4,0 meter fra bakken og til ledningen.

#### 4. Medlemskap

Alle som eier bolig eller fritidsbolig med adkomst via veiene, er medlemmer av veilaget. Hver boenhet / husstand anses som ett medlem. Med andre ord, kun bebygde eiendommer.

Pr stiftelsesdato er følgende medlemmer i veilaget, se vedlegg side 7.

Medlemskapet følger boenheten/husstanden og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt og bebyggt med en bolig eller fritidseiendom har denne rett og plikt til å bli med i veilaget. Å kjøpe seg inn i veilaget koster 0,6 G (til enhver tid gjeldene Grunnbeløp). Å tinglyse veirett tilfaller hver enhet som eventuelt tilkommer.



Som nye medlemmer kan etter søknad tas opp andre i området og andre som veilaget er interessert i å ha som medlemmer. Søknad sendes veilagets styre. Nytt medlem etter dette ledd må godkjennes av veilagets årsmøte.

## **5. Regnskaps- og arbeidsår**

Regnskaps- og arbeidsåret i veilaget følger kalenderåret

## **6. Ordinært årsmøte**

Årsmøtet er veilagets overordnede organ.

Ordinært årsmøte holdes innen 1.mars hvert år. Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet er vedtaksdyktig når minst 50 % av medlemmene er til stede

Årsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:

- Velge ordstyrer
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakliste
- Velge to personer som sammen med styrets leder skal skrive under protokollen
- Behandle årsmeldingen fra styret
- Behandle revidert regnskap og budsjettforslag
- Behandle arbeidsplan
- Fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle andre avgifter
- Behandle innkomne saker
- Velge styreleder
- Velge styremedlemmer og vararepresentanter som står på valg
- Velge to revisorer med vararepresentanter for to år.

Etter det første året er den ene på valg etter loddtrekning

- Velge valgnemnd
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av styreleder og to av medlemmene som er valgt på møtet.

## **7. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller representanter for mer enn 2/3 av medlemmene krever det.

## **8. Avstemming**

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med 2/3 flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Avstemning skal skje skriftlig dersom et av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlig valg ansees blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

## **9. Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet kalles inn av styret. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest to uker før årsmøtet. Saklisten skal gå frem av innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen. Ved vedtektsendringer skal

hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.  
Forslag til saker som skal behandles i årsmøtet må være kommet frem til styret senest 1. februar.

#### **10. Styret**

Årsmøtet skal velge et styre for veilaget

#### **11. Styrets sammensetting**

Styret skal bestå av formann, kasserer og sekretær.

Styreleder står til valg hvert år. \*De øvrige styremedlemmer blir valgt for to år av gangen. Etter første året er ett av styremedlemmene på valg. Dersom ikke ett av styremedlemmene stiller på valg frivillig, treffes avgjørelse ved loddtrekking.

#### **12. Styrets oppgaver**

- Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:
- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
- Sørge for ordnet regnskap og revisjon
- Utarbeide forslag til budsjett for veilaget
- Utarbeide forslag til arbeidsplan for veilaget
- Lede driften av veiene, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på veiene
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver.
- Hindre ufornuftig bruk av veiene ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, for eksempel under teleløsning og regnperioder.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger mv. om bruk av veien.
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter.
- Sette i verk misligholdsaksjoner etter vedtektene § 19.
- Tvangsinndrive krav i henhold av veiloven § 59 dersom dette er i veilagets interesse.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av minst to av styrets medlemmer. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget.

#### **13. Avstemming**

Styret er vedtaksdyktig når minst to av styrets medlemmer er til stede.

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Når bare to av styrets medlemmer er til stede treffes beslutning bare ved enstemmighet. Ved økonomiske beslutninger må kasserer være til stede.

#### **14. Styrets kompetanse**

Styrelederen kan treffe beslutning alene i saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt. Styrelederen skal informere resten av styret om slike avgjørelser i første styremøte.

Årsmøtet kan gi styrelederen fullmakt til å treffe avgjørelser eller til å binde veilaget overfor tredjemann.

### **15. Kontingent**

Hvert medlem er pliktig å betale kontingent til veilagets konto 1140.68.22151 hvert år, senest 1. juni.

Kontingentens størrelse fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning av veiene, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer el. Og til administrasjon av veilaget.

Kontingenten er lik uavhengig av hvor i veien man har boenhet/fritidseiendom.

Medlemmer som kun har fritidsbolig betaler 33 % av kontingenten til samme konto innen samme frist.

### **16. Særavgift for ekstraordinære bruk av veiene**

Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller styret, kan styret gi dispensasjon til slik bruk mot en særlig avgift.

### **17. Dugnadsplikt**

Medlemmene er pliktig å delta på dugnader som styret innkaller til. Slik innkalling må være sendt til medlemmene senest to (2) uker før dugnaden skal skje.

### **18. Bruk av veiene**

- Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.
- Parkering i veiene som hindrer annen ferdsel er ulovlig.
- Maksimalhastighet for persontrafikk er 30 km/timen på veien. Rundt og i mellom boligeiendommene henstilles det til langt lavere hastighet.
- Maksimalhastighet for alle typer nyttekjøretøy er 10 km/timen.
- Hver og en er pliktig til å strø veien ved behov. Veilaget er ansvarlig for å fylle strøkassene med grus, samt å vedlikeholde kassene.

### **19. Sanksjoner ved medlemmers mislighold**

For det tilfelle at noen av veilagets medlemmer misligholder lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøte eller styret, for eksempel ved ikke å betale kontingent, kan styret iverksette misligholdsaksjoner. Styret kan blant annet nekte medlemmet bruk av veiene.

### **20. Ansvar for skade på veiene**

Medlemmer og andre som bruker veiene og ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører veiene.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

### **21. Utmelding**

Det er kun adgang til å melde seg ut av veilaget ved salg av boligen/fritidsboligen.

### **22. Endring i vedtektene**

Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de fremmøtte, med unntak av punkt 24

**23. Forhold til veiloven**

Veiloven av 1. januar 1996 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved en eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven.

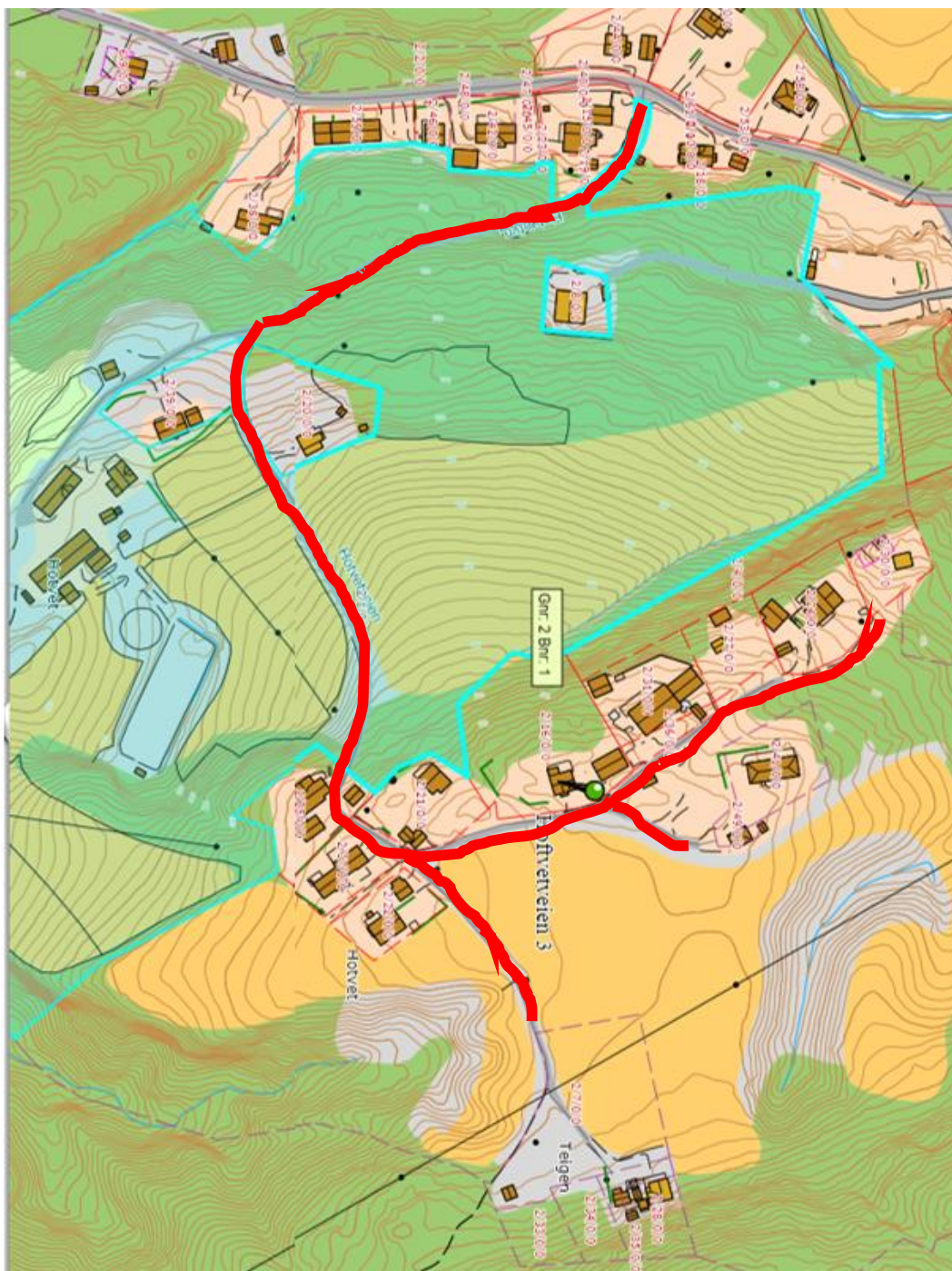
**24. Eiendomsrett**

Veilaget har rettighet til å bruke veiene, men ingen eiendomsrett til grunnen. Grunneier har ensidig rett til å utvide veibredden, forlenge veistrekningene eller legge om veiløpet. Veilaget har ikke mulighet til å ekspropriere eiendom.

**25. Oppløsning av veilaget**

Ved oppløsning av veilaget vil innestående midler i veilaget deles likt mellom alle medlemmer av veilaget.

Kart: Veilag i henhold til tykk strek



Medlemmer av Hotvet & Hoftvedtveien Veilag:

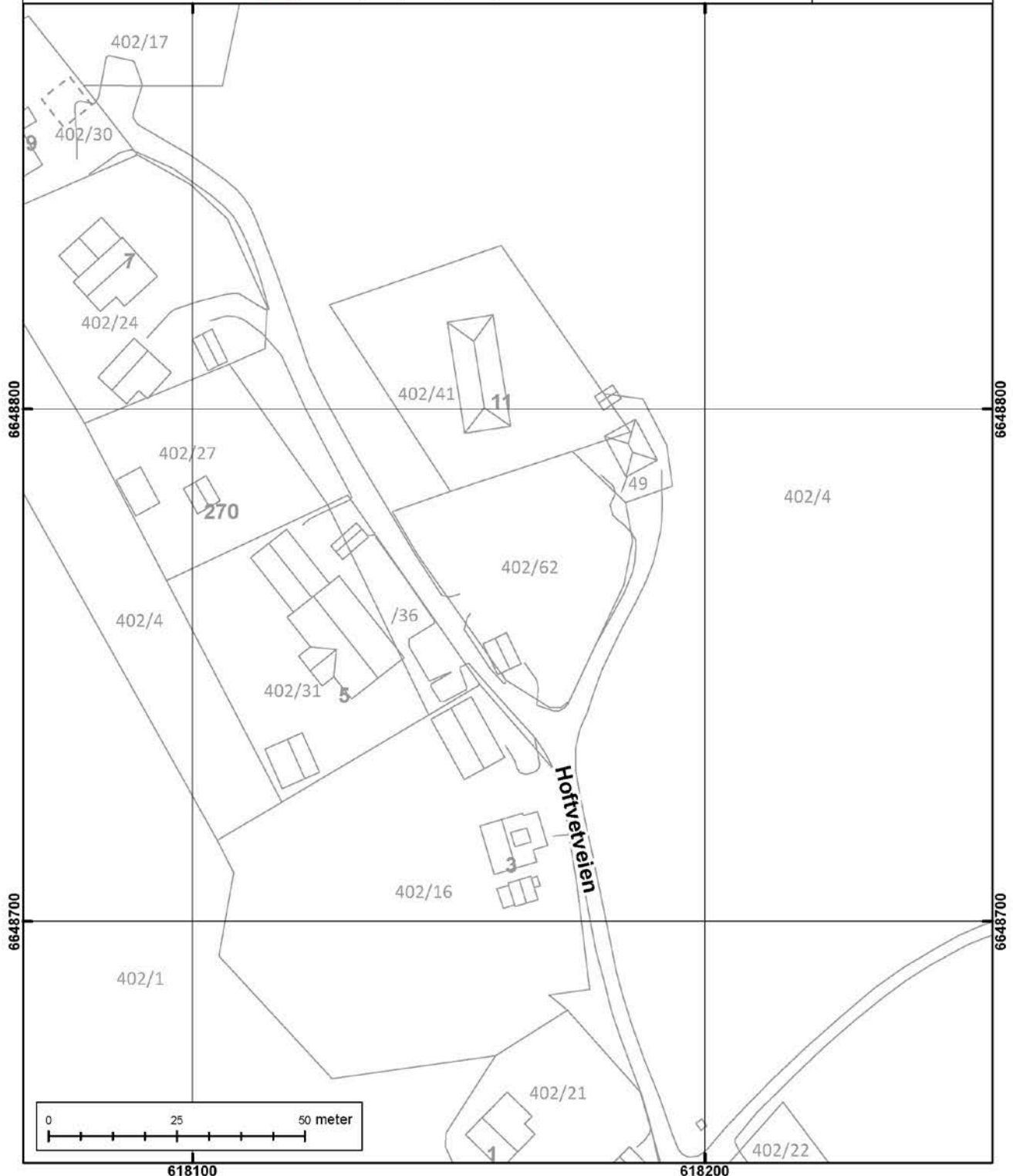
Medlemmer	Gnr	Bnr	Type
Hoftvetvn 1, 2000 Lillestrøm	2	21	Boenhet
Hoftvetvn 2, 2000 Lillestrøm	2	39	Boenhet
Hoftvetvn 3, 2000 Lillestrøm	2	4 og 16	Boenhet
Hoftvetvn 4, 2000 Lillestrøm	2	1	Boenhet
Hoftvetvn 5, 2000 Lillestrøm	2	31 og 36	Boenhet
Hoftvetvn 6, 2000 Lillestrøm	2	25	Boenhet
Hoftvetvn 7, 2000 Lillestrøm	2	24	Boenhet
Hoftvetvn 8A, 2000 Lillestrøm	2	37	Boenhet
Hoftvetvn 8B, 2000 Lillestrøm	2	37	Boenhet
Hoftvetvn 9, 2000 Lillestrøm	2	30	Boenhet
Hoftvetvn 10, 2000 Lillestrøm	2	22	Boenhet
Hoftvetvn 11, 2000 Lillestrøm	2	41 og 49	Boenhet
Hoftvetvn 28, 2000 Lillestrøm	2	28 og 35	Boenhet
	2	20	Fritidsbolig
	2	8	Fritidsbolig
	2	27	Fritidsbolig

- Reguleringsplanforslag over grunnen**
-  Planforslag over grunnen
  -  Mindre reguleringsendring over grunnen
- Reguleringsplanforslag på grunnen**
-  Planforslag på grunnen
  -  Mindre reguleringsendring på grunnen
- Reguleringsplanforslag under grunnen**
-  Planforslag under grunnen
  -  Mindre reguleringsendring under grunnen



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89














1:1 000  
1 cm = 10 meter  
Produsert: 06.10.2023

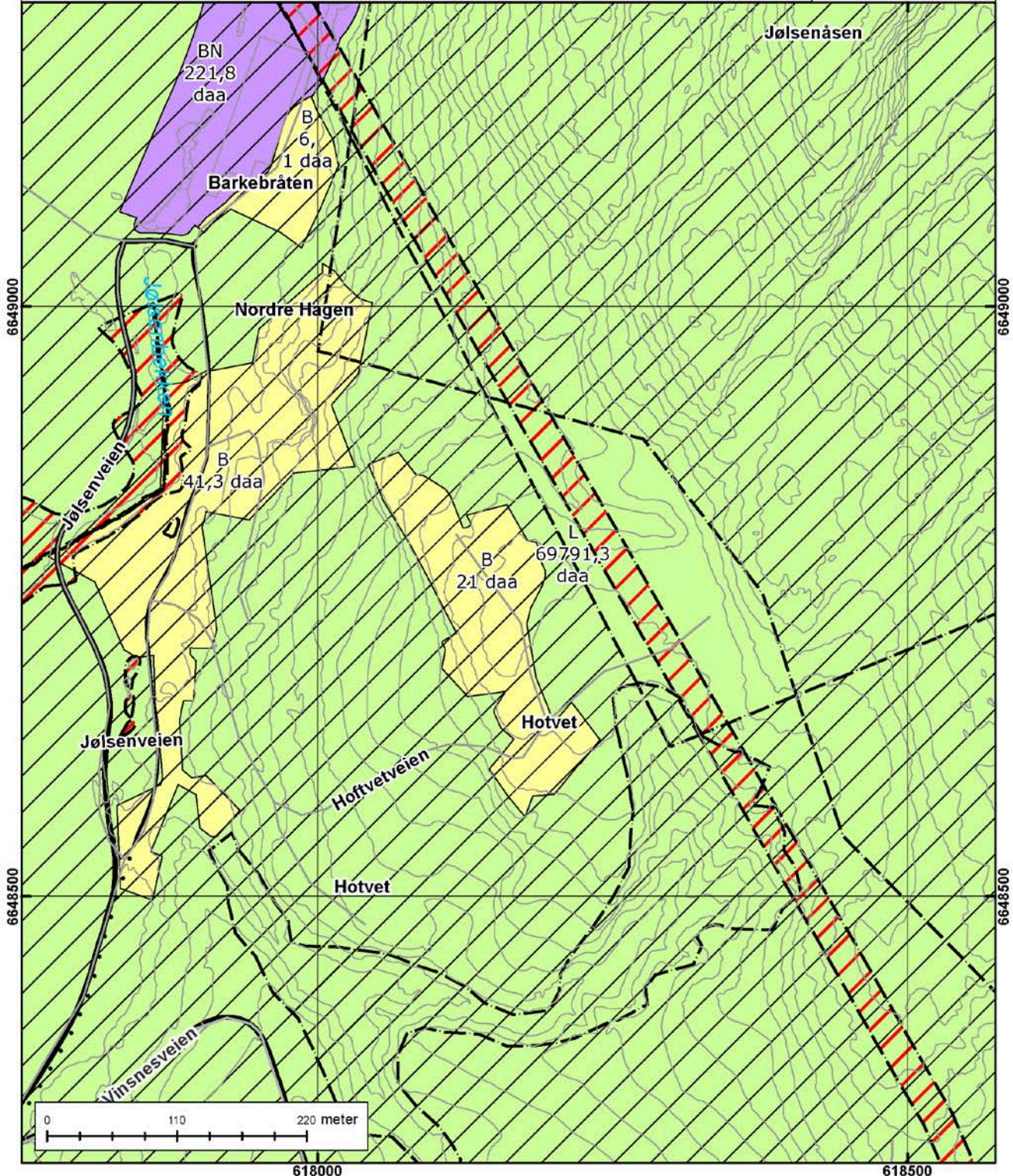




Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:4 349  
1 cm = 43,5 meter  
Produsert: 06.10.2023

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Hensynssone   |  Bebyggelse - nåværende     |  Faresone           |
|  Tjenesteyting |  Bebyggelse - fremtidig     |  Båndleggingssone   |
|  Grønnstruktur |  Sentrumsformål - nåværende |  Støysone           |
|  LNFR-område   |  Sentrumsformål - fremtidig |  Byggegrense        |
|   |  |  Hovedveg           |
|   |  |  Hovedveg framtidig |
|   |  |  Markagrense        |




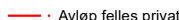



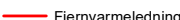


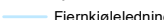


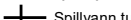


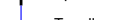

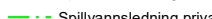
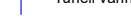

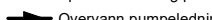
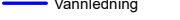

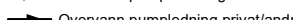
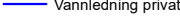

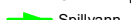


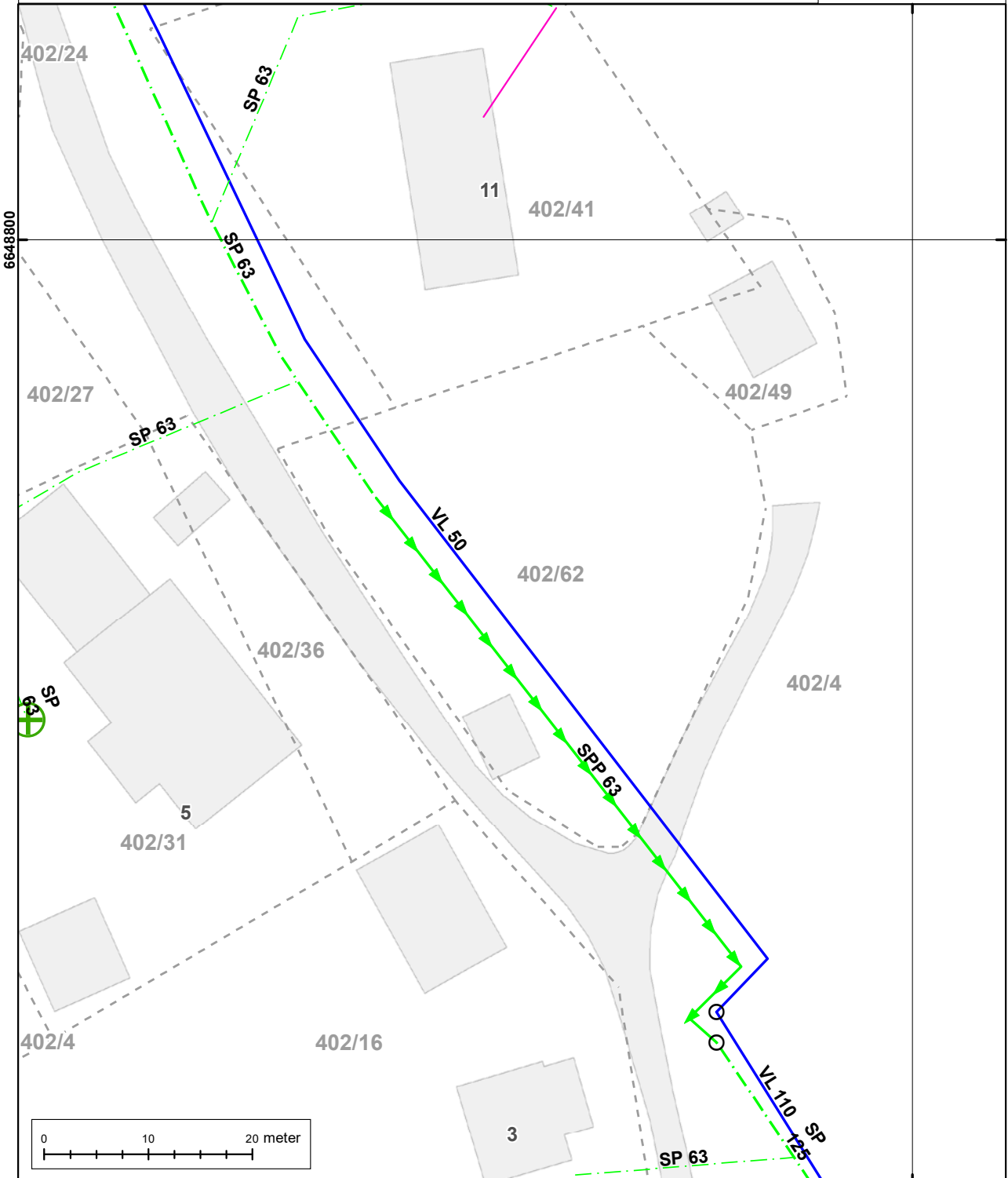




Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
1 cm = 5 meter  
Produsert: 06.10.2023

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Avløp felles                       |  Spillvann privat/andre |  Brannventil  |
|  Avløp felles privat                |  Drensledning           |  Brønn        |
|  Gassledning                        |  Fjernvarmeledning      |  Sluk         |
|  Overvannsledning                   |  Fjernkjøleledning      |  Kum          |
|  Overvannsledning privat            |  Spillvann tunell       |  Basseng      |
|  Spillvannsledning                  |  Tunell vann            |  Renseanlegg  |
|  Spillvannsledning privat           |  Vannledning            |  Sandfangskum |
|  Overvann pumpeledning              |  Vannledning privat     |  Septiktank   |
|  Overvann pumpeledning privat/andre |  Vannledning NSB        |  Gasskum      |
|  Spillvann                          |  |  |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3030 - LILLESTRØM  
Gårdsnummer: 402  
Bruksnummer: 62

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.10.2023 kl. 09:28  
Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 04.10.2023  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Nei  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 402 / 62 1 394,5 m2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6648767	618166		1 394,5 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.09.2023	Sendt til tinglysing		04.10.2023	lysadagn 04.10.2023
Oppmålingsforretning	2023/1163	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3030 - 402/4		-1 394,5
		Mottaker	3030 - 402/62		1 394,5
		Berørt	3030 - 402/41		0
		Berørt	3030 - 402/49		0

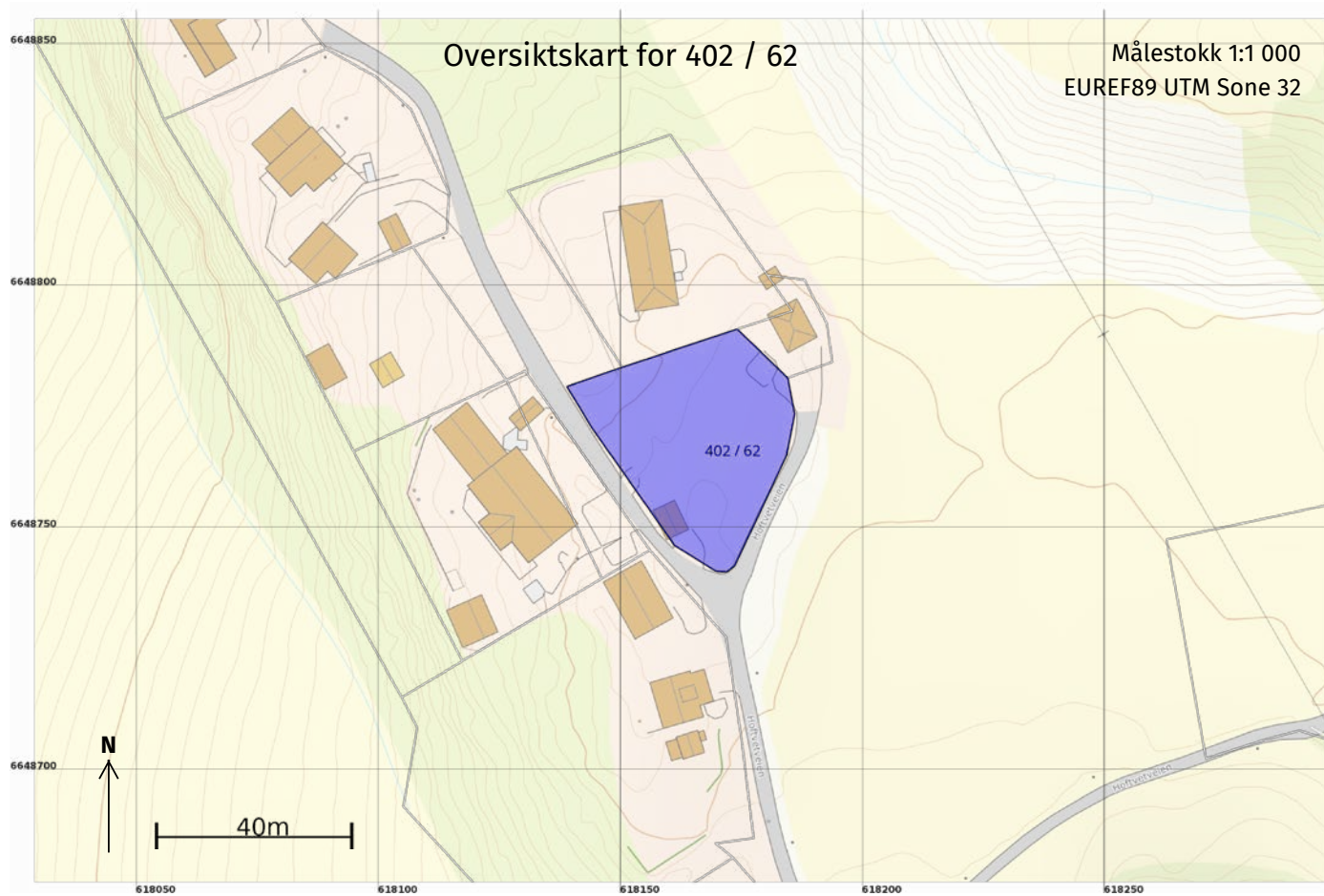
Landmålnummer Navn  
SMÅDAHL THORBJØRN

**Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal**

<b>Bygningsnr:</b> 150 379 512	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6648750 Øst: 618160	Bruksareal totalt:	0	Avløp:	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 16.08.2023
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

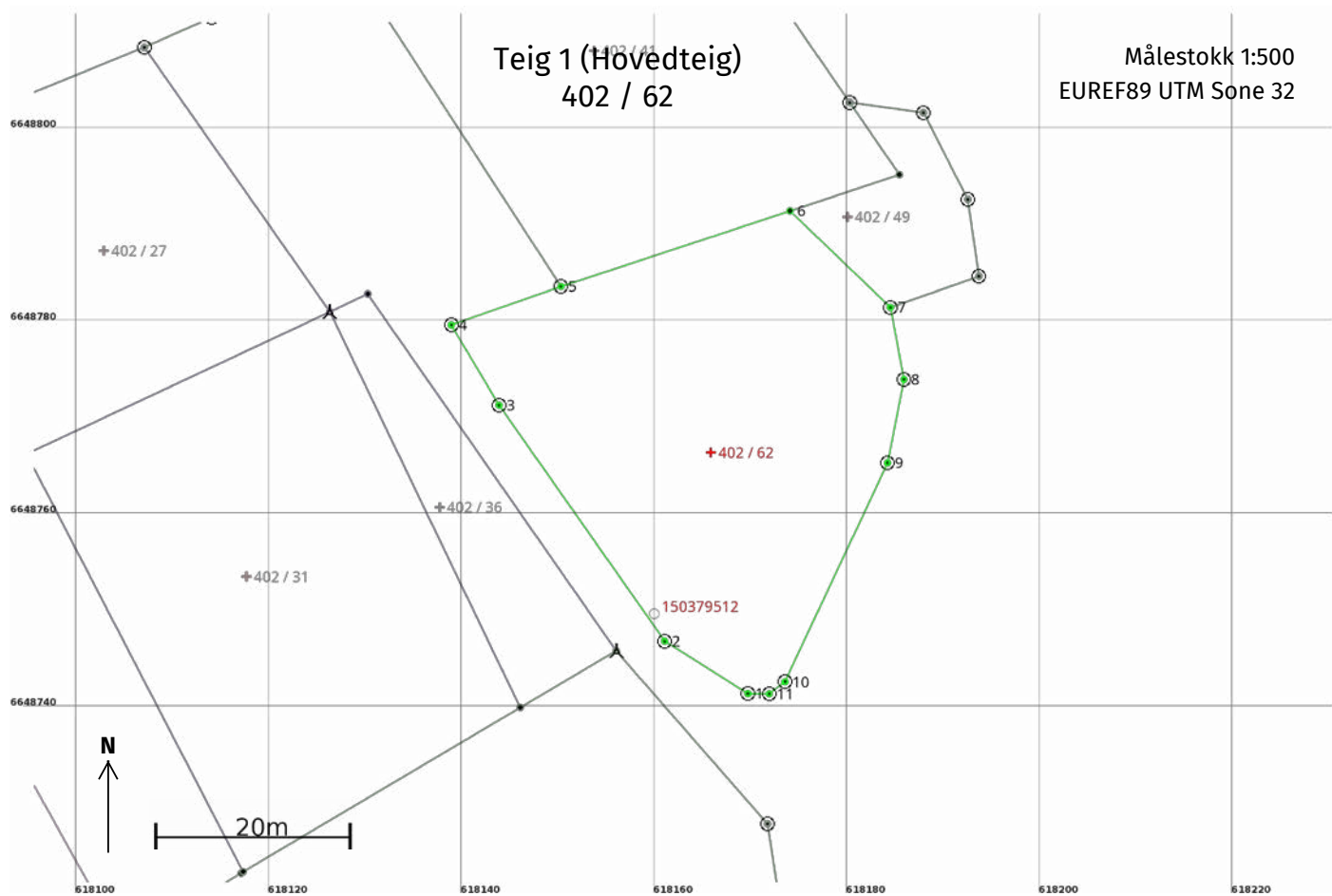
**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	402/4



06.10.2023 09:28

Side 4 av 6



**Areal og koordinater**

Areal: 1 394,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6648767 Øst: 618166

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6648741,71	618169,72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 10,22	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6648747,16	618161,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 29,88	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6648771,61	618143,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 9,68	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6648779,93	618138,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 12,06	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6648783,92	618150,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 25,00	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6648791,76	618174,07		Umerket 14,45	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6648781,75	618184,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 7,61	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6648774,27	618185,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 8,80	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6648765,64	618184,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 25,07	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6648742,94	618173,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 2,06	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6648741,69	618171,93	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 2,21	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørumsand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1106240055	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ingun Pauline Brunborg	
<b>Gateadresse</b>	
Hoftvedtveien	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106240055

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Initialer selger: IPB

1



- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Veilaget som beskrevet i salgsoppgaven. Vann og kloakkrør under eiendommen

Document reference: 1106240055

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1106240055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingun Brunborg	303f039d0c2ab1a08b0862 582310f0f67d66b42b	06.06.2024 11:22:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240055

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

# 3205-402/62/0/0

Nabolaget Åkrene - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Tuen	5 min 🚗
Linje 320, 470, 470E, 480, 490	2.7 km
🚗 Tuen stasjon	6 min 🚗
Linje R14	3.1 km
🚗 Oslo S	32 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	27.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	34 min 🚗

## Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.)	8 min 🚗
314 elever, 14 klasser	5.2 km
Garderåsen skole (1-7 kl.)	10 min 🚗
277 elever, 15 klasser	6.8 km
Riddersand skole (1-7 kl.)	11 min 🚗
385 elever, 26 klasser	7.9 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
499 elever, 28 klasser	7.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	13 min 🚗
503 elever, 27 klasser	7.7 km
Lillestrøm videregående skole	11 min 🚗
800 elever, 34 klasser	7 km
Sørumsand videregående skole	19 min 🚗
523 elever, 36 klasser	16.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

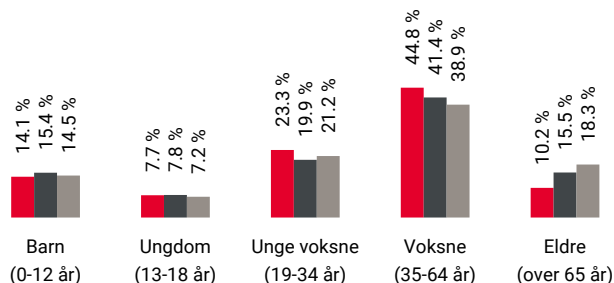
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åkrene	784	307
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år)	7 min 🚗
120 barn	4.2 km
Sommerly barnehage (0-5 år)	8 min 🚗
70 barn	5.8 km
Fetsund barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
66 barn	6.7 km


## Dagligvare


Joker Garderåsen	8 min 🚗
Søndagsåpent	5.9 km
Rema 1000 Fetsund	9 min 🚗

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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100

## Sport

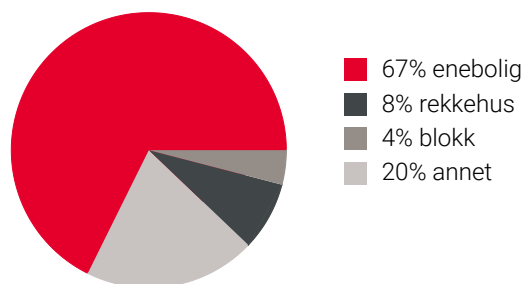
 **Åkrene Arena** 7 min   
Ballspill, fotball 3.2 km

 **Balnes ballplass** 7 min   
Fotball 4.8 km

 **Spent Fetsund** 9 min 

 **Trento Sørumsand** 19 min 

## Boligmasse



«Stille, rolig område. Barn kan bevege seg relativt sikkert. Flott område for de med katt og hund»

Sitat fra en lokalkjent

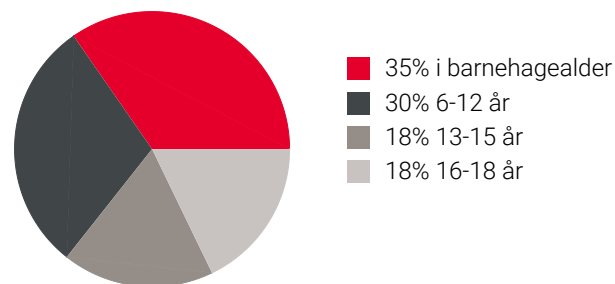


## Varer/Tjenester

 Fokus Butikksenter 20 min 

 Boots apotek Fetsund 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



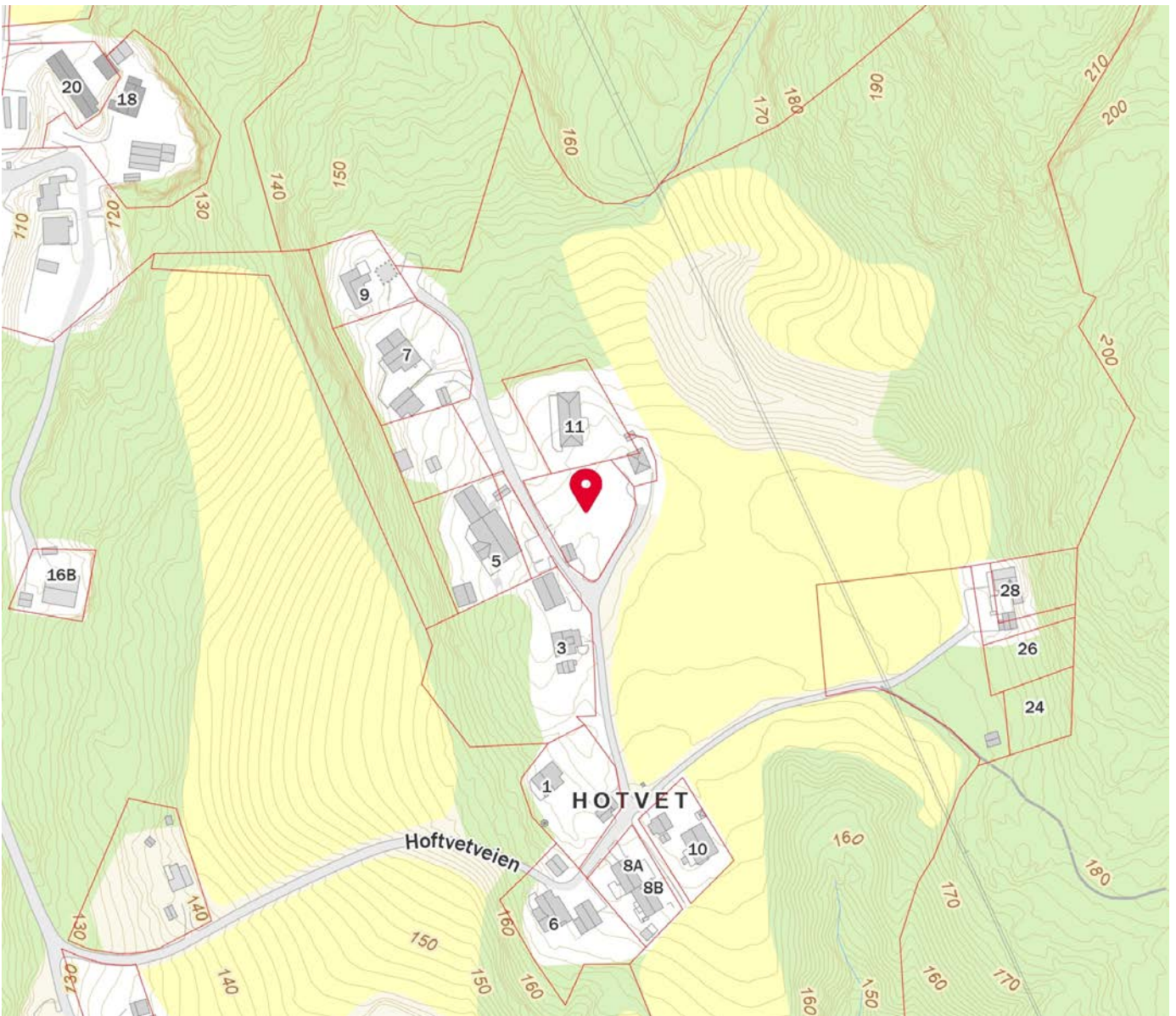
0% 43%

 Åkrene  
 Lillestrøm kommune  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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”*

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hoftvedtveien  
2000 LILLESTRØMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Alexander Søvik

Oppdragsnummer: 1106240055

Telefon: 982 39 649  
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

11.06.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre