

aktiv.



Veiberggata 5, 2050 JESSHEIM

**Lys og pen 3-roms selveierleilighet
i 3. etasje med garasjeplass med
mulighet for el-bil lader - midt i
sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim

Lys og pen 3-roms i 3. etasje med garasje plass!

Velkommen til Veiberggata 5!

Dette er en lys og pen 3-roms selveierleilighet som ble bygget i 2021, på den eldre Postgårdens tidligere konstruksjon. Leiligheten ligger i 3. etasje, og inneholder lys stue med god takhøyde, flott kjøkken med integrerte hvitevarer, to gode soverom med garderobeskap i begge, flislagt bad med gulvvarme og gang. Utgang til flott overbygget balkong på ca. 8 kvm.

Det medfølger garasje plass og sportsbod til leiligheten. Det er også heis i bygget.

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme, som er inkl. a-konto i felleskostnadene.

Her bor du midt i sentrum med umiddelbar nærhet til restauranter, Jessheim storsenter, kulturhus med kino og bibliotek, idretts- og fritidstilbud og Jessheim stasjon. Fra stasjonen går det ofte tog til Oslo og buss til Gardermoen.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 190 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 144 190,-	Gnr./bnr.	Gnr. 135, bnr. 9
Total ink omk.:	Kr 5 334 190,-	Snr.	16
Felleskostn.:	Kr 2 567,-	Oppdragsnr.:	1208240128
Selger:	Uller Eiendom AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2021		
P-rom/BRA	79/79 kvm		
Tomtstr.:	3730.8 m ²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	15
Nabolagsprofil	29
Budskjema	44



Leiligheten ligger fint til i en øverste etasjen i Postgården, ut mot Veiberggata.



Kulturkvartalet på Jessheim er pent opparbeidet med plen, belegningsstein, asfalterte parkeringsarealer og lekeplass.



Flott overbygget balkong utenfor stue/kjøkken på ca. 7 kvm.



Balkongen har god plass til utemøblement.



Lys stue og kjøkken i moderne åpen løsning. (Bildet er hentet fra tilsvarende leilighet i etasjen under).



Stue med gode innredningsmuligheter. Eikeparkett på gulv.



Stue med god takhøyde og romsfølelse.



Stue (Bildet er hentet fra tilsvarende leilighet i etasjen under.)



Stue og kjøkken i moderne åpen planløsning.



I stuen er der god plass til spisebord og sofagruppe. (Bildet er hentet fra tilsvarende leilighet i etasjen under).



Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.



I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap.



Leiligheten har to romslige soverom, begge med tilhørende garderobeskap.



Soverom av god størrelse. (Bildet er hentet fra tilsvarende leilighet i etasjen under).



Soverom 2 med tilhørende garderobeskap med skyvedører og speil.



Soverom 2. (Bildet er hentet fra tilsvarende leilighet i etasjen under).



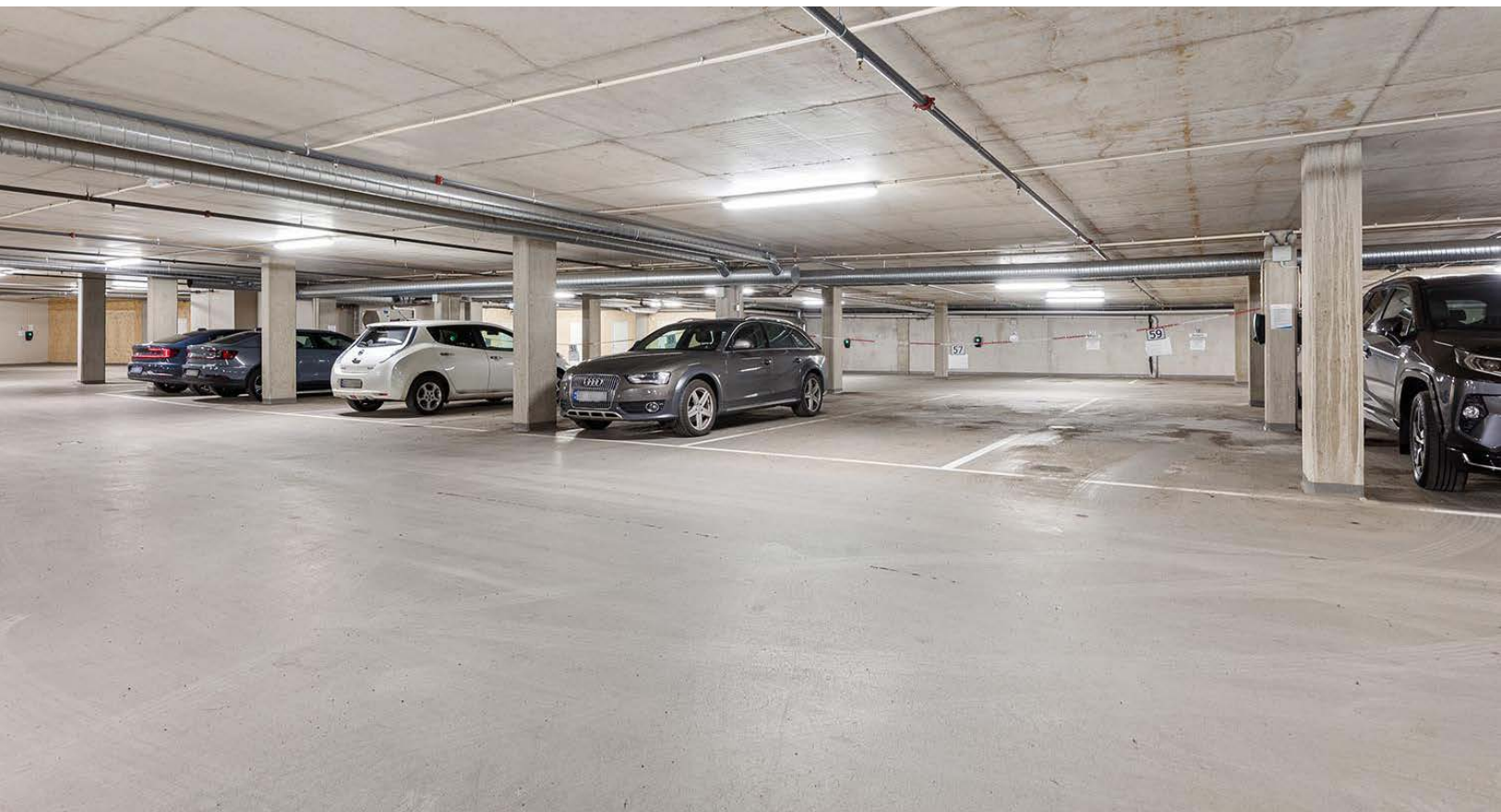
Delikat flislagt bad med gulvvarme.



Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



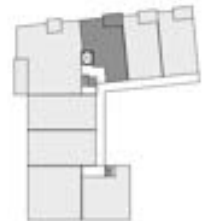
Gang/Entre.



Det medfølger bruksrett til en garasje plass i garasjeanlegg til leiligheten med Zaptec ladeboks.



Snr 16
BRA 79 kvm
3. ETASJE



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Tegningen er kun en illustrasjon som viser rominndeling. Det vises til byggetegninger og leveringsbeskrivelse for korrekt og utfyllende informasjon om innredning og tekniske detaljer.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 79kvm

P-rom 79kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 79 kvm Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Leiligheten er ikke kontrollmålt og areal er hentet fra byggetegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3730.8 m²

Tomtebeskrivelse

Utenomhusområdene er i kommuneplanen regulert til gatetunformål som er tilgjengelig for allmennheten. Området er opparbeidet med beplanting og asfalterte veier og er en del av Kulturkvartalet på Jessheim.

Beliggenhet

Postgården ligger sentralt på Jessheim, i et veietablert og populært handels- og kulturområde av sentrum. Gangavstand til alle fasiliteter og tilbud i sentrumsområdet.

Det er umiddelbar nærhet til Jessheim storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. I sentrum her finner du for øvrig alt av fasiliteter; togstasjon, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. I Ullensaker kulturhus er det bla. 3 kinosaler, kulturskole og bibliotek.

På Jessheim sør, ca 1 km fra sentrum er næringsområde Byporten Jessheim. Her finner du bla. Rema 1000, Møbelringen, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter.

I Gystadparken på andre siden av Jessheim, er det også flere store næringskjeder som

Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri og Jessheim bilby med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Som en kontrast til sentrumslivet byr området rundt på flere friluftsområder med blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Sats, Evo og Fresh Fitness. Jessheimbadet åpnet dørene i mai 2021, og byr på 25 meters basseng, sklie, terapibasseng, barnebasseng, boblebad og hoppetårn. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

Kommunen vokser med ca 1000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

2 minutt til Jessheim Stasjon
10 minutt til OSL Gardermoen
30 minutter til Lillestrøm
40 minutter til Oslo

For mer informasjon gå inn på: www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av fra motorvegen ved Jessheim syd og ta til høyre mot Jessheim. Hold rett frem i rundkjøringen og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum. I Jessheimkrysset holder du venstre i rundkjøringen, deretter høyre i neste rundkjøring. Bare noen hundre meter vil du finne Veiberggata 5 på din høyre hånd.

Bebyggelsen

Nærområdet består av leilighetsbygg og nærings- og sentrumseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til skoler i alle trinn, og det finnes flere barnehager i området, både offentlige og private.

Skolekrets

Døli Skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er godt tilbud for offentlig transport med både tog og buss fra Jessheim stasjon, til bla. Eidsvoll, Lillestrøm, Gardermoen og Oslo.

Byggemåte

Det er ikke foretatt tilstandsrapport av leiligheten.

Leilighetene er påbygget på den eldre postgården fra ca. 1990 sin tidligere konstruksjon og tilpasset til TEK 17. Fasader i teglstein og malt trebindingsverk. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

3. etasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.

Kjeller: Garasjeplass og bod.

Standard

Fin påkostet selveierleilighet fra 2021. Leiligheten holder en god standard og har en flott stue med høy himling.

Overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett. Flislagt på gulv på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Mdf panel.

Kort fortalt:

- Flott 3-roms selveierleilighet fra 2021!
- Fin beliggenhet i 3. etasje, ut mot Veiberggata.
- Entre/gang.
- God takhøyde.
- Lys stue.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- To soverom, begge med garderobeskap.
- Overbygget balkong.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Heis i bygget.

- Bruksrett til garasje plass med mulighet for el-bil lader.
- Bod i kjelleranlegg.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme.
- Sentral beliggenhet med gangavstand til Alt!

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

Bredbånd-fiber og kabel-tv fra Telenor. Det ble ved ferdigstillelse av boligene inngått en kollektiv avtale med 60 måneders bindingstid. Frihet M TV boks og wifi.

Parkering

Det er tinglyst bruksrett til en garasje plass med sportsbod i garasjekjeller.

Det er etablert et garasjeanlegg under bakkenivå på kvartalsområdet, som eies og som vil driftes av selger, Uller Eiendom AS.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er klargjort med infrastruktur for lading av elbil.

Sameiet har i tillegg parkering på naboeiendom - gjeste og besøkparkering. Kan sees nærmere i sameiets vedtekter under punkt 4.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Radonmåling

Leiligheten ligger mer enn 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Leiligheten har vært leid ut siden den sto ferdig i 2021.

Leiligheten er ikke målt opp, og arealer kan derfor avvike fra oppgitt størrelse. Alle størrelser er hentet fra utbyggers byggetegninger.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg, og har vannbåren varme i gulv. Dette gjelder også i baderomsgulv. Tidsstyring og tilgang til app for fjernstyring via mobil.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Info kommunale avgifter

Man må påregne ca kr. 10.000 i året. Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 238 767

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 955 066

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

79/3524

Felleskostnader inkluderer

Løpende drift, noe vedlikehold, kabel-tv/internett, a-konto fjernvarme, a-konto varmtvann, ventilasjonsfilter, felles bygningsforsikring og honorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 567

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Postgården Jessheim

Organisasjonsnummer

829150972

Om sameiet

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av 21 seksjoner, herunder 14 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, fordelt på to bygg på eiendommen gnr. 135, bnr. 9 i Ullensaker kommune (3033).

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Tema Regnskap Jessheim AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 9, seksjonsnummer 16 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/9/16:

17.04.1868 - Dokumentnr: 900031 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Hefter i følge erklæring fra eieren av 135/6 kun på daværende bnr.9.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1869 - Dokumentnr: 909193 - Utskifting

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1883 - Dokumentnr: 907066 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om gjerde mot 135/6.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1895 - Dokumentnr: 990008 - Utskifting

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1932 - Dokumentnr: 900100 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:169

Bestemmelse om kloakk-kum.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1937 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1937 - Dokumentnr: 842 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: AS Gjermå E-verk

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1958 - Dokumentnr: 166 - Skjønn

Gjelder avståelse av grunn til fortau ved Jessheim.

Bestemmelser om erstatning.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2019 - Dokumentnr: 1155426 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:169

Bestemmelse om 1 parkeringsplass i garasjeanlegg

Bestemmelse om 1 bod i garasjeanlegg

Bestemmelse kan ikke overdras, selges eller avhendes til tredjepart

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197085 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2021 - Dokumentnr: 1345880 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Bestemmelse om kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2021 - Dokumentnr: 365160 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/3524

Heftelsene omhandler bla. bestemmelser om anleggelse av vann- og avløpsledninger, bestemmelser om parkering med bruksrett til garasjeplass og bod, bestemmelser om grunn til fortau, bestemmelser om drift av lavspenning- og høyspenningsanlegg over eiendommen, bestemmelse om vei, bestemmelse om elektriske kraftlinjer over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygget, datert 13.07.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.07.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Det er kommunalt vann og avløp til leiligheten.

Regulerings og arealplaner

Boligområdet ved Postgården er regulert til bolig- forretning-butikk og kontor formål, og er tilgrensende til eksisterende bebyggelse.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende bolig og forretningsbebyggelse/sentrumsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men skal meddeles styret. Utleie krever dermed ikke styrets samtykke.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
129 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 190 000,00))

144 190,- (Omkostninger totalt)

5 334 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 144 190

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Forretningsførerinfo
Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7.700,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

23.08.2024

Vedlegg

Nabolagsprofil

Veiberggata 5 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Veiberggata Linje 439	1 min 0.1 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	5 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 404 elever, 20 klasser	27 min 2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	16 min 1.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 0.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	26 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter	5 min
Recharge Jessheim Storsenter	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

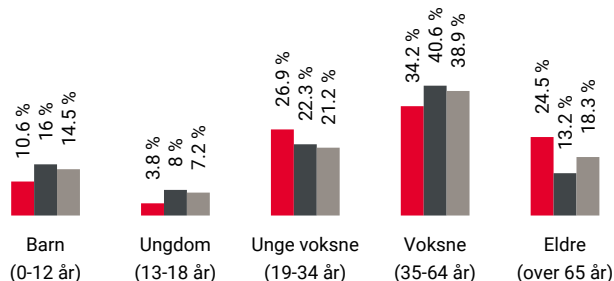
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.7 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Jessheim PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Jessheim	2 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



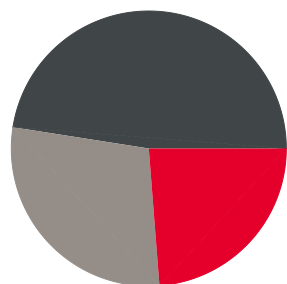
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Allergot ungdomsskole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Jessheim skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	9 min	🚶
🚴 Spenst Jessheim	10 min	🚶

Boligmasse

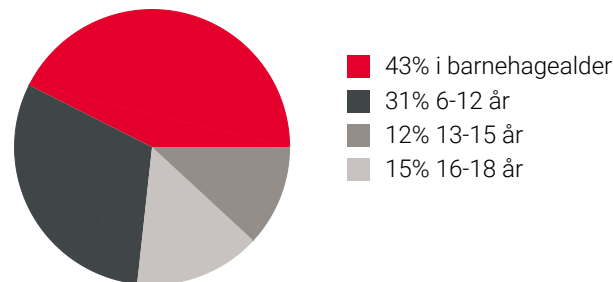


- 24% enebolig
- 48% blokk
- 29% annet

Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter	2 min	🚶
📦 Boots apotek Ullensaker	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

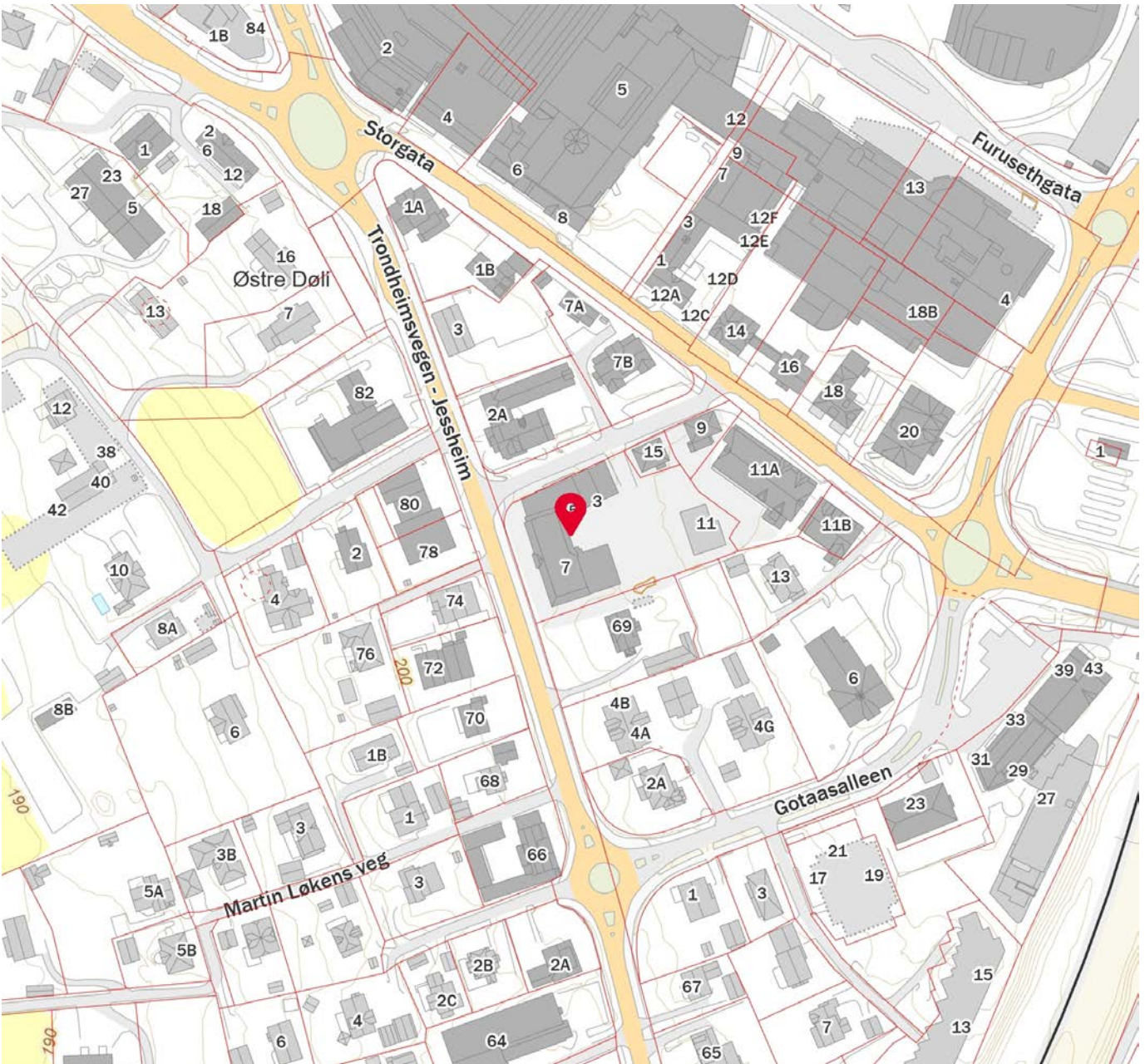
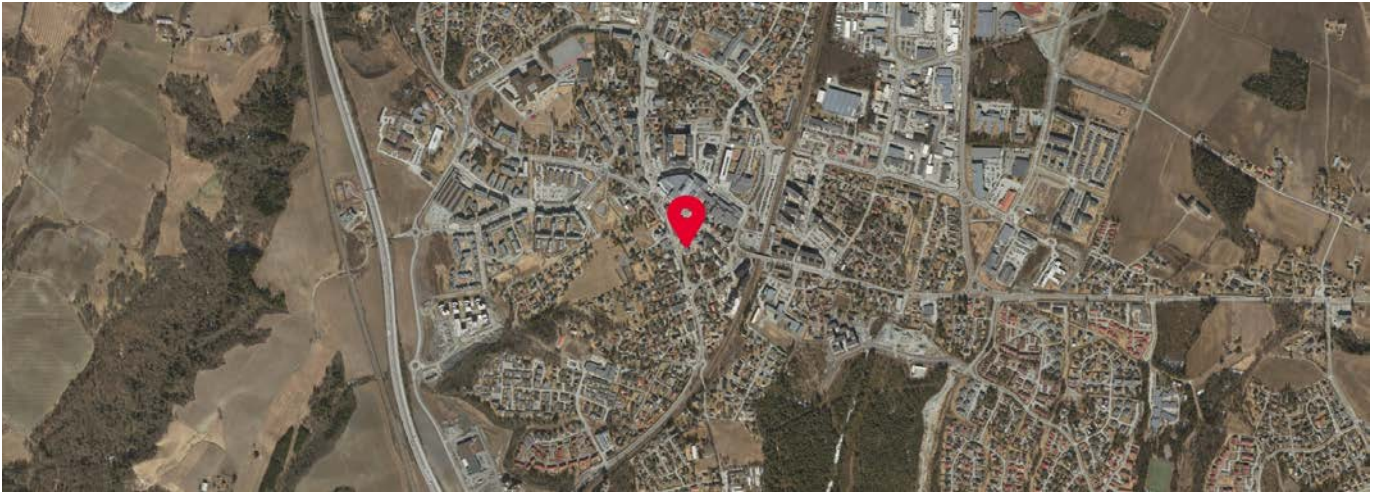


0% 56%

- Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





**ULLENSAKER
KOMMUNE**

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-
saksnr: 20/11207 - 12

Ansvarlig søker:
Klungrehaug Atle
Jonsokveien 22
1182 OSLO

Tiltakshaver:
Uller Eiendom AS
Henrik Bulls veg 48
2069 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Veiberggata 3, 5, 7, 9, 11 og 13	135	9 og 927		1 - 22

Tiltakets/byggets art
Næringslokaler og boliger
Parkeringsanlegg (gnr/bnr 135/927)

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
14.03.2019

Dato for søknad om ferdigattest: 18.06.2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted

Dato

Underskrift

Ullensaker

13.07.2021

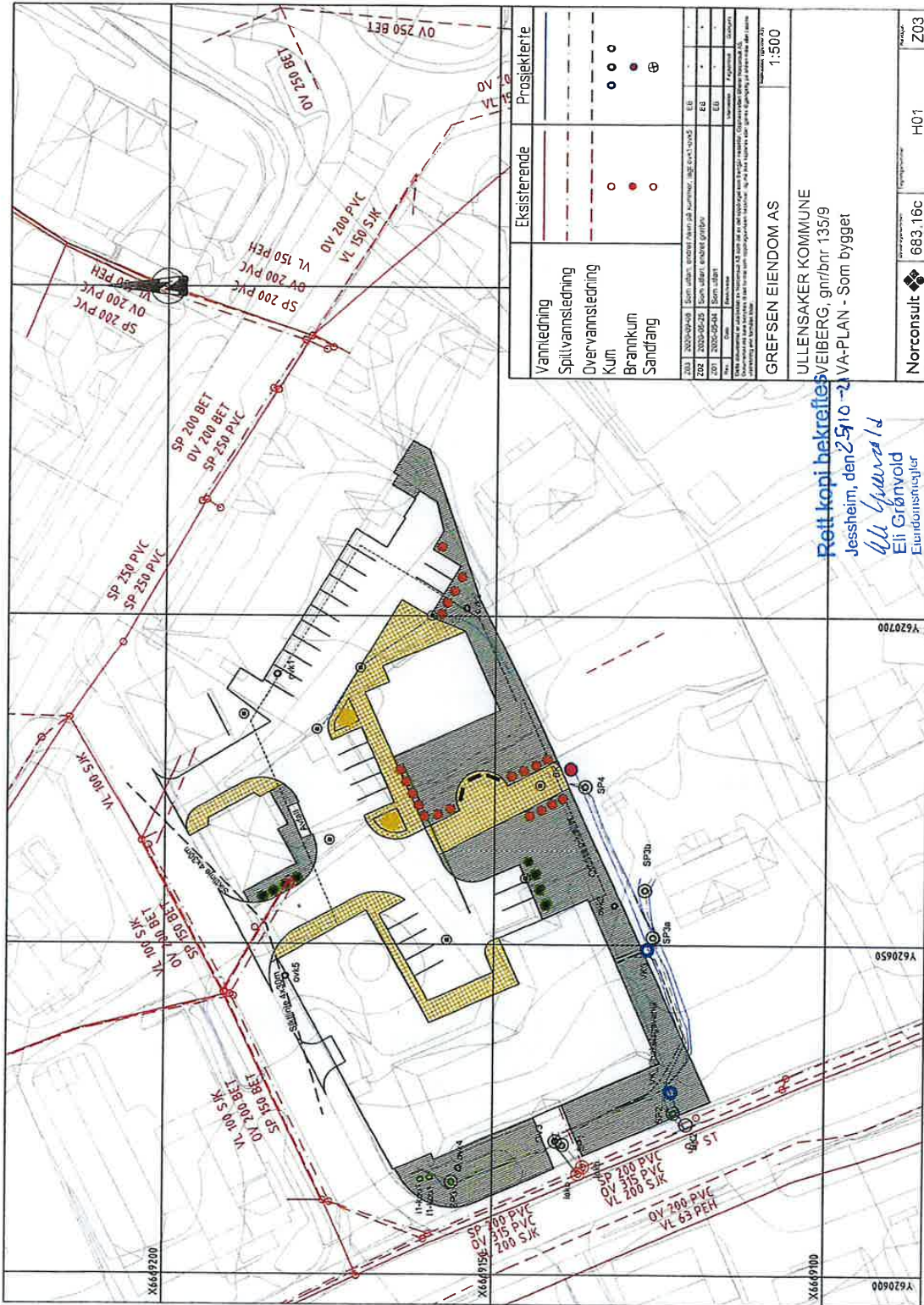
Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem
Avdelingsleder

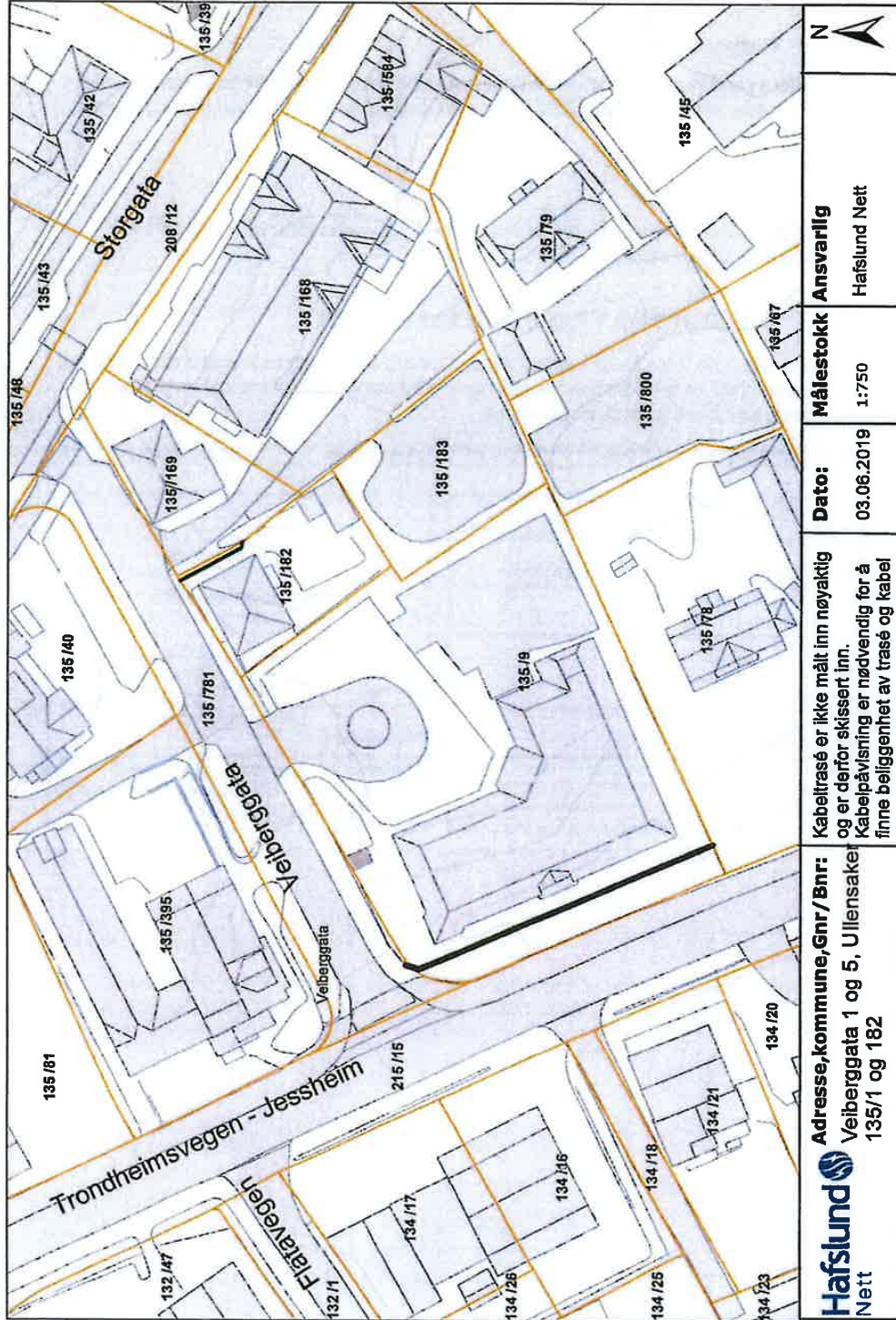
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

ROMSKJEMA POSTGÅRDEN

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INVENTAR	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/LIST GERIKT
ENTRE/GANG	En-stavs eikeparkett fra Kæhrs. Lasert Eik fotlist Leilighet snr: 13-14-17 og 18-del av gang flislagt 60x60 cm	Malte flater Farge: Hvit Lister og gerikter: Hvitmalt glatt med synlige spikerhull.	Panel mdf Farge: Hvit Lister: Hvitmalt, profilert med synlige spikerhull	Garderobeskap/skyvedørgarderobe iht plantegning for den enkelte leilighet	Stikk og el.pkt iht gjeldende NEK og iht punkt plantegning el. for den enkelte leilighet	skyvedørgarderobe	Inngangsdør: Grå, glatt med små midtstille glass. Lister og gerikter: Leveres hvitmalt med synlige spikerhull
BOD/ VASKEROM	Flis gulv: 30x30 cm	Flis vegg: 30x60 cm Lister og gerikter: Hvitmalt glatt med synlige spikerhull	Panel mdf Farge: Hvit Lister: Hvitmalt, profilert med synlige spikerhull	Opplegg vaskemaskin. Teknisk VA og ventilasjon	Stikk- og el.pkt iht gjeldende NEK og iht punkt plantegning el. for den enkelte leilighet		Hvite speildører. Lister/Gerikter: Leveres hvitmalt med synlige spikerhull
FRITTL.INNV.BOD	-Parkett	-Mate flater, hvit	-Panel mdf, hvit				
BAD	Flis gulv: 30x30 cm Nedsenket dusjsone m/ mosaik flis 5x5 cm	Flis vegg: 30x60 cm Lister og gerikter: Hvitmalt, glatt med synlige spikerhull	Våtromspanel mdf Farge: Hvit Lister: Hvitmalt, profilert med synlige spikerhull	Viking bad 80 til 140 cm innredn.iht egen plantegning. Speil m/ lys. Hel dekkende servant m/skuff	Stikk og el.pkt iht gjeldende NEK og iht plantegning EL. for den enkelte leilighet. Spotlights m/dimmer	Ettgreps armatur på vask. Dusjarmatur. Innadslående dusjvegg. Vegghengt wc	Hvite speildører Lister/Gerikter: Leveres hvitmalt med synlige spikerhull.
KJØKKEN	En-stavs eikeparkett fra Kæhrs. Lasert Eik fotlist.	Malte flater Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Hvitmalt, glatt med synlige spikerhull	Panel mdf Farge: Hvit Lister: Hvitmalt, profilert med synlige spikerhull	Utvedt og påkostet innredning fra Sigdal iht egen kjøkkentegning. Hvitvarer fra Siemens: Kjøl/frys, oppv.maskin, komfyr m/ind.topp. Avtrekks vifte i overskap	Stikk og el.pkt iht gjeldende NEK og iht plantegning EL. for den enkelte leilighet. Lys: Innfelt lys i overskap over benk	Ettgreps armatur på vask med tilkobling for oppvaskmaskin med egen stoppekran. Forskrifts-messig vannstopp	Åpne kjøkkenløsninger mot stue. Lister/Gerikter: Leveres hvitmalt med synlige spikerhull.
STUE/ LOFTSTUE	En-stavs eikeparkett fra Kæhrs. Lasert Eik fotlist.	Malte flater Farge: Hvit Lister og gerikter: Hvitmalt, glatt med synlige spikerhull	Panel mdf Farge: Hvit Lister: Hvitmalt, profilert med synlige spikerhull		Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK. Bryterstyrte stikkontakter i/v tak for montering av belysning		Lister/Gerikter: Leveres hvitmalt med synlige spikerhull. Trapperom i 2-plansleiligheter med panel, hvit på vegg
ALLE SOVROM	En-stavs eikeparkett fra Kæhrs. Lasert Eik fotlist.	Malte flater. Farge: Hvit Lister og gerikter: Hvitmalt, glatt med synlige spikerhull	Panel mdf Farge: Hvit Lister: Hvitmalt, profilert med synlige spikerhull	Romslige skyvedørgarderobes og garderobeskap iht plantegning	Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK. Bryterstyrte stikkontakter i/v tak for montering av belysning		Hvite speildører Lister/Gerikter: Leveres hvitmalt med synlige spikerhull.
UTVENDIGE OVERFLATER							
BALKONG/ ALTAN	Impregnerte terrassebord.	Glassrekkverk	Ubehandlet Tak over balkonger		Stikkontakt iht gjeldende NEK. Utelampe på vegg		Terrassedør m/ glassfelt
YTERTAK	Fine'r plater undertak, sveiset underpapp og shingel			Loftsuke i snr. 15, 16,17 og 18 m/loft mulighet for lagring			
SVALGANG	Impregnerte terrassebord	Glassrekkverk	Overbygget .Malt panel		Utelys på vegg.		
SPRINKLING	Den enkelte leilighet er sprinklet iht gjeldende brannkrav. Dette gjeder også utvendige svalganger og innvendige trapperom						
BYGNING/FASADE	Teglstein og malt, behandlet utvendig panel. Deler av bygningen i Postgården er påbygd fra tidligere konstruksjon, og tilpasset TEK 17.Hus C2 er nybygd i sin helhet.						
PORTTELEFON	Leveres med lyd og bilde til hver leilighet						
GENERELT							
VINDUER	Vinduene leveres i tre, malt hvit utførelse innvendig og utvendig i standard størrelser. Enkelte faste i leiligheter mot gav. Åpningsbare mot svalgang.						
YTTERDØR	Leveres med flere små vindusfelt						
TRAPPEROM	Innebygd med adkomst til u.etasje, og garasjekjeller på naboeiendome. Trapper er flislagt. Malte behandlede veggflater. .						
RØMNINGSTRAPP	Innebygd trappenedløp/baktrapp , ved snr. 7, med egen utgangsdør ut til bakkeplan ved Veiberggt.7						
HEIS	Heis leveres i henhold til forskrift, og går med adkomst til garasjekjeller på naboeiendommen.						
VENTILASJON	Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning til den enkelte leilighet. Avtrekksvifte på kjøkken i overskap.						
ELEKTRO	I henhold til gjeldende NEK Skjult anlegg. LED downlights iht punkt plantegning elektrisk, for den enkelte leilighet hvor dette inngår i leveransen						
OPPVARMING	Vannbåren varme i gulv og også som gulvvarme bad og bod/vaskerom, med måling for hver enkelt leilighet. Teknisk skap i gang leilighet og felles teknisk rom i sameiet.						
POSTKASSER	Leveres felles samlet utvendig ved inngangspartiet på bakkeplan						
FDV	Leveres som standard i mappe som overleveres kjøper ved overtagelse						



Overenskomst



<p>Hafslund Nett</p>	<p>Adresse, kommune, Gnr/ Bnr: Veiberggata 1 og 5, Ullensaker 135/1 og 182</p>	<p>Dato: 03.06.2019</p>	<p>Målestokk 1:750</p>	<p>Ansvarlig Hafslund Nett</p>
-----------------------------	---	------------------------------------	-----------------------------------	---

Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger 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: Veiberggata 5
2050 JESSHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus BettenTelefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre