

aktiv.



Fjellberg 15, 2022 GJERDRUM

**GJERDRUM - Ny kjedet enebolig
med attraktiv beliggenhet - Klart
for overtakelse - Lave
omkostninger**



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090
E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 24 742,-
Total ink omk.: Kr 6 974 742,-
Felleskostn.: Kr 1183,-
Selger: Amblie og Moe Bygg AS;

Salgsobjekt: Kjedet enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA/P-rom: 168/138 m²
Tomtstr.: 40 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 31Snr. 11

Oppdragsnr.: 1205230058

GJERDRUM - Ny kjedet enebolig med attraktiv beliggenhet - Klart for overtakelse - Lave omk.

VELKOMMEN TIL BEKKEBERGET HAGE - BYGGETRINN 2!

Andre byggetrinn i det nye boligprosjektet Bekkeberget Hage er nå for salg. Prosjektet består av til sammen 18 stk. arkitekttegnede bolger; Ti kjedede eneboliger og åtte rekkehus. Boligene fra URBANHUS leveres nøkkelferdige med vekt på god kvalitet. Det er en utrolig herlig følelse å overta et helt splitter nytt hjem, hvor alt er fresht, ubrukt og lekkert.

Boligene tegnes av URBANHUS og vil få en moderne arkitektur med store vindusflater og flotte, funksinsinspirerte fasader. Alle boligene vil ligge på et skjermet boligfelt, hvor det vil bli etablert fine grøntarealer. I tilknytning til prosjektet vil det etableres en tuftepark med flere treningsapparater beregnet for både eldre og yngre.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Budskjema	53

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 138 m²

BRA: 168 m²

Bod i carport: 5,1 kvm

Terrasse 2. etasje: 26-27 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med singlet trafikkareal og hage med ferdigplen.

Beliggenhet

Boligprosjektet har en skjermet beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Bekkeberget, ca. 4 km nordvest for Ask sentrum. Ask er kommunesenteret i Gjerdrum kommune, og er et hyggelig tettsted med flere dagligvareforretninger, restauranter, apotek, Vinmonopol, bibliotek, kulturhus, tannlege, lege, frisør med mer. Fra boligene blir det svært kort gange til busstopp, Veståsen barneskole og flere barnehager.

Området er omgitt av skog og mark med nærhet til alpinanlegg, skiløyper, fiske- og badevann, golfbane, idrettslag, treningssentre med mer. Her finner du det meste innen aktivitets- og treningstilbud. Boligområdet er perfekt for den aktive!

Avstander med bil:

Ask ca. 5 min.

Kløfta ca. 15 min.

Skedsmokorset ca. 15 min.

Gardermoen ca. 25 min.

Oslo S ca. 35 min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Innhold

VELKOMMEN TIL BEKKEBERGET HAGE - BYGGETRINN 2!

Andre byggetrinn i det nye boligprosjektet Bekkeberget Hage er nå for salg. Prosjektet består av til sammen 18 stk. arkitekttegnede boliger; Ti kjedede eneboliger og åtte rekkehus. Boligene fra URBANHUS leveres nøkkelferdige med vekt på god kvalitet. Det er en utrolig herlig følelse å overta et helt splitter nytt hjem, hvor alt er fresht, ubrukt og lekkert.

Boligene tegnes av URBANHUS og vil få en moderne arkitektur med store vindusflater og flotte, funksjonsinspirerte fasader. Alle boligene vil ligge på et skjermet boligfelt, hvor det vil bli etablert fine grøntarealer. I tilknytning til prosjektet ønsker utbygger etablere en tuffepark med flere treningsapparater beregnet for både eldre og yngre. Dette håper vi vil glede de nye innflytterne og nabolaget for øvrig.

I boligene er det lagt vekt på funksjonalitet med stor terrasse og egen carport mellom hver bolig; Det vi si at du kan kjøre helt frem til døren. Superpraktisk for deg med barn og/eller mange handleposer! Eneboligene har gode planløsninger og mulighet for separate, solrike takterrasser på ca. 29 kvm. Her kan du sole deg, grille mat og nyte med venner og familie! Urbanhusene leveres med ekstra god takhøyde i 2. etasje (hele 250 cm), samt takhøye vinduer og terrassedører i begge etasjene. Dette gir en svært lys og luftig følelse - en følelse av eksklusivitet!

PLAN 1:

Entré:

Stor, innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Første del av entreen vil flislegges og leveres med varmekabler.

Bad:

Flott, flislagt bad med god størrelse og frittstående badekar. Badet utstyres ellers med varmekabler, vegghengt toalett fra Alterna Arco, inn-/utadslående dusjvegger og heldekkende servant med innredning fra Kvik. Designarmaturer fra merkenavnet Tapwell.

Vaskerom:

Praktisk, adskilt vaskerom med innredning fra Kvik, varmtvannsbereder og plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Armatur fra Tapwell.

Vaskerommet leveres selvsagt med sluk, gulvvarme og flislagt gulv.

Bod:

I tillegg til utvendig bod i forbindelse med carporten, vil det også bli en innvendig bod i boligens 1. etasje med god lagringsplass, flislagt gulv og varmekabler.

2 stk. soverom:

Det vil bli to soverom med god romfølelse i 1. etasje, samt med mulighet for garderobeløsninger.

Stue:

Romslig stue med takhøye vinduer og terrassedør, noe som gir gode lysforhold. Utgang fra stuen til sydvendt, solrik hagedel.

PLAN 2:

Stue:

Lys og åpen stue med takhøye vinduer/terrassedør, samt ekstra takhøyde (250 cm i hele 2. etasje - foruten badet). Plass til stor sofagruppe ved den flotte peisovnen - som varmer godt på kalde høst- og vinterdager.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stuen, samt mulighet for trivelig spiseplass. Kjøkkeninnredningen leveres av Kvik, og kommer med integrerte, sorte hvitevarer og fritthengende ventilator. Her er det bare å ta med kjelene og by inn de nærmeste til middag! Utgang fra kjøkkenet til sydvendt terrasse på hele 26-27 kvm.

Soverom:

I boligens 2. etasje blir det to lyse, luftige soverom med plass til gode garderobeløsninger.

Bad:

Lekkert, flislagt bad med varmekabler, vegghengt toalett fra Alterna Arco, inn-/ utadslående dusjvegger og heldekkende servant med innredning fra Kvik. Designarmaturer fra merkenavnet Tapwell.

Standard

BAD

Eneboligene får to flislagte baderom - et i hver etasje. Her benyttes lekke, italienske fliser fra FagFlis på vegger og gulv, innredning fra Kvik med hvit, matt heldekkende servant og vegghengt klosett fra Alterna Arco. Varmekabler og sluk i gulv. Blandebatteri ARM071, EVM026 badekarsarmatur og dusjsett TVOM7200 i krom fra Tapwell. Inn-/ utadslående dusjvegger i glass med profiler i krom. Baderommet i 1.

etasje vil i tillegg bli utstyrt med et lekkert, frittstående badekar.

VASKEROM

Vaskerommet leveres med hvit innredning og hvit benkeplate fra Kvik, samt underlimt kum i stål. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Blandebatteri ARM980 i krom fra Tapwell.

KJØKKEN

Moderne og velutstyrt kjøkken med en åpen planløsning mot stuen. Sort kjøkkeninnredning fra Kvik av typen Bordo Black. Dark Mika laminatbenkeplate 20 mm med underlimt, sort kum. Blandebatteri ARM985 i krom fra Tapwell med uttrekkbar håndduj. Alle hvitevarene er integrert i kjøkkeninnredningen, for en mest mulig sømløs og funksjonell løsning;

- Kombiskap (kjøl/frys)
 - Induksjonstopp
 - Ovn
 - Oppvaskmaskin
 - Vegghengt ventilator fra Gram med direkte utlufting.
-
- Arkitekttegnet bolig (URBANHUS)
 - 4 soverom
 - Carport og parkering på gårdsplass
 - Sydvendt, solrik terrasse på 26-27 kvm og hageflekk
 - Kjøkken-, vaskerom- og baderomsinnredning fra Kvik
 - Integrerte, sorte hvitevarer
 - Italienske fliser fra FagFlis
 - Varmekabler i entré, vaskerom, innvendig bod og på begge bad
 - Armaturer fra Tapwell
 - Vegghengte toaletter fra Alterna Arco med soft-close sete
 - Peisovn og stålpipeline fra Schiedel
 - En-stavs eikeparkett
 - Moderne trapp med eiketrinn og sorte vanger/rekkverk
 - Stikkontakter og brytere fra SG
 - Tilrettelagt for smarthjem med trådløse brytere fra SG
 - Sorte brytere
 - Balansert ventilasjonsanlegg

Byggemåte

FUNDAMENT

GLAVA ringmursystem med isolering, forskaling og fasade i et og samme produkt.

ISOLASJON

GLAVA isolasjon i alle innvendige og utvendige vegger, samt himling iht. TEK17.

UTVENDIGE OVERFLATER

Fasade med stående, hvitmalt gran. Cembritplater på sorte partier. Grå partier mellom vinduer. Royalimpregnert terrassebord og spileverk.

TAK

Boligene bygges opp med kompakte tak, og er isolert med fallisolasjon. Takene leveres sveiset med papp. Utvendige taknedløp i RAL 7016 pga. lokale krav til forsinkelse av nedbøren.

UTVENDIG BOD

Leveres med isolerte vegger med OSB-plater og uisolert himling samt betonggulv.

HIMLINGER

Slette, hvitmalte flater. Våtromsmaling på begge badene og vaskerommet.

PARKETT

En-stavs eikeparkett fra Tremiljø Prosjekt AS i øvrige rom.

FLISER

Italienske fliser av typen Mirage Hub 60 x 60 cm i fargen Travel på gulv i entré, vaskerom og begge bad. Varmekabler i gulv på disse flislagte rommene. Italienske fliser av typen Hub 60 x 60 cm i fargen Travel på vegger på begge bad. Flisene leveres av FagFlis AS.

INNVENDIGE VEGGER

Slette, malte vegger i fargen "Smooth White" (NCS-kode 2003-G96Y) i alle rom forutenbadene.

INNVENDIG TRAPP

Innvendig, oppsadlet trapp leveres med eiketrinn og sortmalt rekkverk/håndløpere/vanger.

VINDUER, DØRER OG LISTVERK

Ytterdør av typen Gilje Standard Basic i RAL 7016 utvendig og innvendig ved inngangsparti og til utvendig bod. Ytterdørene leveres med dørvidere/låser i krom. Sidefelt med glass ved inngangsdør.

Vinduer og terrassedør leveres av Natre med trekarmer i fargen RAL 7016 inn-/utvendig iht. varmetapsberegning. Glatt, hvit skyvedør fra Sweedor i typen Easy i farge S0502-Y inn til vaskerom og stuen i

2. etasje. For øvrig innvendige, glatte dører fra Swedoor av typen Easy i fargen S0502-Y. Terskler i eik. Dørvidere i krom/sort. Gulvlist, karmlist og utforinger på dører leveres i glatt utførelse i farge S0502-Y.

Listverk utføres med synlig spikerslag. Smyg rundt vinduer blir utført med sparklet og malt gips uten listverk.

OPPVARMING

Begge bad, vaskerom og deler av entré leveres med varmekabler, for øvrig er det peisovn i stuen i andre etasje og lagt opp til oppvarming med panelovner på alle soverom og i stuene.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Aggregat plasseres i bod. Avtrekk på begge bad, vaskerom og bod. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue og soverom).

RØR OG SANITÆR

Vegghengte toaletter fra Alterna Arco med soft-close seter. Det kan være synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad og vaskerom. Det leveres dusjhjørner i aluminium/glass og termostatstyrt dusjbatteri. Det leveres utevannkran til hver boenhet. Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør.

EL-INSTALLASJONER

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg iht. gjeldende forskrift. Standard blir hvite stikkontakter og brytere fra SG. Trådløs lysstyring. Det inngår hvite LED-downlights i standardleveranse fordelt slik:

- 5 stk. i entreen
- 4 stk. bad 1. etasje
- 4 stk. bad 2. etasje.
- 4 stk. på kjøkkenet (utenpåliggende)

Runde veggspil med belysning på badene. 9 stk LED-downlights utendørs og 3 stk. utelamper. Taklampe i utvendig bod. Lampepunkt i himlinger i øvrige rom (leveres uten lamper). Belysning under overskap på kjøkkenet. Trådløs ringeklokke i entreen.

Det leveres godkjent brannvarslingsanlegg (intern varsling) og brannslukningsapparat.

Det legges rør til fremtidig ladestasjon for elbiler.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport, på gårds plass og p-plasser inne på området.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Det er installert peisovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Info formuesverdi

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

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet forretningsfører, felles forsikring, revisjon, gatelys, drift av fellesareal m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 183

Sameiet

Sameienavn

Bekkeberget Hage

Organisasjonsnummer

930989126

Forretningsfører

Forretningsfører

Smartorg AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 31, seksjonsnummer 11 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3032 Gnr:54 Bnr:105

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3032 Gnr:54 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3032 Gnr:55 Bnr:68

BESTEMMELSE OM VEDLIKEHOLD MV.

Overført fra: Knr:3032 Gnr:54 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest vil foreligge innen overtakelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig avløp.

Privat vann.

Eiendommen til ligger til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen er ferdigstilt. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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 tinglysning 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

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi som utgjør kr 15.000,-

Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 585,-

Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 585,-

Panteattest: kr 172,-

Avsetning felleskostnader: kr 50,- pr. BRA (= kr 8.400,-)

Totalt kr 24 742,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 24 742

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring

av salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

19.10.2023

1. Etasje



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

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

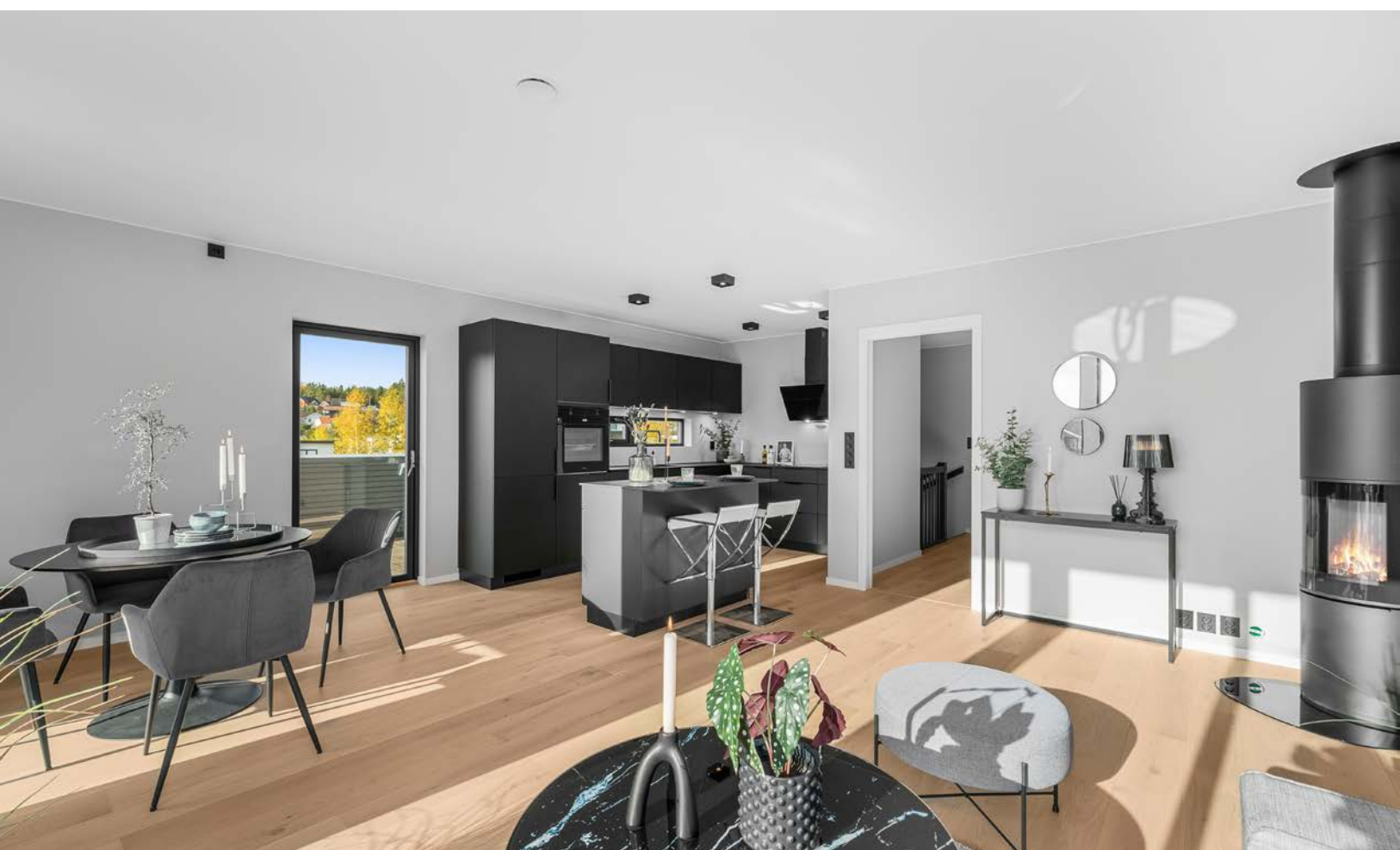
2. Etasje



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

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

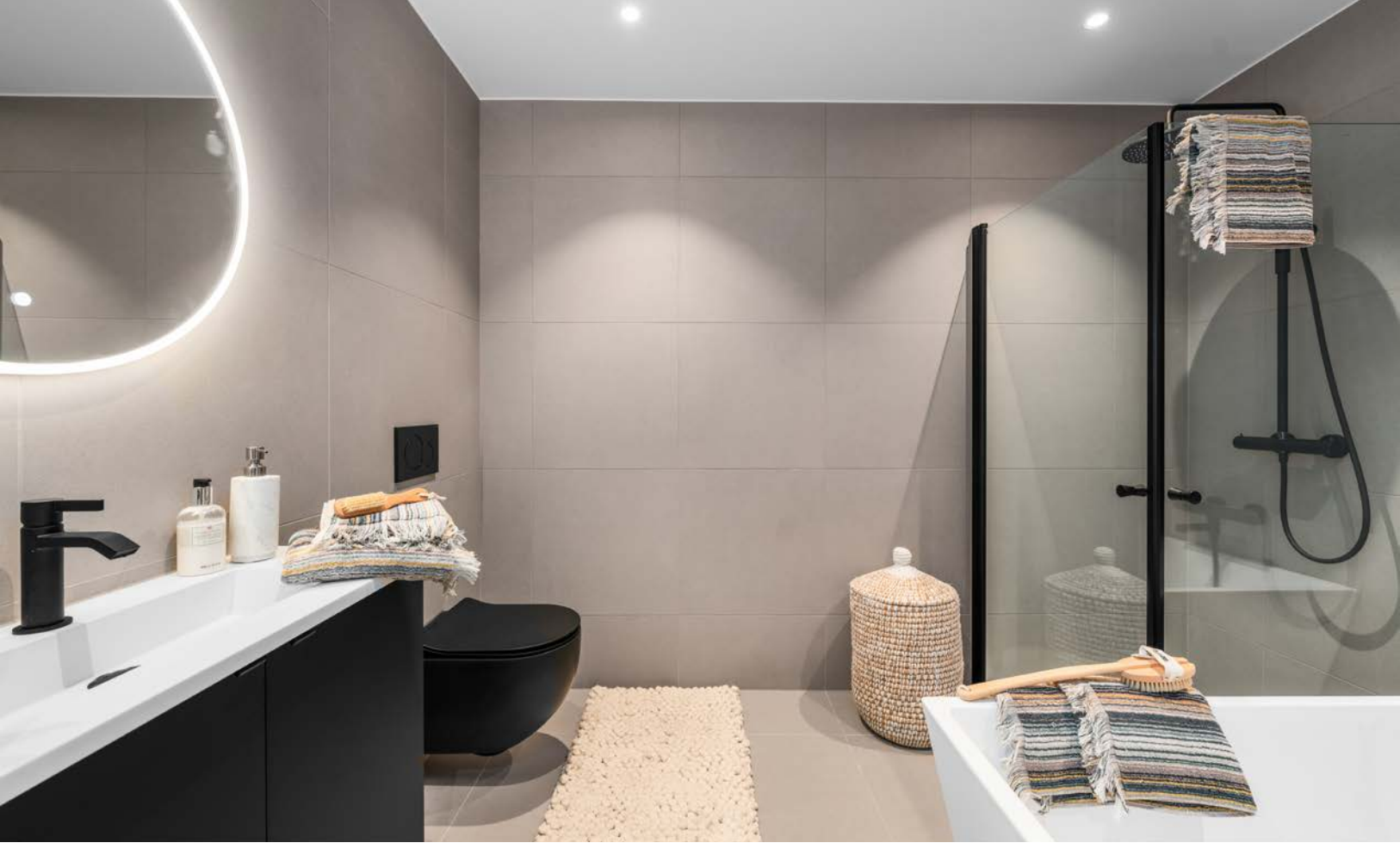




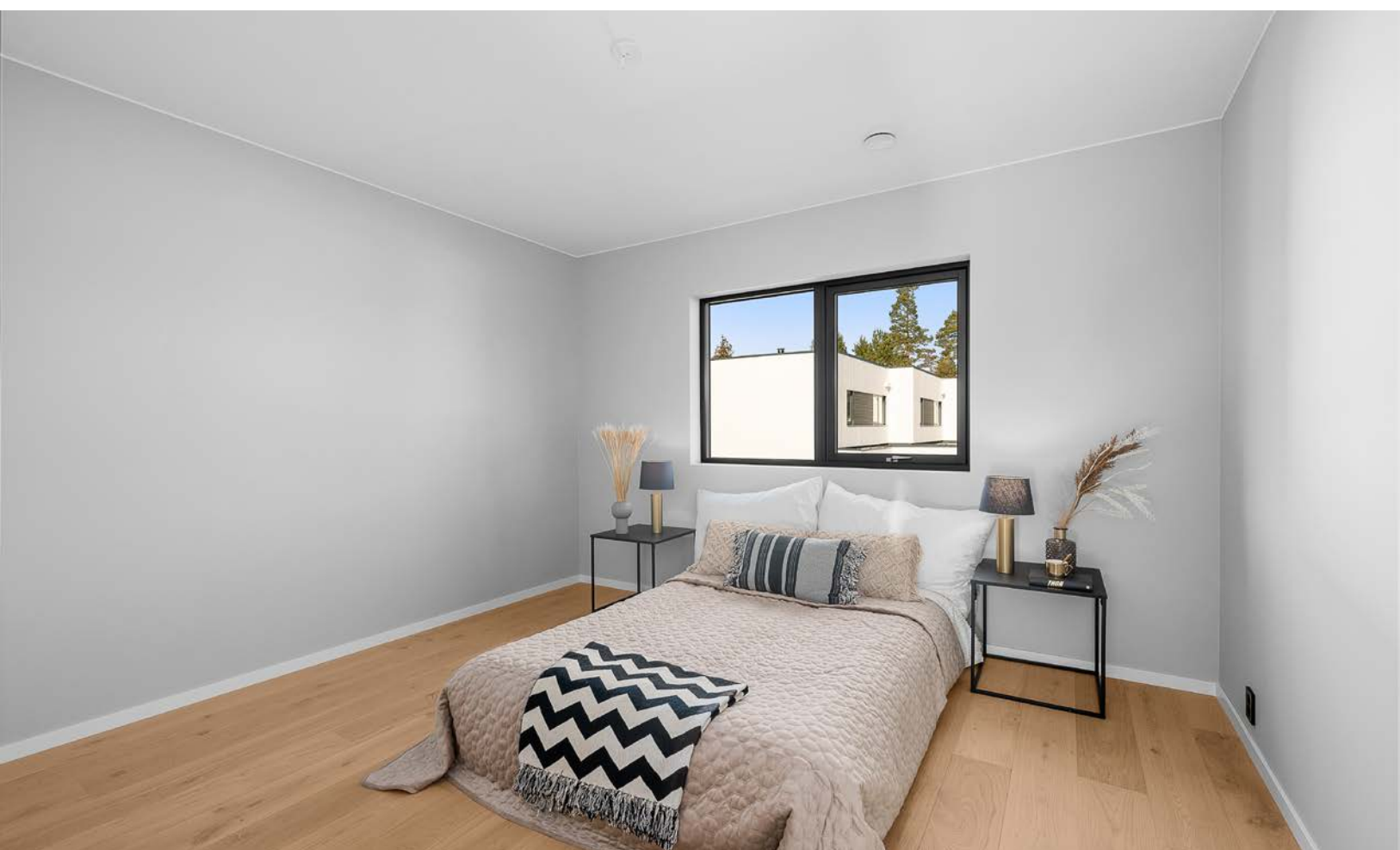






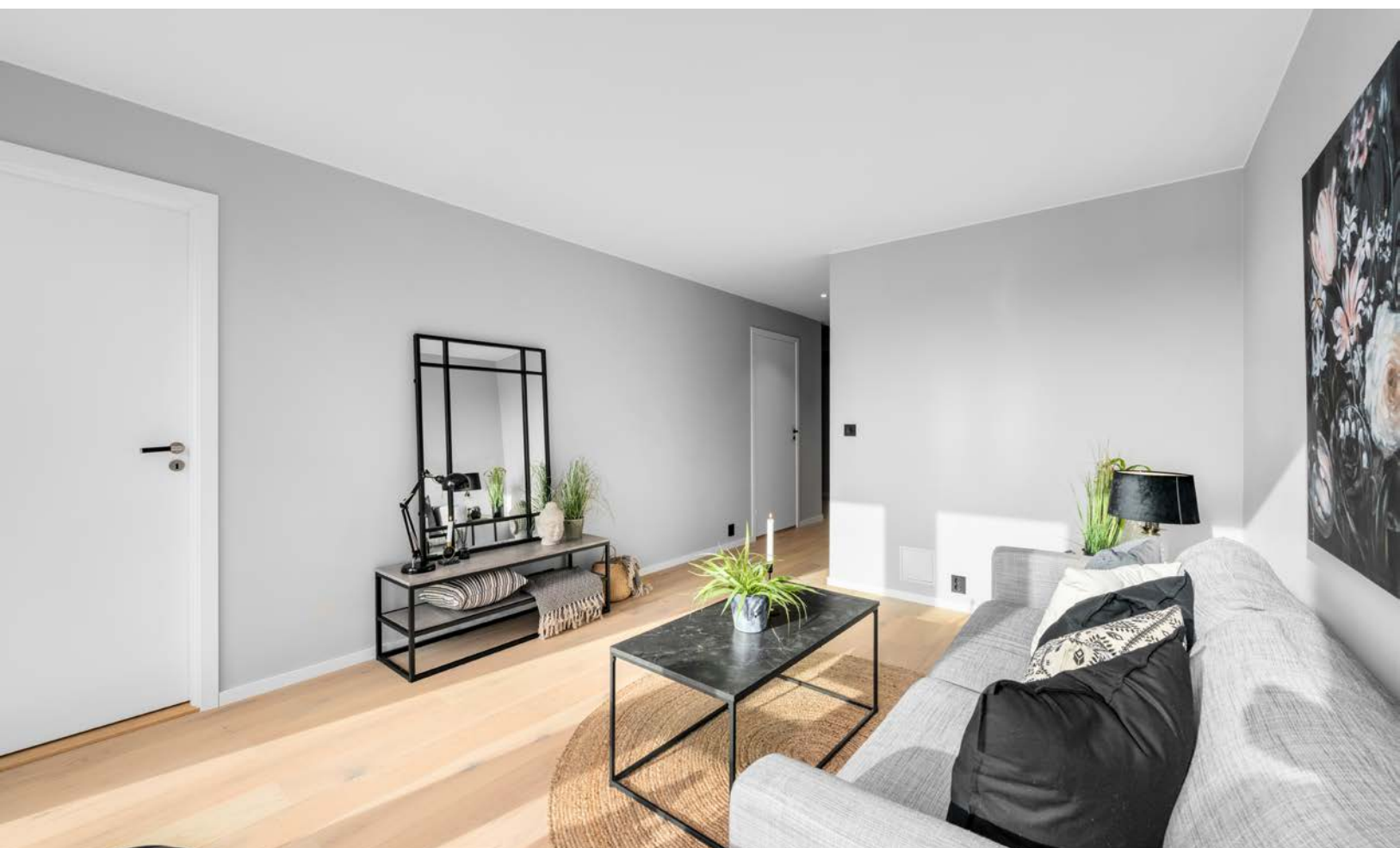






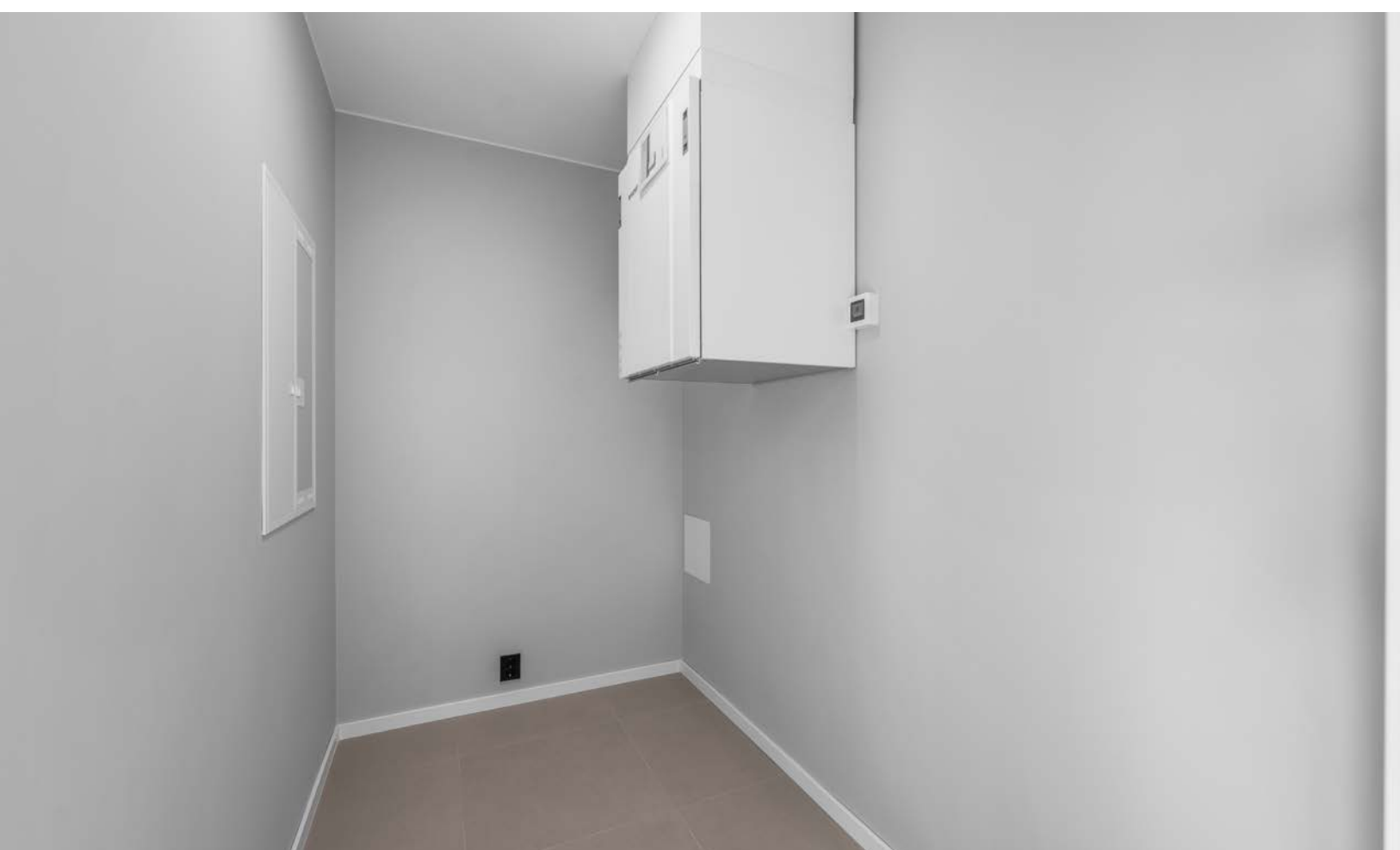


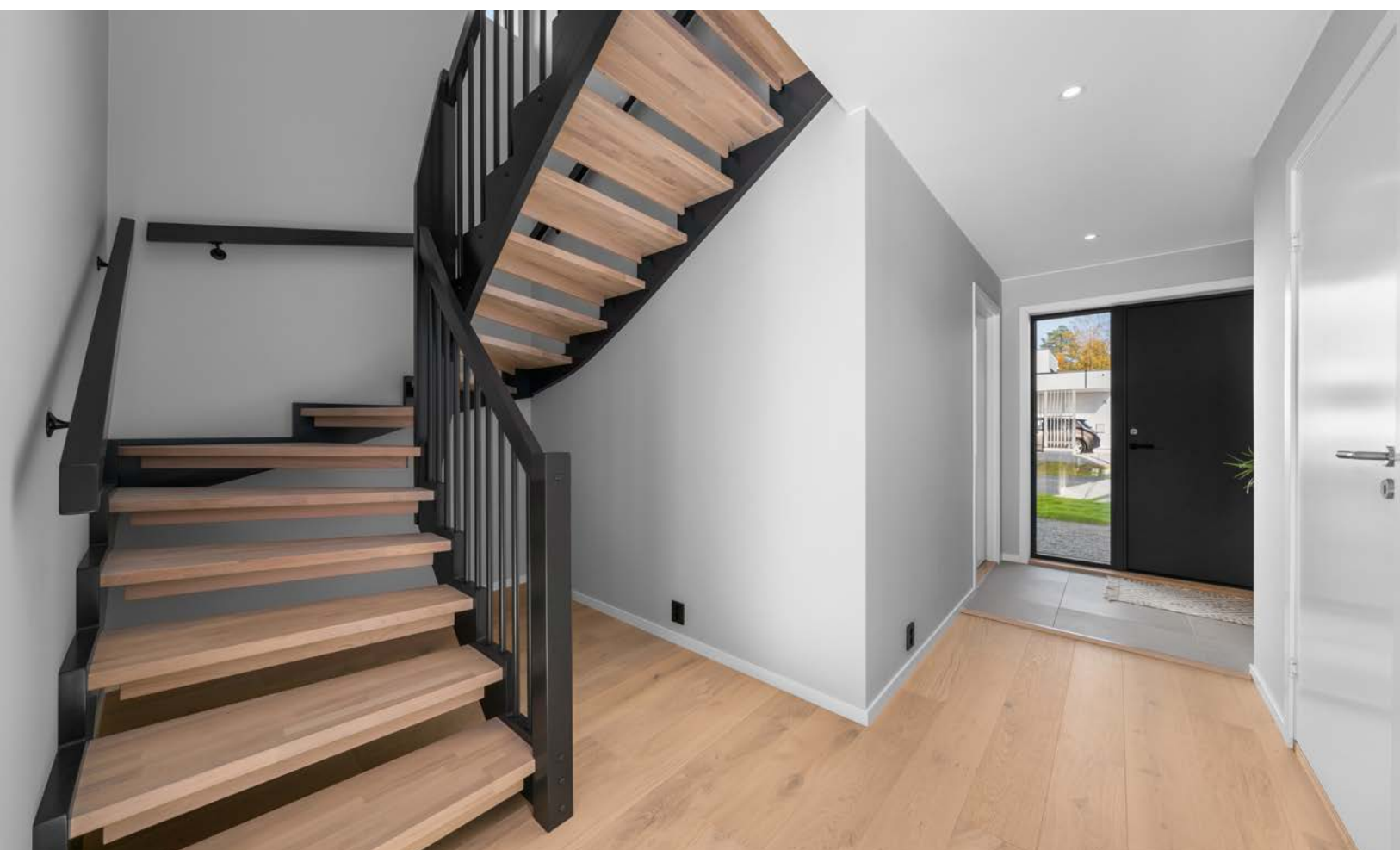




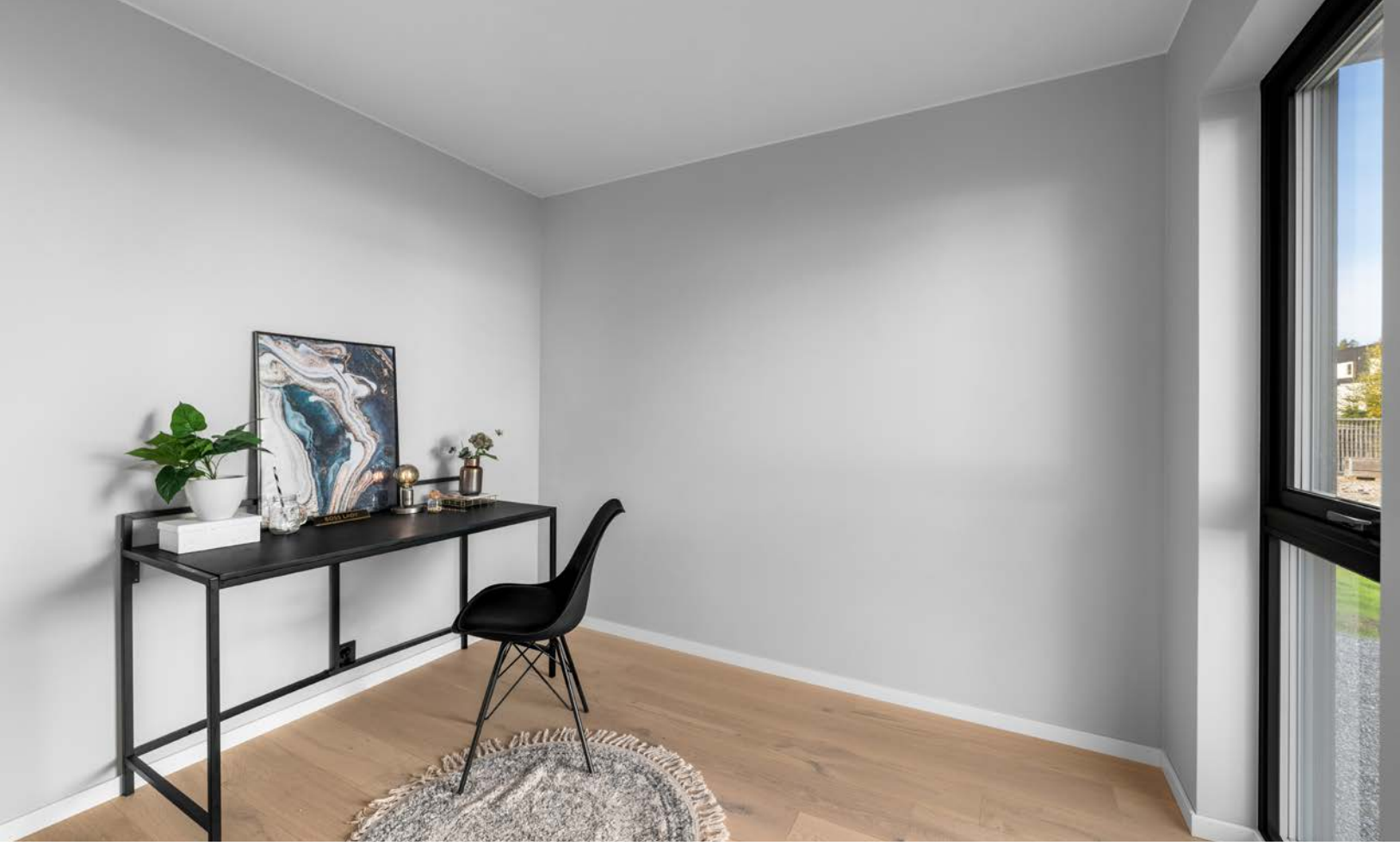






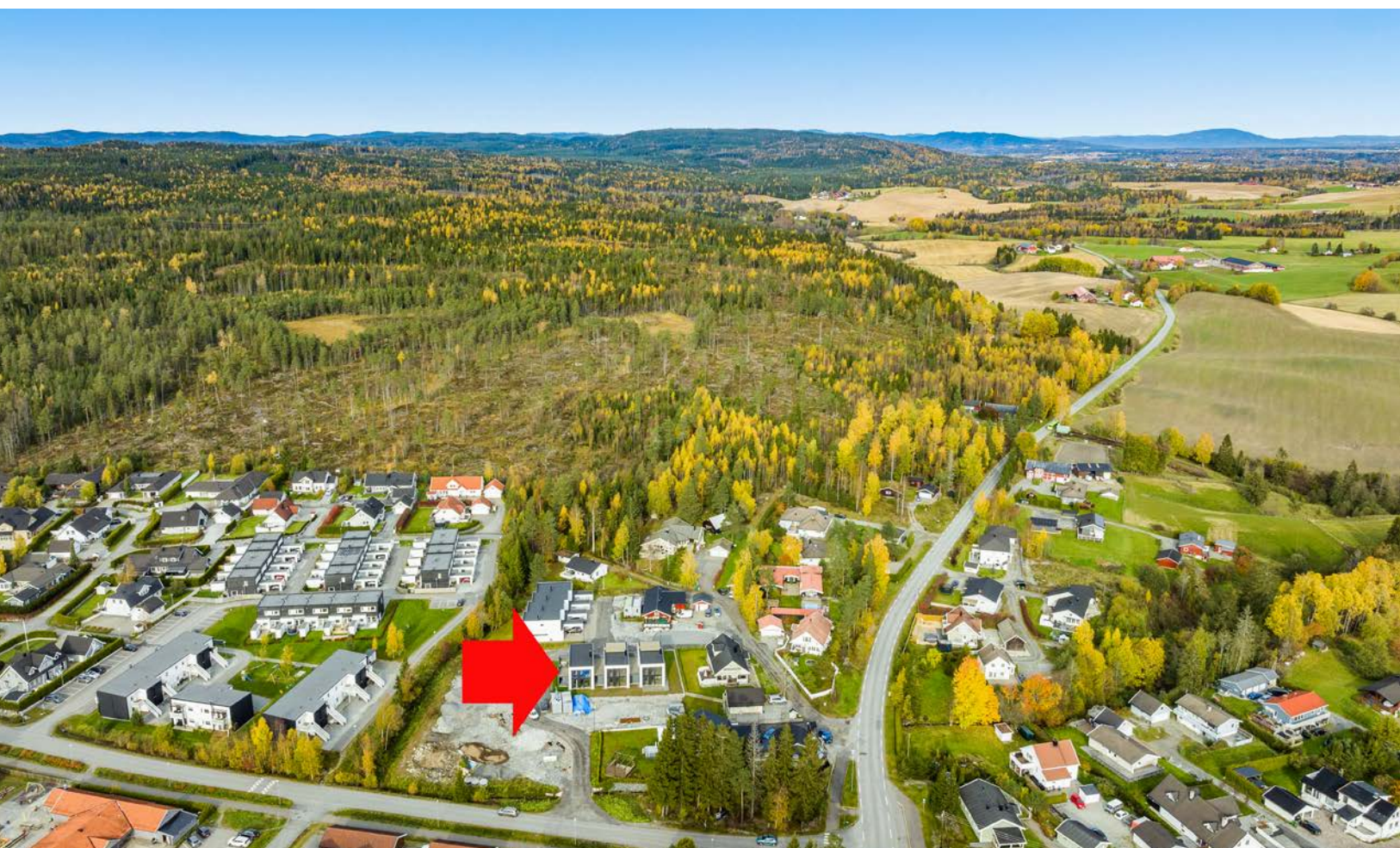














Fjellberg 15

Nabolaget Bekkeberget - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Bekkeberget	1 min 🚶
Linje 400, 400E, 410	0.1 km
🚆 Kløfta stasjon	13 min 🚶
Linje R13, R13x	10.7 km
✈ Oslo Gardermoen	22 min 🚶

Skoler

Jessheim videregående skole	21 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	18.2 km
Lillestrøm videregående skole	22 min 🚶
800 elever, 34 klasser	17.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

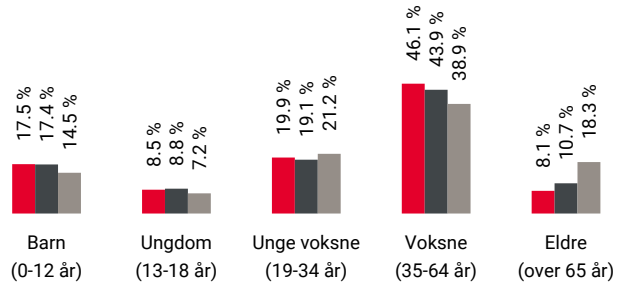
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bekkeberget	1 277	482
🟤 Grønlund	2 757	1 059
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Bekkeberget (0-5 år)	0.1 km
68 barn	
Gjerdrum friluftsbarnhage (1-4 år)	19 min 🚶
33 barn	1.4 km
Grønlund barnhage (1-5 år)	24 min 🚶
63 barn	1.8 km


Dagligvare

Bunnpris Gjerdrum	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.8 km
Coop Extra Gjerdrum	6 min 🚶


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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss


 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået
Lite støynivå 92/100

 Gateparkering
Lett 90/100

Sport

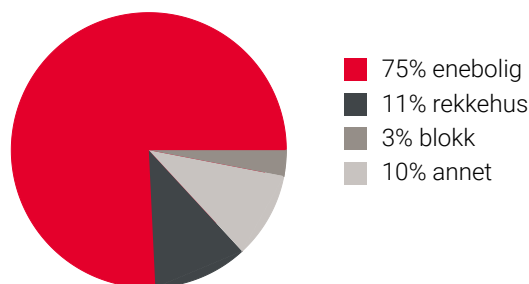
 Veståsen skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Grøkul Kunstgressløkke 23 min 
Fotball 1.8 km

 Gjerdrum Fysioterapi og Trening 5 min 

 SPREK Gjerdrum 5 min 

Boligmasse

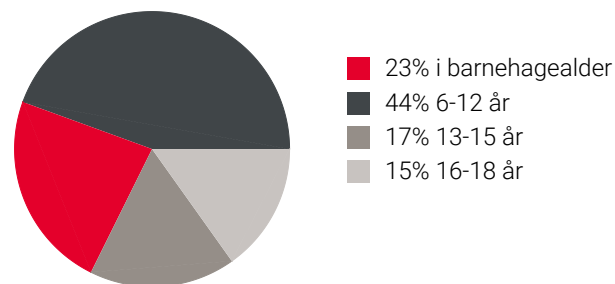


Varer/Tjenester

 Romerikssenteret 13 min 

 Boots apotek Gjerdrum 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



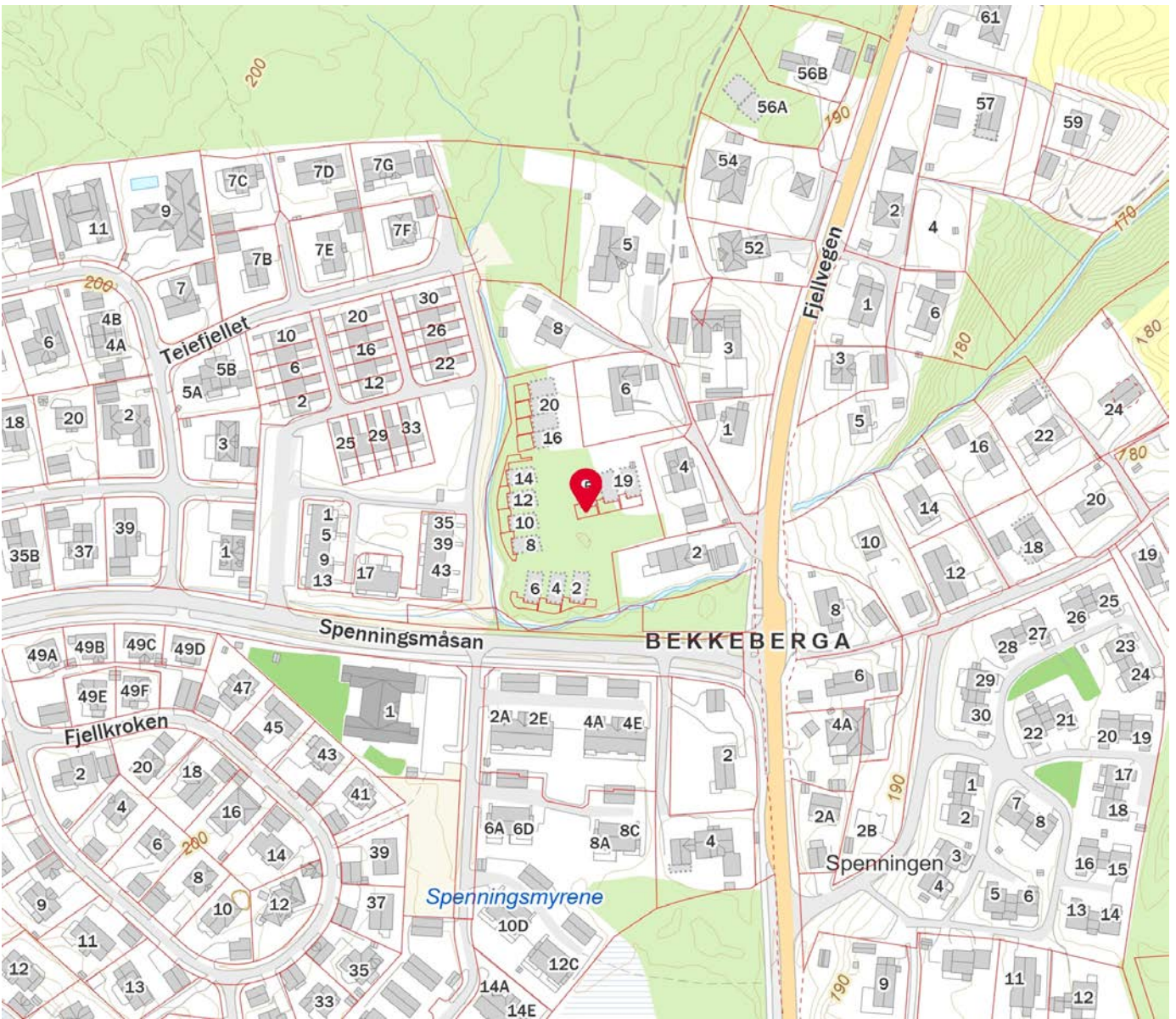
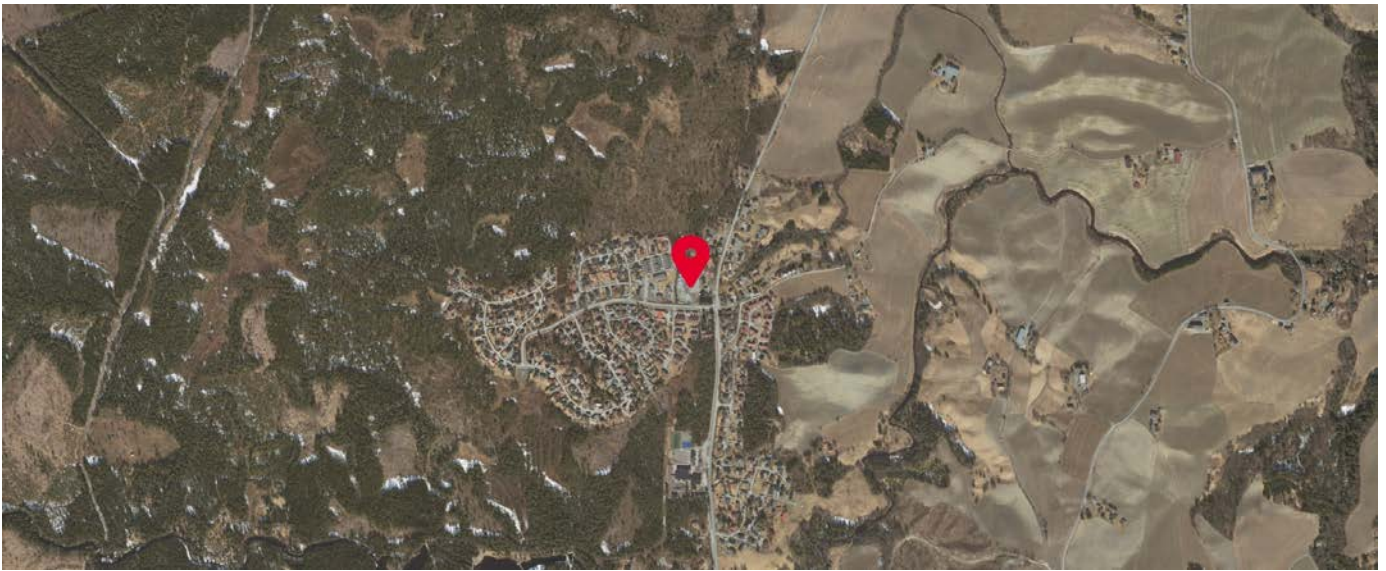
0% 43%

 Bekkeberget
 Grønlund
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



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

D-1



FORELØPIG

A	FORELØPIG	JAQ	Makeskifte, hus A og B
Rev.	Dato	Tegn.	Revisjonen gjelder

Dato	Konstr./tegn	Godkjent	Målestokk
19.03.20	JAQ		1:500
Tiltakshaver og byggeplass			
Amblie og Moe Bygg AS Bekkeberget, 2022 GJERDRUM Gnr. 54 Bnr. 31, 54 i Gjerdrum kommune			
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0491	A.00.01	A	Situasjonsplan

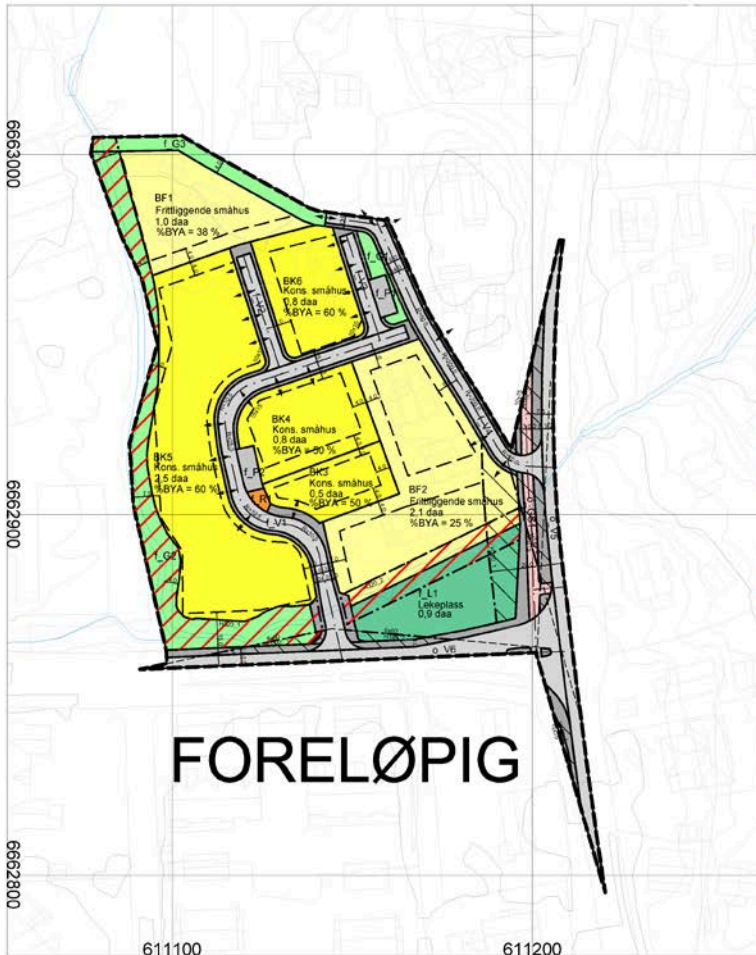

ING. QUAMME AS
 ARKITEKT- og INGENIØRTJENESTER
GÅSEVEIEN 18 • NO-3200 BÅNDERUD • NORGE
 TELEFON: 33 48 08 15 • E-POST: quamme@quamme.no

Prosjekt
BEKKEBERGET HAGE
 - boligfelt -

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.







Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang- / sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur
- Naturområde - grønnstruktur
- Turveg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Friskt
- Gul sone iht. T-1442
- Flomfare

- Linjesymbol
- Plangrense
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Måle-/avstandslinje
 - Regulert senterlinje
 - Frisklinje i veikryss
 - Sikringsgrense
 - Støygrense
 - Faregrense
- Punktsymbol
- Avkjørsel

Bokdistanse 1 m
 UTM sone 32/Euref89
 Høydegrunnlag NN2000
 Korkgrunnlag FKB
 Bokgrunnskart 1.3.1.2.2016

REVISJON

	DATO	SIGN
Mindre endring: f_L1 og BK3	FORELØPIG	JAQ
Retting: Turvei f_G3 tilfeyd, BF1 justert	27.09.19	JAQ
Endringer etter off. ettersyn: Kryss Gml Fjellvegen/FV427, trafikkøy Spenningsmåsan	27.05.19	JAQ



GJERDRUM KOMMUNE
 Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for
BEKKEBERGET HAGE

Areallan-ID	201703
Dato	30.06.2017
Målestokk	1:1000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring oppstart	SAKSNR	DATO	SIGN
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	67/17	18.10.17	JAQ
Offentlig ettersyn fra 23.10.17 til 28.02.18		28.02.18	JAQ
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	54/19	28.08.19	JAQ
Kommunestyrets vedtak:	86/19	04.09.19	JAQ

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

ING. QUAMME AS
 ARKITEKT- OG INGENIØRTJENESTER

SAKSNR	TEGNR.	SAKSBEH.
0418	A.03.01	JAQ



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellberg 15
2022 GJERDRUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Oppdragsnummer: 1205230058

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.10.2023

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