

aktiv.

Hovinbakken 30, 1900 FETSUND

**Koselig og frittliggende enebolig
med moderniseringsbehov |
Garasje m/EL-bil lader | Terrasse
52 kvm | Barnevennlig**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585
E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Selger: Mayura Thinesrajan
Selvamanikkarajah Thinesrajan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 116/139 kvm
Tomtstr.: 262 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 413, bnr. 301
Gnr. 413, bnr. 349
Oppdragsnr.: 1008250012

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Hovinbakken 30! Frittliggende enebolig i barnevennlig område på Hovin i Fetsund. Her er alt lagt til rette for en aktiv familiehverdag, med kort gangavstand til Hovinhøgda barneskole, skolebuss går fra området og til Østersund ungdomskole og det er flere barnehager i nabolaget. Boligen har skjermet og pent opparbeidet terrasse som innbyr til deilig uteliv for hele familien. Det medfølger garasje plass med EL-bil lader montert.

Merk deg dette:

- 3 soverom og 2 bad
- Hyggelig uteplass fine solforhold
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp
- Rolige omgivelser i et nabolag bestående av familieboliger
- Godt med oppbevarings- og bodplass
- Kun 300 meter til buss
- 5 min til Fetsund sentrum og 10 min til Lillestrøm
- Togstasjonen ca. 1 km unna



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Nabolagsprofil	33
Forbrukerinformasjon	46
Budskjema	47



Lys og innbydende stue/spisestue med naturlig plass til en god sofagruppe innerst i stuen og plass til spisestue nærmest kjøkkenet.

Stuen har lysmalte vegger og et pent parkettgulv.

Klassisk kjøkkeninnredning med takhøye skap og glatte fronter, samt benkeplate i laminat og fliser i deler av benkeryggen. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, gasstopp, micro og stekeovn. Plass til frittstående kjøleskap.





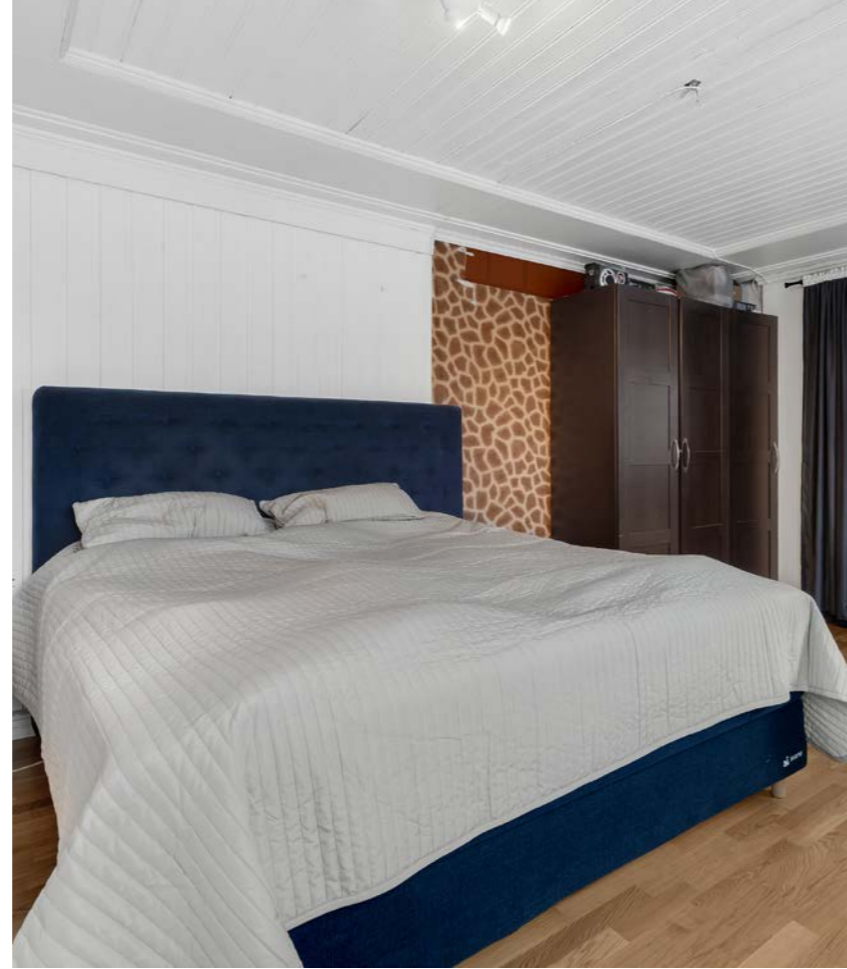
Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2018 og har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i tak.

Baderomsinnredning med servant på underskap og speilskap over. Ellers installasjoner med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



Boligen har 3 soverom, der det største soverommet ligger i første etasje og de øvrige soverommene er plassert i overetasjen.

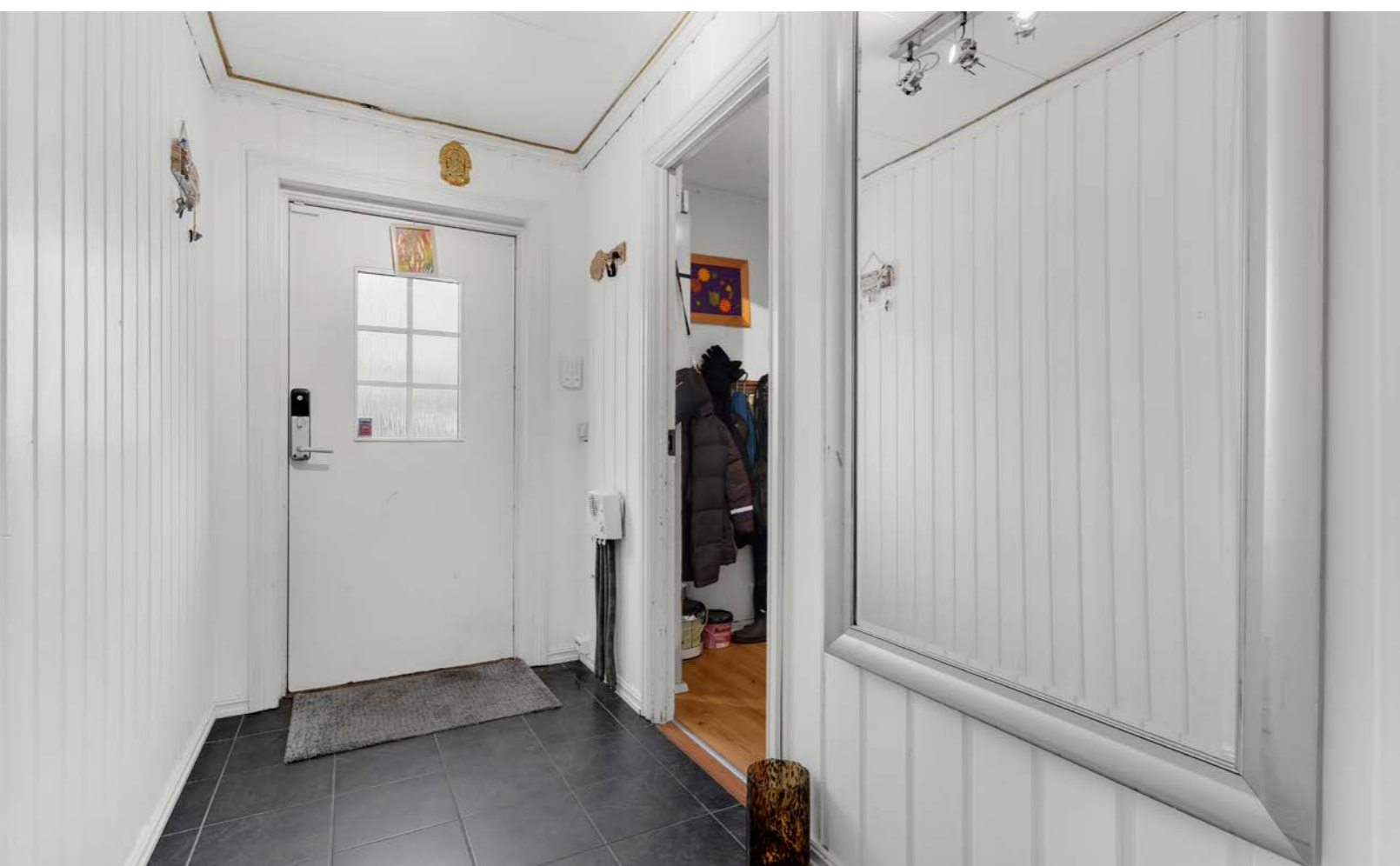
Det er utgang til terrassen fra soverommet.



God plass til oppbevaring av klær og sko i garderoberom.

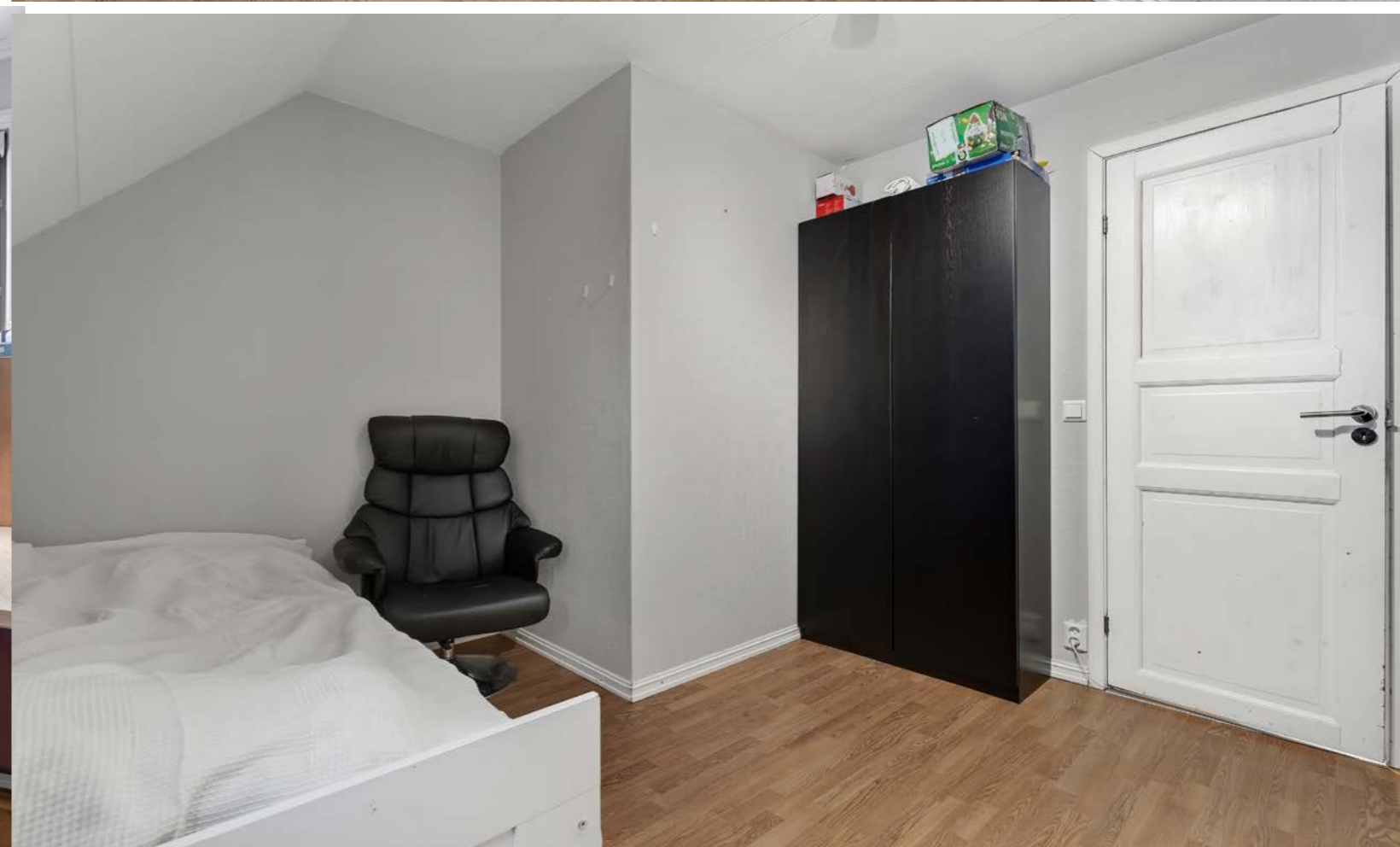
Entrèn og gangen fremstår som lys og romslig og gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Trapp opp til 2. etasje fra den flislagte gangen.



Eldre, flislagt bad i 2. etasje med servant på underskap, speil med belysning over og badekar.

To romslige soverom i 2. etasje med god plass til stor seng og garderobemøbler.



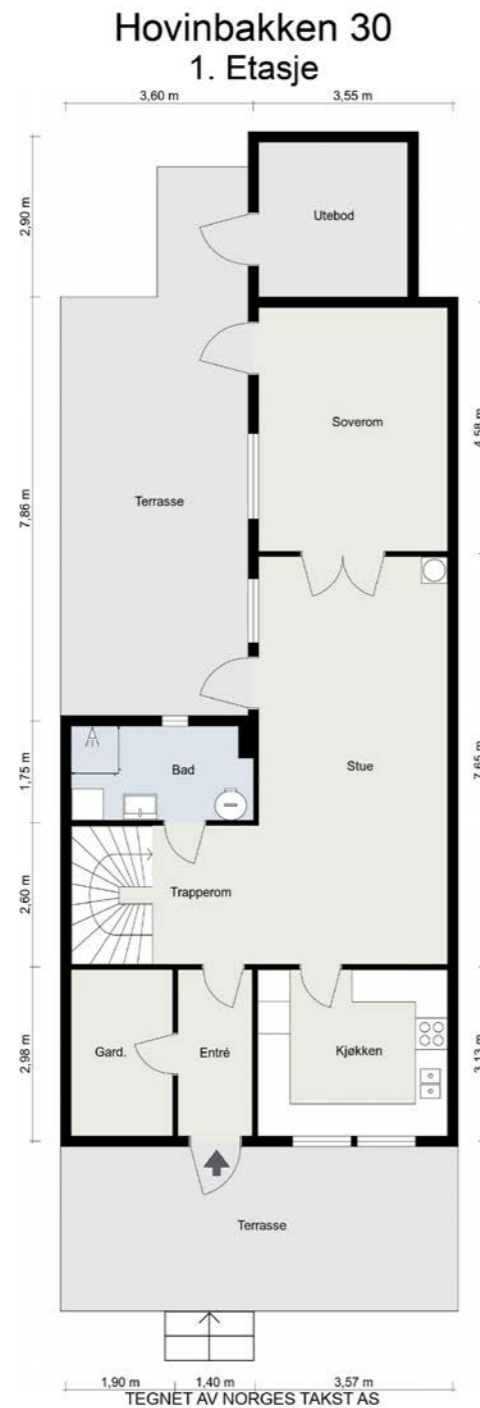
Boligen har en stor, solrik terrasse med pergola og god plass til diverse utemøbler.



Privat garasje i rekke med elbil-lader.

Plantegning

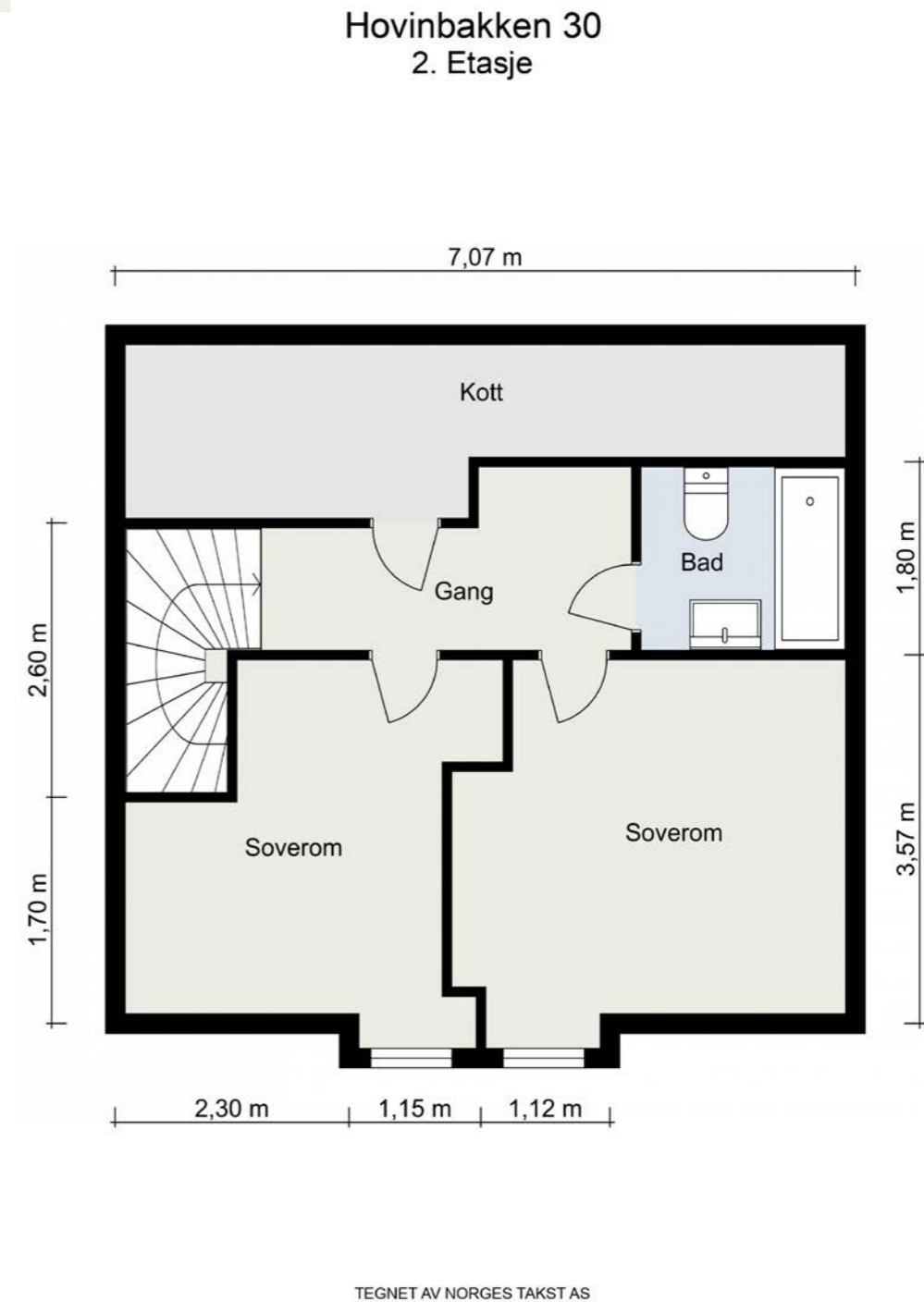
1. etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 52 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, garderobe, stue, kjøkken, bad, soverom.

BRA-e: 8 m²

2. etasje

BRA-i: 34 m² Gang, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse.

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

262 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 262 kvm. Tomten har en lettstelt, usjenert hage, utebod og stor terrasse. Levegger mot naboer som skjermer for innsyn.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, attraktivt og barnevennlig boligområde på Hovin i Fetsund, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Det er kort gangavstand til Hovinhøgda barneskole via gangvei som gjør hverdagen enkel. Østersund ungdomsskole ligger rett på andre siden av Glomma, og det er satt opp skolebuss rett i nærheten av boligen som frakter elevene dit. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Området har offentlig kommunikasjon både via buss og tog. Nærmeste bussholdeplasser er Hovinbakken og Foss som ligger kun få minutters gangavstand fra boligen. Nerdrum togstasjon ligger ca. 1,3 km unna (ca. 10 minutter å gå) og ved stasjonen er det også pendlerparkering.

Boligen ligger nær flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved blant annet Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL (idrettslag) er et aktivt idrettslag innen flere grener med idrettsanlegg både på Nerdrum (i nærområdet) og Eika-hallen ved Østersund ungdomsskole. For øvrig er kort vei til Fet Golfklubb med 9-hulls golfbane. Det er svømmehall ved Østersund og Gan (denne er pt. under rehabilitering). Kommunen har et godt bibliotek, samt en aktiv kulturskole som tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst. Legg gjerne søndagsturen til Fetsund lenser, i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Spar i Fetsund sentrum. Ønsker du andre servicetilbud har Fet sentrum blant annet

apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud. I tillegg er det en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum med bymessige fasiliteter, samt til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Setter du deg i bilen er det ca. 7 minutter å kjøre til Lillestrøm, ca. 12 min. å kjøre til Lørenskog, ca. 25 min. inn til Oslo sentrum og ca. 30 min. til Gardermoen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Hovedsakelig småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for

følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Gulv på bad:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under mosaikkfliser i dusjsonen, samt bom under 2-3 gulvfliser på øvrig gulv.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Taktekking:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

*Nedløp og beslag:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

*Veggkonstruksjon:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik: Det er byttet farge fra hvit til mørk grå. Hvitfarge kan syns enkelte steder. Arbeider bærer preg av egeninnsats.

*Vinduer:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

*Dører:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder.

*Innvendige overflater:

Variierende alder, utførelse og bruksslitasje på gulv, vegger og tak. Bom under gulvfliser i entre, ved trapp og på kjøkken.

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

*Pipe og ildsted:

Vedovn er demontert. Jull til Røykerør er åpen og ikke tettet igjen forsvarlig.

*Innvendige trapper:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

*Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Generelt slitte dører. Dør til bad i 1 etg. med svelleskader.

*Vegger og himliing på bad:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Kondens i vinduskarm. Malings søl på veggfliser ved tak.

* Sluk, membran og tettesjikt på bad:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er synlig mansjett under klemring i dusjonen, men dette konstaterer ikke synlig bruk av membran.

*Sanitærutstyr og innredning på bad:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner

*Ventilasjon på bad:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

*Gulv på bad 2:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

*Sluk, membran og tettsjikt på bad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

*Sanitærutstyr og innredning på bad 2:

Det er påvist skader på innredning

*Ventilasjon på bad 2:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

*Overflater og innredning på kjøkken:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Større bruksslitasje på innredning. Manglende sokler.

*Avtrekk på kjøkken:

Begrenset trekk i ventilator (røyktest er utført).

*Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

*Vannledninger 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

*Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

*Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

*Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i

muren.

*Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

*Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Andre utvendige forhold:

- Uteboden er ufagessig oppført og er heller ikke slutført. Ikke fagmessig lagt opp strøm. Begrenset inspisert inn- og utvendig pga. lagrede gjenstander
- Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder følgende;
1.etg: Entré, garderobrom, trapperom med åpen løsning til stue, kjøkken, bad og ett soverom. I tillegg er det en utvendige boder.
2.etg: Trapperom, 2 soverom, bad og kott.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av fiber.

Parkering

Boligen disponerer en garasje i felles garasjerekke, med kort gangavstand fra boligen. Garasjen har automatisk portåpner. Garasjens størrelse er målt til ca. 15 kvm.

De betaler kr 1 100,- i måneden for bruk av garasjen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Ifølge bygge tegningene er følgende endringer gjort uten å omsøke:

- Badet i førsteetasje er opprinnelig vaskerom.
- Soverommet i første etasje har blitt bygget ut/forlenget.

Alle endringer krever i utgangspunktet godkjenning fra kommunen. Det er eier til enhver tid som er ansvarlig for krav til kommunen er oppfylt.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe og varmekabler på kjøkken og begge bad. Vedovn er demontert og lagret ute.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 24 918

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 24 918,- for 2025.

I disse inngår følgende satser:

- Avfallsbrønn: kr. 4 394,-
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 556,-
- Fast gebyr vann: kr. 1 281,-
- Fast gebyr avløp: kr. 1 573,-
- A-konto vanngebyr: kr. 7 007,-
- A-konto avløpsgebyr: kr. 10 107,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler til satser fastsatt av Lillestrøm kommune. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene

normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 1 519,- for 2025.

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Formuesverdien er satt på bakgrunn av kalkulatoren til skatteetaten som beregner ca. formuesverdi ut ifra området.

Andre utgifter

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

Velforening

Boligen har pliktig medlemskap i velforeningen.

Velavgift på kr. 1 800,- pr. år. Det er 2 felles dugnader i velforening i året, ingen plikt å delta.

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 413, bruksnummer 301 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 413, bruksnummer 349 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:

3205/413/330:

25.10.1983 - Dokumentnr: 107290 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0227 Gnr:13 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282049 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:330

01.01.2024 - Dokumentnr: 300074 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:330

25.10.1983 - Dokumentnr: 107290 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0227 Gnr:13 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282049 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:330

01.01.2024 - Dokumentnr: 300074 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:330

3205/413/349:

25.10.1983 - Dokumentnr: 107290 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0227 Gnr:13 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282049 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:330

01.01.2024 - Dokumentnr: 300074 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:330

25.10.1983 - Dokumentnr: 107290 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0227 Gnr:13 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282049 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:330

01.01.2024 - Dokumentnr: 300074 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:330

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligen i 1986.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som samsvarer med dagens bruk av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for RV22 Vinsnes-Hovinhøgda, fra 2010. Reguleringsformål for eiendommen er boliger m/tilhørende anlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Lillestrøm kommune hvor eiendommen er avsatt/ utnyttet til boligbebyggelse, samt kommunedelplan for RV22 Kryssing av Glomma.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

111 350 (Omkostninger totalt)

127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 530 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,85% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppgaven på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 16 900,-

Kommunale opplysninger: kr. 4 890,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

Nabolagsprofil

Hovinbakken 30 - Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 66 lokalkjente

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

10.02.2025

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Foss Linje 320	3 min	0.2 km
Nerdrum stasjon Linje R14	18 min	1.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 314 elever, 14 klasser	10 min	0.7 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 277 elever, 15 klasser	5 min	2.3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	6 min	4.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	11 min	7.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min	7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min	7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Pålsetunet - Lillestrøm kommune	18 min
---------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

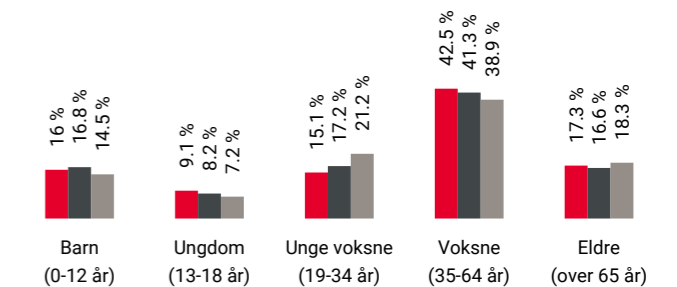
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nerdrum/Hovin	1 675	649
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år) 127 barn	17 min	1.4 km
Sommerly barnehage (0-5 år) 70 barn	17 min	1.4 km
Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min	1.5 km



Dagligvare


Joker Garderåsen Søndagsåpent	17 min	1.4 km
Rema 1000 Fetsund	4 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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

 Støynivået
Lite støynivå 92/100

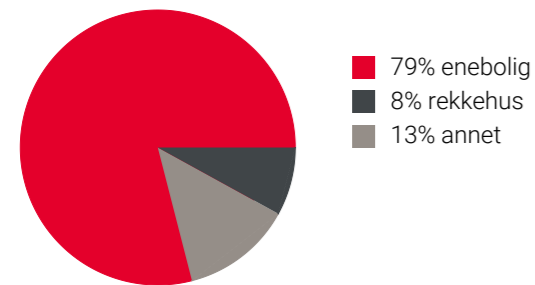
 Gateparkering
Lett 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

-  Hovinhøgda skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Balnes ballplass 10 min 
Fotball 0.7 km
-  Spent Fetsund 4 min 
-  SATS Lillestrøm 8 min 

Boligmasse







«Det er veldig rolig og fredelig her! Fint for barn og for de med husdyr!»

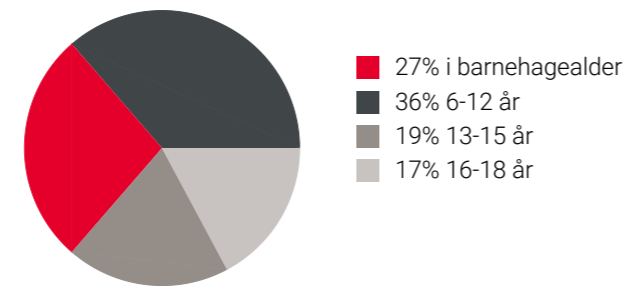
Sitat fra en lokalkjent



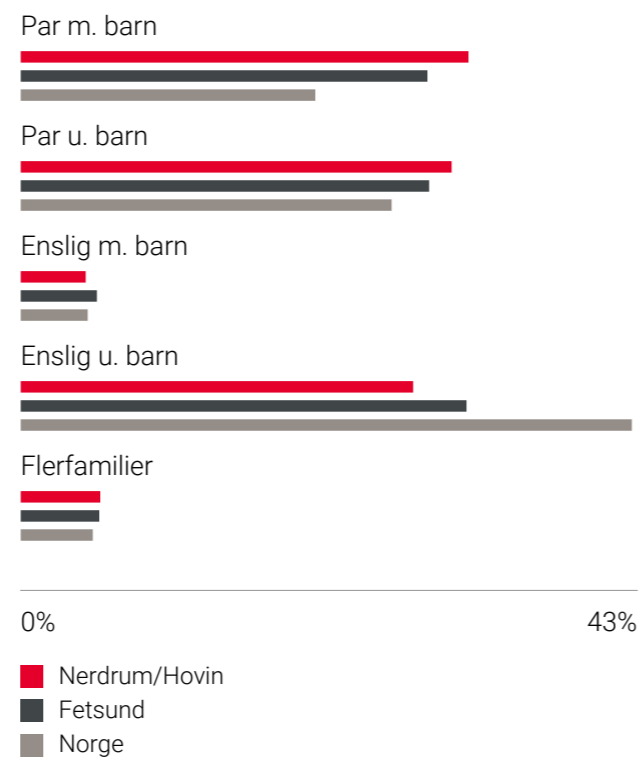
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 9 min 
-  Boots apotek Fetsund 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

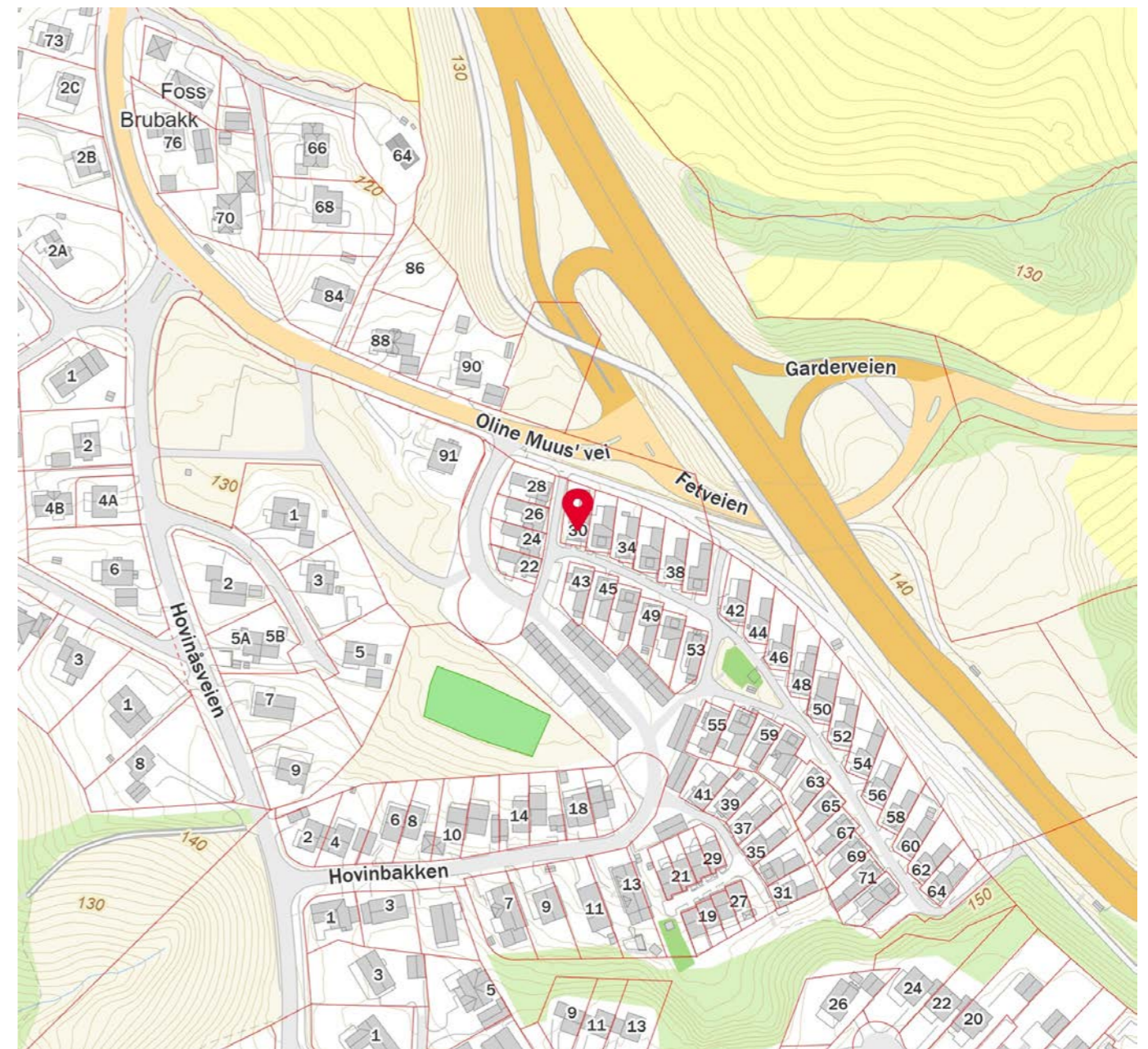
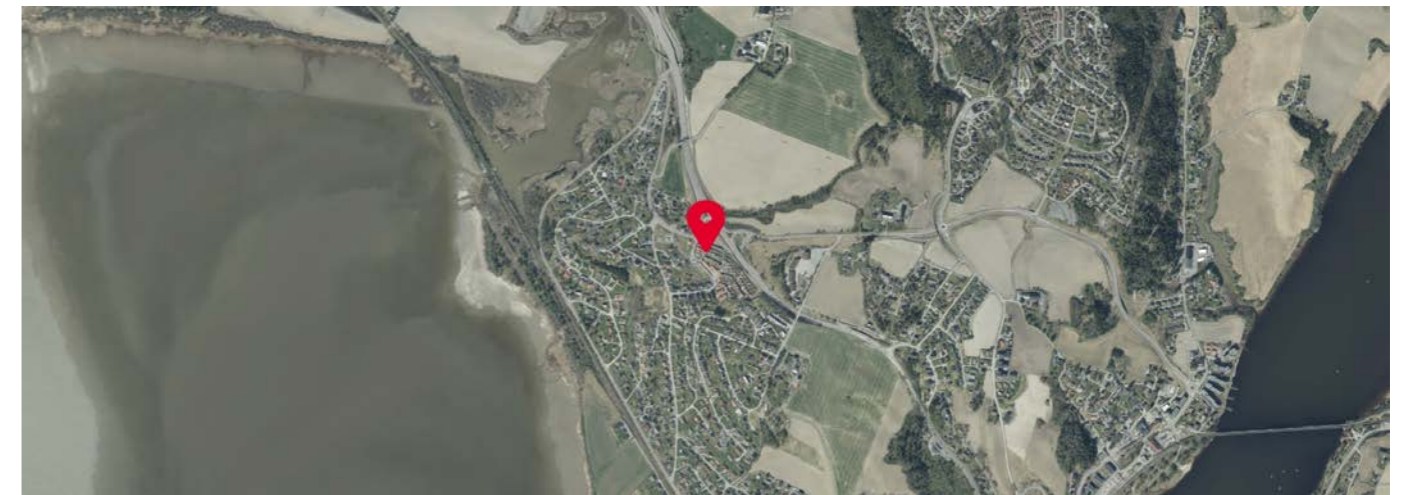


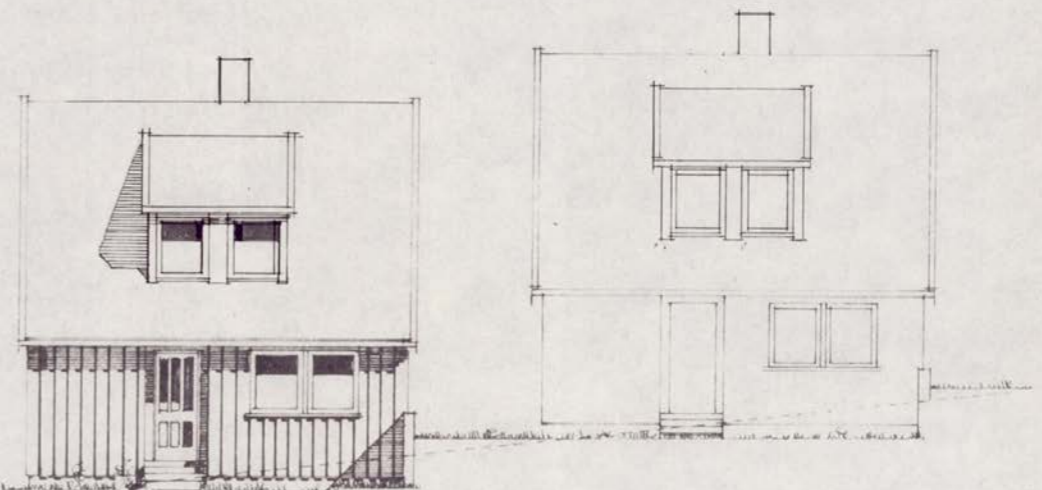
Familiesammensetning



Sivilstand

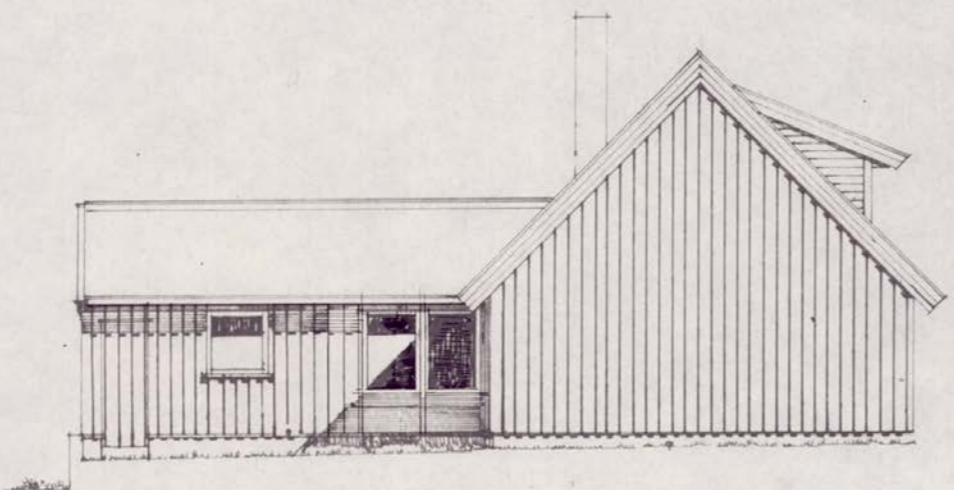
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





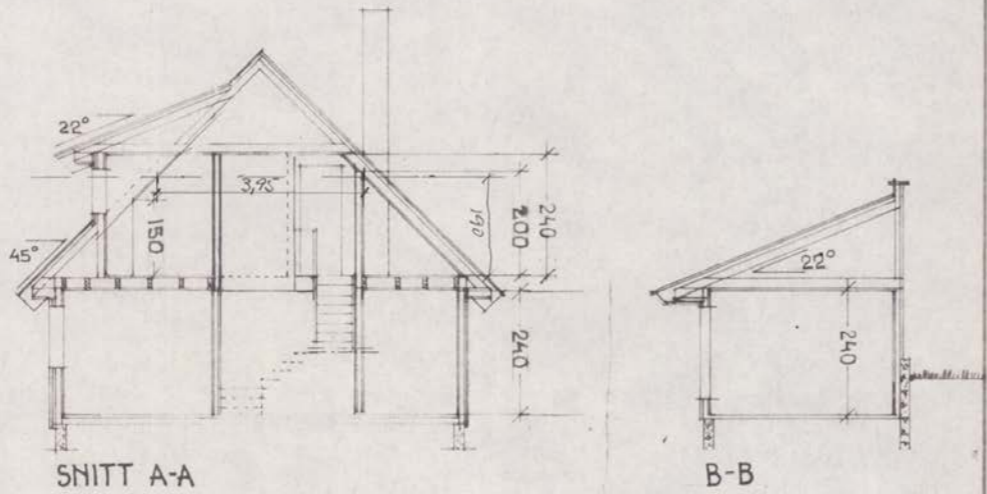
retfelt:
 oppdragslver/sak: FET TOMTESELSKAP
 NORDRE HOVIN II OMRÅDE "A"
 tegn.: EL
 saksbeh.: EL
 dato: 20.09.82
 11.11.82
 dato: 29.10.82
 saks- og tegn. nr.: Ø 8114-A-1-214

NBBL M.NORSKE BOLIGBYGGE-
 LAGS LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGATEN 61,
 1700 SARPSBORG



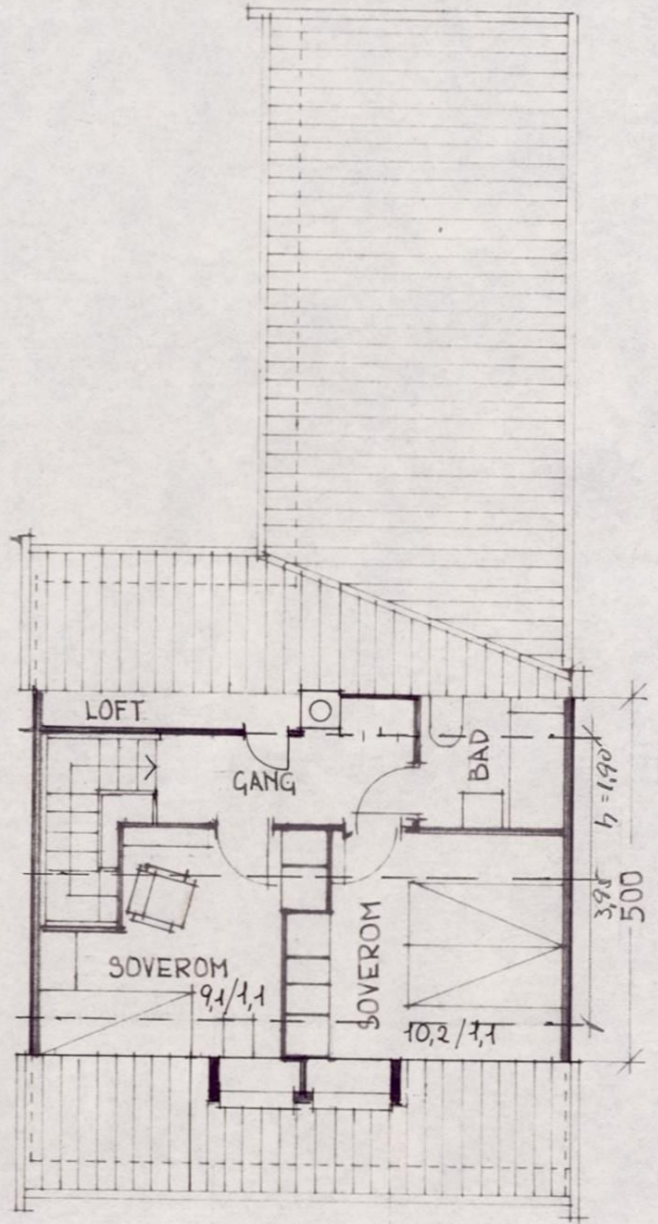
retfelt:
 oppdragslver/sak: FET TOMTESELSKAP
 NORDRE HOVIN II OMRÅDE "A"
 tegn.: EL
 saksbeh.: EL
 dato: 20.09.82
 11.11.82
 dato: 29.10.82
 saks- og tegn. nr.: Ø 8114-A-1-215



NBBL M.NORSKE BOLIGBYGGE-
 LAGS LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGATEN 61,
 1700 SARPSBORG



SNITT A-A

B-B



Arkett:
 oppdragsgjiver/sak:
FET TOMTESELSKAP
 NORDRE HOVIN II, OMRÅDE "A"
 tegning:
 saksbehl.: 
 tegn.: 
 saks- og tegn. nr.:
 dato: 29.10.82
 mail: 1:100

SNITT Ø 8114-A-1 213

NBBL ÅLNORSKE BOLIGBYGGELEAGS LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET PELLYGATEN 61,
 1700 SARPSBORG tlf: (031) 51 6 74



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

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 eiendoms-
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hovinbakken 30
1900 FETSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Klaus Westersund

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre