



aktiv.

Klavavegen 24 (T10), 2413 ELVERUM

**Moderne og meget lekker enebolig
under oppføring. 3 soverom.
Dobbelgarasje med bod. Fin og
rolig beliggenhet.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 40 170,-
Total ink omk.: Kr 5 830 170,-
Selger: Älvsbyhus Norge AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA total: 129 kvm/166 kvm
Soverom: 3
Eiertomt: 671 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1477 og
ideell andel av
Gnr. 31, bnr. 1398
Oppdragsnr.: 1211240013

Ditt nye drømmehjem?

Her kan vi presentere en moderne, flott og meget lettstelt enebolig med alt på en flate. Eneboligen vil bestå av hall, vaskerom, bad, bod/teknisk rom, 3 soverom, bod/walk-in closet og stue med åpen kjøkkenløsning.

Frittstående dobbelgarasje med bod på ca. 37 kvm.

Enebolig vil bli beliggende i et meget populært og relativt nytt boligområde under utvikling på Smedstadtoppen i Ydalir. Her er det kort vei til både barnehage, barneskole og dagligvare. Til Elverum sentrum er det ca. 5 minutter med bil. Det er buss i området samt godt tilrettelagte gang- og sykkelstier som tar deg både til skoler, sentrum og de øvrige bydelene.

Salgsobjektet inngår i delfeltet/totalprosjektet Smedstadtoppen 3, som består av totalt 61 boligtomter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35

Prosjektbeskrivelse

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyetablert og populært boligområde på Ydalir (Smedstadtoppen) med det meste av det du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Bydelen er under utvikling og det er iverksatt helt nye boligområder like ved. Nær eiendommen finner du nye Ydalir barneskole og barnehage, samt et område avsatt til planlagt idrettsanlegg. I området ligger også to store dagligvarebutikker i tillegg til et stort utvalg av butikker innenfor elektriske artikler, byggvare, Europris etc.

Fra boligen er det kun ca. 3 km til sentrumskjernen i Elverum med byfasiliteter og servicetilbud. I sentrumsområdene ligger også ungdomsskolen og videregående skole. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg rundt til både sentrum, øvrige bydeler, Sagtjernet med badeplass og til flott turområder langs Glomma.

Boligens nærhet til bymarka, hvor du vil finne utallige muligheter for turer og rekreasjon gjør at du enkelt kan nyte Svartholtet sine turstier som strekker seg i et stort løypenett og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Den mest populære turen i vintersesongen går til Svenkerudvollen, hvor det er salg og servering av bl.a. kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen, hvor det ligger en flott lysløype med mye aktivitet for barn og unge. Her arrangeres Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populært for både små og store i familien.

Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action, så er det kun en kort kjøretur til Starmoen Fritidspark hvor du finner 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross, bilcross, go-kart m.m. Like ved boligen stopper byussen, som tar deg til de øvrige bydelene, samt til skystasjonen på Vestad og Terningen Arena med Universitet og idrettsanlegg.

Generell orientering

Boligene leveres nøkkelferdig. Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger. Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

For beskrivelse av leveranser, se "Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Smedstadtoppen 3", som er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Det anmodes om at boligene males ihht vedlagt fargepalett.

Pris

Kr 5 790 000,- pluss omkostninger.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- * Dokumentavgift - 2,5% av tomteverdi. Tomteverdi utgjør kr 1 340 000,- og gir en dokumentavgift på kr 33 500,-
- * Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- * Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,-
- * Panteattest kr 260,-
- * Eierskiftegebyr kr 6 570,-

Dokumentavgift i kjøpekontrakt beregnes ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for eventuelt mellomværende.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser og finansiering

Hele kjøpesummen, sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg, skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalinger skal komme fra norsk finansinstitusjon og/ eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

I det tilfelle selger og kjøper har gjort avtale om endrings- og tilleggsarbeider (tilvalg), vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadsoppføringslova § 47, kan kreve at kjøper betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom avtale om tilvalg inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse tilvalgene finner sted etter at overtagelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale for slike tilvalg tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

For å kjøpe boligen, må før man innlevering av kjøpsbekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal og innhold

BRA total: 166 m²

BRA-i: 129 m²

BRA-e: 37 m²

Følgende rom/ areal vil inngå i BRA-i:

Hall, vaskerom, bad, badstue, 3 soverom, kjøkken, stue og bod/ walk-in closet.

Følgende bygg/ areal vil inngå i BRA-e:

Dobbelgarasje med bod.

Arealbegreper

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboenhet eller felles del) og inklusive innvendige boder og sjakter.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/ disse.

Arealberegningene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal og volumberegning av bygninger. Arealer er hentet fra tegninger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoareal og få frem bruksarealet.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik.

Tomten

Eiertomt på ca. 671m². Tomten vil bli opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ gårdsplass samt gangvei til inngangspartiet. Se vedlagt kart som viser hvor asfalt og matjord med tilsådd gressbakke blir anlagt. Det vil også bli lagt asfalt inne i garasjen. Tomten leveres med vekstjord i tomtegrenser med tilsådd gress. Kjøper må selv sørge for å følge opp plenen videre. Som en del av leveransen skal det leveres Alperips hekkeplanter. Hekken leveres som barrotsplanter og kjøper må selv plante og stelle hekken. Det vil bli sendt ut informasjon om tidspunkt for leveranse og veiledning i god tid før levering av planter. Opplyst fra selger at planter sendes ut våren 2026. Det vil bli satt opp tomtepinne i tomtegrensene. Hekken skal plasseres iht. vedlagte tegning. Eventuelle planter som ikke overlever må erstattes av kjøper. Erstatningsplanter kan bestilles av kjøper på hekkplanter.no.

Det tas forbehold om at det kan komme mindre endringer i forhold til asfalt, plen og grøntarealer. Inntegnet tre på vedlagte tegning over hekkplassering blir ikke levert av Älvsbyhus.

Parkering

Boligen leveres med dobbelgarasje på egen eiendom. Se vedlagte tegning av garasje.

Huseierforening, driftsforening og realsameie

Alle boenheter innenfor delområdet Smedstadtoppen 3 har rett og plikt til å være medlemmer av Smedstadtoppen 3 Huseierforening. Huseierforeningen er organisert ved at alle tomter/ boenheter innenfor foreningens område skal eie en ideell andel av fellesområdene via realkobling (realsameiet Smedstadtoppen 3 Fellesareal). Gjennom stiftelsen av Smedstadtoppen 3 Huseierforening har dets medlemmer påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Smedstadtoppen 3 Fellesareal etter at anlegg/ arealer har blitt overtatt av foreningen.

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 3 Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreiningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art. Smedstadtoppen 3 Huseierforening har plikt medlemskap i Smedstadtoppen 3 Driftsforening. Driftsforeningen skal forvalte de områdene som er felles for alle delfelt på Smedstadtoppen. OBOS er engasjert som forretningsfører for både huseierforeningen og driftsforeningen. Den månedlige medlemsavgiften til huseierforeningen og driftsforeningen er estimert til å utgjøre ca. kr 500-600,-. Beløpet vil bli fakturert fra forretningsfører.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme på hovedbad. NIBE S735 avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.

NIBE S735 er en intelligent, inverterstyrt avtrekksvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder som gir oppvarming, varmtvann og ventilasjon på en effektiv og økonomisk måte. Avtrekksvarmepumpen gir store besparelser fordi den automatisk tilpasser seg hjemmes oppvarmingsbehov.

NIBE S735 har en høy årsvarmefaktor, noe som gir lave driftskostnader. Et elegant design og en kompakt størrelse, gjør den enkel å sette på plass og installere. Med innebygget wifi-kommunikasjon og mulighet for å koble til trådløst tilbehør, blir S-serien en naturlig del av ditt smarte hjem. Smart-teknologi justerer automatisk innneklimaet og gir deg full kontroll over systemet via smarttelefon eller nettbrett. Høy komfort og lavt energiforbruk - samtidig som du gjør naturen en tjeneste.

TV/ internett/ bredbånd

Trekkerør for fiber/ data er levert til utvendig målerskap iht. NEK399. Det blir levert videre til innvendig svakstrømskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte fra leverandør.

Radonmåling

Tilfredsstillende radonmåling vil bli utført av Ålvsbyhus i boligen før overtakelse.

Endrings- og tilleggsarbeider (tilvalg)

Kjøper har mulighet til å få utført tilvalg etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for bestilling av tilvalg og denne fristen er endelig. Alle tilvalg skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av tilvalgene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved avtaleinngåelse.

Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44. Priser kan også inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering overfor underleverandører. Kjøper kan ikke kreve å få utført tilvalg som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer, som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve tilvalgene.

Økonomi

Offentlige/ kommunale avgifter

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 694,-
- * Abonnementsgebyr avløp: Kr. 838,-
- * Forbruk vann: Kr. 22,54,- per kubikk.
- * Forbruk kloakk: Kr. 27,83,- per kubikk.
- * Renovasjon utgjør kr. 5 419,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR.
- * Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr. 584,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen.

Forbruk vann og avløp beregnes/ avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/ inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

Eiendomsskatt vil utgjøre en promillesats av boligens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi

Det året boligen står ferdig skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig

(avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligen areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligen vil være strøm/ oppvarming, kommunale avgifter, TV/ internett/ bredbånd, forsikringer og opplyst medlemsavgift til huseierforeningen og driftsforeningen. De fleste av disse kostnadene vil variere ut i fra personlig forbruk og ønsker.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gnr. 31, bnr. 1491 i Elverum kommune. I tillegg har eiendommen ideell 1/ 61-del av gnr. 31, bnr. 1398 i Elverum kommune (fellesområdene - realsameiet).

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatt- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001.

Rettighethaver: Elverum innbyggere på nybyggerplasser. Bl.a. bestemmelser om skogsrett. Inn tatt i Kongeskjøte.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.

Rettighethaver: Elverum kommune.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1048. Rettighethaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/ stolper/ kabler/ grøfter m.v.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1051. Rettighethaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/ stolper/ kabler/ grøfter m.v.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 12.05.1969, dagboknummer 2217. Rettighethaver:

Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/ stolper/ kabler/ grøfter m.v.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 07.07.1977, dagboknummer 4419. vedr. ødelagt skog ved skogbrann 30.06.1976. Inneholder div. bestemmelser.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6097. Rettighethaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/ kiosk.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6803. Rettighethaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/ kiosk.

* Skjønn, tinglyst den 07.03.1989, dagboknummer 1318. eksproprian GLB. Østerdalsskjønnet.

* Erklæring/ avtale, tinglyst den 24.10.2001, dagboknummer 5899. Om engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp Takst 1992. Engangsutbet. kr 2 282,-. Eksproprian Hedmark Energi AS.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.02.2015, dagboknummer 123553. Rettighethaver: Gnr. 31, bnr. 1 i Elverum kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 03.08.2016, dagboknummer 700611. Sak nr.: 15-197795REN-JHAM Sagåa-Prestmyra.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 03.05.2019, dagboknummer 499724. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/ kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg.

* Bestemmelse om medlemskap i velforening/ huseierforening, tinglyst den 17.04.2024, dagboknummer 1335016.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg.

Ovennevnte heftelser er, med unntak av bestemmelse om medlemskap i velforening/ huseierforening, overført fra hovedbøl ved fradeling. Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Smedstadtoppen" fra 2023. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/ utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/ eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse skal boligen i utgangspunktet ha ferdigattest. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse foreligger.

Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstillelse av andre enheter i prosjektet, ferdigstillelse av uteområder og/ eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at boligen kan tas i bruk. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, eventuelt tvangsmulkt og/ eller forelegg.

Dersom overtagelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve tilbakehold av forholdsmessig del av kjøpesum på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Renter på slike tilbakeholdte beløp tilfaller den som til slutt får beløpet utbetalt.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/ eller areal. Eiendommen vil bli registrert med en bruksenhet.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er mindre enn 2 dekar, men til sammen med tomten til realsameiet overstiger den mer enn 2 dekar. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av bustadoppføringslova. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Loven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingsloven. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova, men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse og spesifiseres i kjøpers kjøpsbekreftelse. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Garanti etter bustadoppføringslova § 12 skal likevel stilles dersom avtale om salg/

kjøp skjer innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingslova § 2-11. Kontakt meglerforetaket ved spørsmål knyttet til hvilket lovverk som vil gjelde ved kjøp.

Prosedyre for kjøp

Boligen selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til den pris som er fastsatt. For å kjøpe boligen, fyller man ut og leverer vedlagte kjøpsbekreftelse til meglerforetaket (før innlevering, sjekk om bolig allerede er solgt). Ovennevnte betyr at det ikke benyttes budrunde og frister ved kjøp.

For å kjøpe boligen, må før man innlevering av kjøpsbekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det kjøpsbekreftelse pålydende prisforlangende/ fastpris er innlevert til meglerforetaket. Selger forbeholder seg likevel retten til å godkjenne salg dersom det er tatt forbehold i kjøpsbekreftelsen, dersom kjøper er et foretak (juridisk person), dersom kjøper er person(er)/ foretak som kjøper/ har kjøpt flere enheter i prosjektet eller dersom finansiering ikke kan bekreftes på tidspunktet for innlevering av kjøpsbekreftelsen.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg (og eventuelle forbehold). Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper og fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakten er utarbeidet og signert.

Salgsoppgaven blir en del av kjøpekontrakten og gjelder da også som supplement til denne. Inneholder salgsoppgave og kjøpekontrakt bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Selgers generelle rettigheter og forbehold

Selger forbeholder seg retten til å:

- * Transportere/ overdra totalprosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- * Omorganisere totalprosjektet eller eierform/ struktur.
- * Endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- * Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- * Gjennomføre totalprosjektet på en måte som imøtekommer de av rettighetshaveroppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkravforbundet med forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming. Selger har rett til å foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som ikke er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/ føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens/ utomhusplanens angivelse av detaljer. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger mm. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgsoppgave og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og/ eller romskjema, er det leveransebeskrivelse og/ eller romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til disse. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelse og/ eller romskjema, dette uavhengig av eventuelle uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse/ overtakelse

Forventet byggetid for boligen er på ca. 6-12 måneder, regnet fra og med igangsettelse av byggearbeider. Igangsettelse av byggearbeider skal skje uten unødig opphold. Forsinkelser i byggestart og/ eller byggeprosess som følge av at vinter og tele vanskeliggjør oppstart av grunnarbeider, og/ eller funn av kulturminner, gir ikke grunnlag for kjøper til å kreve dagmulkt, erstatning eller heving etter bustadoppføringslova kap. 3.

Kjøper vil bli varslet når byggearbeider er igangsatt. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 4 ukers skriftlig varsel.

Dersom selger fullfører boligen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig

varsle kjøper om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal overlevere boligen i byggrensjort stand. Boligen overleveres uten leieforhold av noen art, og slik at denne leveres ledig for kjøper.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom boligen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Se også punktet "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse". Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under besiktigelsen.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt boligen. Hvis boligen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Garantier

Selger skal stille garanti etter buofl § 12 straks etter avtaleinngåelse.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3% av opprinnelig kjøpesum (uten eventuelle avtalte tilvalg) frem til overtakelse, og minst 5% etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet for både selve boligen, for utomhusarealer og for ideell andel i fellesareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Se også punktet "betalingsbetingelser og finansiering".

Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysninger om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom boligen ikke svarer til opplysninger som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningene ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til

meglerforetaket. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon/ mangler før overtagelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtagelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtagelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/ krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon eller overtagelse/ retting av mangler

Dersom kjøper etter overtagelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil kjøperen miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av totalprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/ eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtagelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Eventuelle skader som påføres skal selger utbedre.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun ifølge med representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggs-plassen.

Kjøpers forsinkelse og selgers sanksjoner

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/ forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelsen gir ikke

kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom forfallstidspunkt for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket. Kjøper er inneforstått med at selgers omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 (3) bokstav e.

Selgers forsinkelse

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper, etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3, kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av boligen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtagelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 10 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker tilvalg og som forsinker arbeidet/ overtakelse. Tilsvarende gjelder dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. Tilsvarende gjelder også dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11 og jf. 1 avsnitt i punktet under "overtakelse". Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

Avbestilling

Kjøpers rett til å avbestille boligen følger av bustadoppføringslova § 52-54. Ved avbestilling før selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper betale kr 200 000,-.

Ved avbestilling etter at selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper erstatte selgers fulle tap ved avbestillingen (herunder tapt fortjeneste). Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at selgers fulle tap- og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling- kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Videresalg av kontraktsposisjon/ videresalg av bolig under oppføring

Videresalg forutsetter samtykke fra selger, og videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av videresalget og oppgjøret for dette.

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr til selger pålydende kr 50 000,- (inkl. mva). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/ meglerforetaket påberoper seg opphavsrettigheten til alt markedsmateriell for prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalget uten selgers/ meglerforetakets samtykke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom kjøper ikke anses som forbruker og/ eller at boligen ikke er kjøpt med henblikk på å overta eller bebo denne, vil dette bli regulert som videresalg av bolig under oppføring (reglene i bustadsoppføringslova kommer til anvendelse).

Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning i etterkant av overtakelse. Dersom kjøper har overtatt, og hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eietid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Energimerking

Alle boliger som selges/ leies ut, skal ha en energiattest. Unntaket gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for boligen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven av meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identiteten kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføringen av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er datert 31.10.2025 og utarbeidet i henhold til bestemmelser i lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger, selgers leverandører samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger.

Vedlegg til salgsoppgave

- * Leveransebeskrivelse (inkl. hekkbeplantning) og fargepalett
- * Tegninger
- * Situasjonsskart og tomtekart
- * Vedtekter for huseierforeningen
- * Kjøpsbekreftelse

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 50 000,- per solgte enhet. I tillegg kommer engangsvederlag for prosjektet i form av tilretteleggingsgebyr (kr 25 000,-), innhenting av opplysninger (kr 5 000,-) og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 1 250,-). Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Ansvarlig megler
Espen Strøm
Eiendomsmegler/ Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Meglerforetaket
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (org.nr. 913 682 122)
Storgata 15, 2408 Elverum



Vedlegg

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

Smedstadtoppen 3

Boligen leveres med de materialer og kvaliteter som fremkommer ved overtagelse. Dette er en standard beskrivelse av de materialer og kvaliteter som normalt leveres ved salg av et ferdig Älvsbyhus. Älvsbyhus forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer av rombeskrivelsen som et ledd i kontinuerlig produktutvikling forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

1. Utomhusarbeide

1. Det leveres tilsidd gressbakke på stedlige masser med tilført jord i øverste lag. Det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Området består opprinnelig av sand, det kan av den grunn oppleves at plen tørker ut i perioder.
2. Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres asfaltert slik den fremstår ved visning/ overtagelse.

2. Garasje

1. Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål iht tegning).
2. Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindsperre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønnsmessige avvik.
3. Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til vedlagte tegninger og produksjonsorder.
4. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
5. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
6. Entréddør leveres hvitmalt.
7. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendigevegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetses ikke bak og under radiator.
8. Utvendig beising/maling av huset skal utføres av kunde snarest etter overtakelse.
9. Ta vare på gjenværende tapeter og beskytt disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon

1. Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard.
2. Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad der dette er valgt. Se vedlagt produksjonsordre.
3. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.
4. Sanitærutstyr i henhold til tegning og tilvalg er inkludert.
5. Takvann føres i rør som fordrøyer dette på egen tomt. Huset er prosjektert og levert uten drensledning

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak er plassert bak enkelte radiatorer slik at luften forvarmes.

6. Kryp kjeller

Det er etablert adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod. Kryp kjeller er utformet slik at det er god plass for inspeksjon. Grunnen er fuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I krypkjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuell fukt i krypkjeller. Status kan avleses på display som er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk installasjon

1. Elektrisk installasjon utføres med lyspunkter og vegguttak og leveres iht. NEK 400.
2. Komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr i henhold til Älvsbyhus standard. Respektive brosjyrer ligger i boligen.
3. Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

05.03.2025

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

Smedstadtoppen 3

8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider

1. Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag leveres som overflatebehandlete stålplater.
2. Ventilasjonskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

10. Annet

1. Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse.
2. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.
4. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.
5. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.
6. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
 - a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
7. Boligtvistnemnda Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no

11. Overflater:

Generelt:

1. Tynnparkett 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF.
Overflaten kan ikke slipes.
2. Taklister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
3. Dører, karmen og lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
4. Kjøkken Hvitmalte
5. Inn- og mellomsidekarmen, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
6. Veggflate og oppvaskbenk Flisemønstret plate
7. Skapsokler Hvitmalte
8. Radiatorer (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
9. Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører Hvitmalte
10. Ytterdør (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
11. Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger Nøytral grunningsfarge
12. Benkeplate kjøkken Laminat

12. Drift og vedlikehold.

1. Standard drift og vedlikeholdsinstrukts oversendes før overtagelse.

05.03.2025

Hekk Smedstadtoppen 3

Tomt 8-12

Som en del av leveransen på Smedstadtoppen 3 tomt 8-12 leveres Alperips hekkeplanter. Tomtene leveres med vekstjord i tomtegrenser. Hekken leveres som barrotsplanter med leveranse i mai/juni hvert år. Kjøperne må selv plante og stelle av hekken. Det vil bli sendt ut informasjon om tidspunkt for leveranse og veiledning i god tid før levering av planter. Det vil bli satt opp stikk eller tomtpinner i tomtegrensene. Hekken skal plantes midt på tomtegrensene. Eventuelle planter som ikke overlever må erstattes av kjøperne. Erstatningsplanter kan bestilles av kundene på hekkplanter.no

Skissen under viser hvilke hus som skal plante de ulike hekkene .

Vedlikehold av hekk mellom husene er et delt ansvar mellom naboene.



FARGEPALETT Smedstadtoppen 3

Skog, innland

Varme farger mot gult, gråtoner



0025 RØROSRØD
NCS 5038-Y83R



10293 LYS HAMP
NCS 3208-Y07R



7653 STOCKHOLMSGRØNN
NCS S5010-G30Y

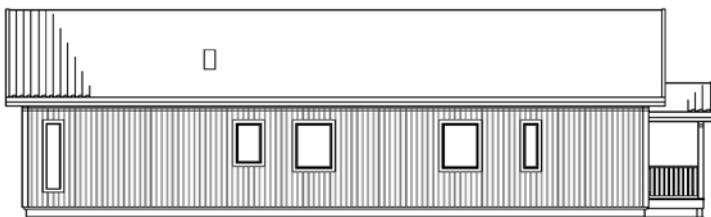


9937 ASKE
NCS S7500-N



1973 ANTIKKGRÅ
NCS S2502-Y

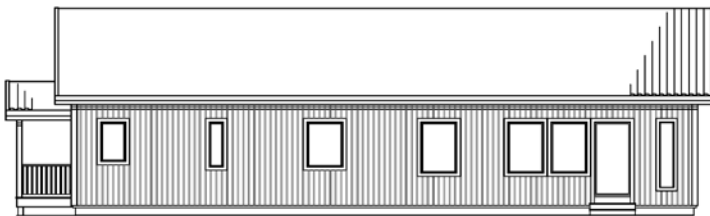




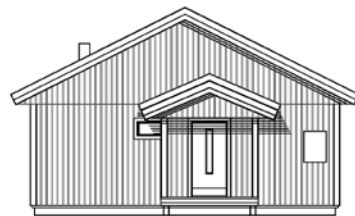
NORDØST



SØRØST

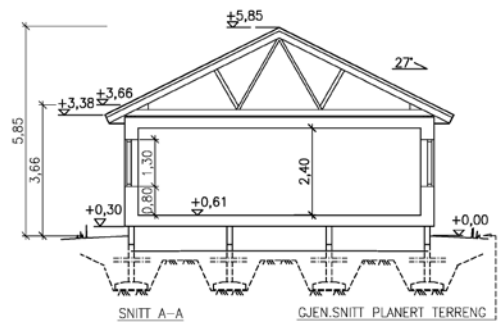
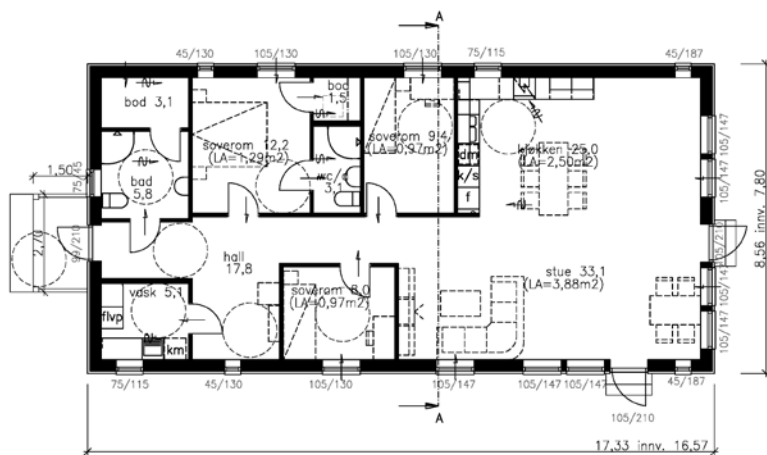


FASADE MOT SYDVEST

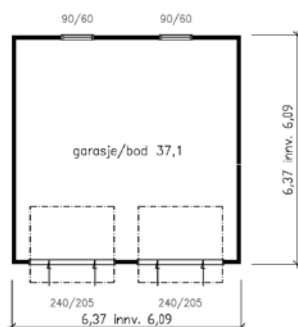
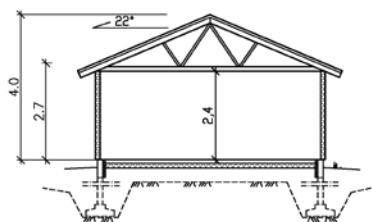


NORDVEST

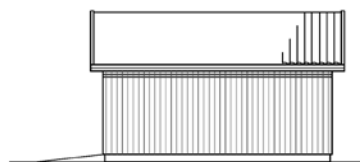
REV.		
	HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00	Kontroll: L.H Dato: 12.08.24
		Tegn: William.A Dato: 12.08.24
Prosjekt: ENEBOLIG NKB129S27 Gæran	BYA: 152 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTÅ: 148 m2	Saksnr:
Byggeplass: Smedstadtoppen T10	BRA: 129 m2	Tegningsnr: 48780
Tegning: FASADER		Kommune: Elverum



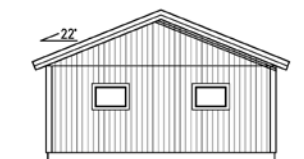
REV.		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 Kontroll:L.H Dato: 12.08.24 Tegn: William.A Dato: 12.08.24		
Prosjekt: ENEBOLIG NKB129S27 Gæran	BYA: 152 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 148 m ²	Saksnr:
Byggeplass: Smedstadtoppen T10	BRA: 129 m ²	Tegningsnr: 48780
Tegning: PLANER-SNITT		Kommune: Elverum



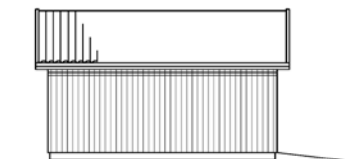
NORDVEST



SYDVEST



SØRØST



NORDØST

REV.		
	HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVBYN TEL. 0929-162 00	Kontroll: L.H
		Dato: 12.08.24
		Tegn: William.A
		Dato: 12.08.24
		<i>ÄBYCD</i>
Prosjekt: GARASJE F20	BYA: 40,6 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS	BTA:	Saksnr:
Byggeplass: Smedstadtoppen T10	BRA:	Tegningsnr: 48780
Tegning: PLAN ,SNITT OG FASADER		Kommune: Elverum



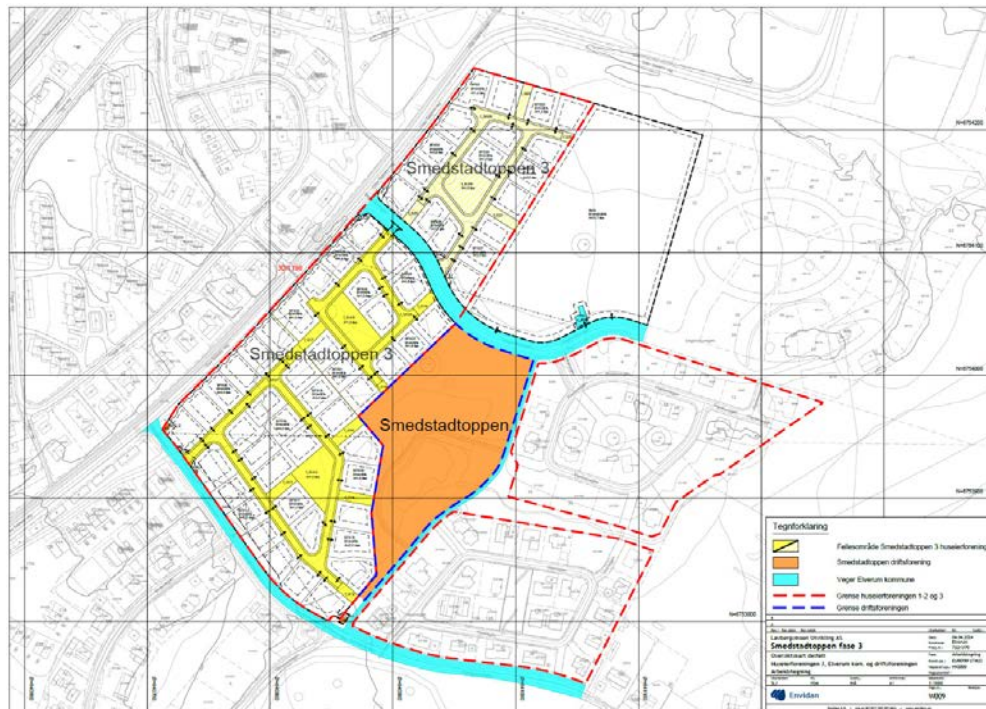


**VEDTEKTER
FOR
SMEDSTADTOPPEN 3 HUSEIERFORENING
Org. nr.**

**§ 1
Navn og eierforhold**

Huseierforeningens navn er Smedstadtoppen 3 Huseierforening.

Huseierforeningen er stiftet av eierne innenfor boligarealene på delområde på Smedstadtoppen 3. Alle boenheter innenfor det nevnte delområdet som også er vist på kartet under har rett og plikt til å være medlemmer av Smedstadtoppen 3 Huseierforening.



Huseierforeningen er organisert ved at alle tomter/boenheter innenfor foreningens område eier en ideell andel av fellesområdene (merket på kartet over) via realkobling. Gjennom stiftelsen av Smedstadtoppen 3 Huseierforening har dens medlemmer påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Smedstadtoppen 3 Fellesareal etter at anlegg/arealer ble overtatt av foreningen.

§ 2

Formål

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 3 Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Smedstadtoppen 3 Huseierforening har pliktig medlemskap i Smedstadtoppen Driftsforening.

§ 3

Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 4

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i huseierforeningen utøves av årsmøtet. Eierne av de enkelte tomtene/boenhetene som ligger på Smedstadtoppen 3, ref. § 1, utgjør årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i huseierforeningen skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Godtgjørelse til styret.

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 4.

§ 6

Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert medlem representerer en stemme i Smedstadtoppen 3 Huseierforening.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:

- a) endring av vedtektene,
- b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Disse vedtekters § 2 kan ikke endres uten samtykke fra Smedstadtoppen Driftsforening.

§ 7

Styret

Huseierforeningen skal ha et styre med en leder og 2 til 4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Smedstadtoppen 3 Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av huseierforeningens anlegg i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 9

Revisjon

Huseierforeningen kan velge en revisor. Revisor velges av årsmøtet og fungerer eventuelt inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Huseierforeningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 10

Vedlikehold av Smedstadtoppen 3 Fellesareal

Smedstadtoppen 3 Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 11

Felleskostnader

Huseierforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Smedstadtoppen 3 Fellesareal. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem av huseierforeningen en kontingent fordelt på grunnlag av antall enheter som er medlemmer i Smedstadtoppen 3 Huseierforening.

§ 12

Twister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Østre Innlandet tingrett, rettssted Elverum som verneteting.

Nabolagsprofil

Veg 11000 38 - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	4 min	0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min	3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	12 min	0.9 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	5 min	2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min	2.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min	3.9 km
Terningen Arena	6 min	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Trysilvegen	12 min
Rema 1000 Elverum	14 min

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

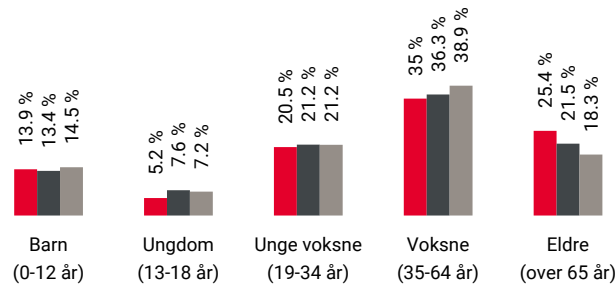
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...10 min 	120 barn	0.8 km	
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	6 min 	69 barn	4.3 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	7 min 	41 barn	3.7 km

Dagligvare

Kiwi Ydalir	11 min
PostNord	0.9 km
Rema 1000 Elverum	14 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km



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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport



Ydalir skole

12 min



Fotball, basket etc.

0.9 km



Søbakken skole

5 min



Aktivitetshall, ballspill

2.3 km



Sprek365 Elverum

4 min



Elverum Sportssenter

4 min



Boligmasse



- 57% enebolig
- 13% rekkehus
- 13% blokk
- 17% annet

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Elverum

5 min

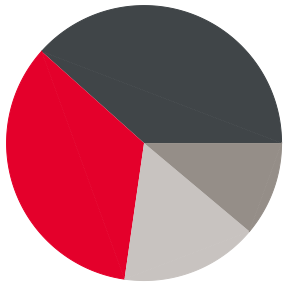


Apotek 1 Ydalir Elverum

10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



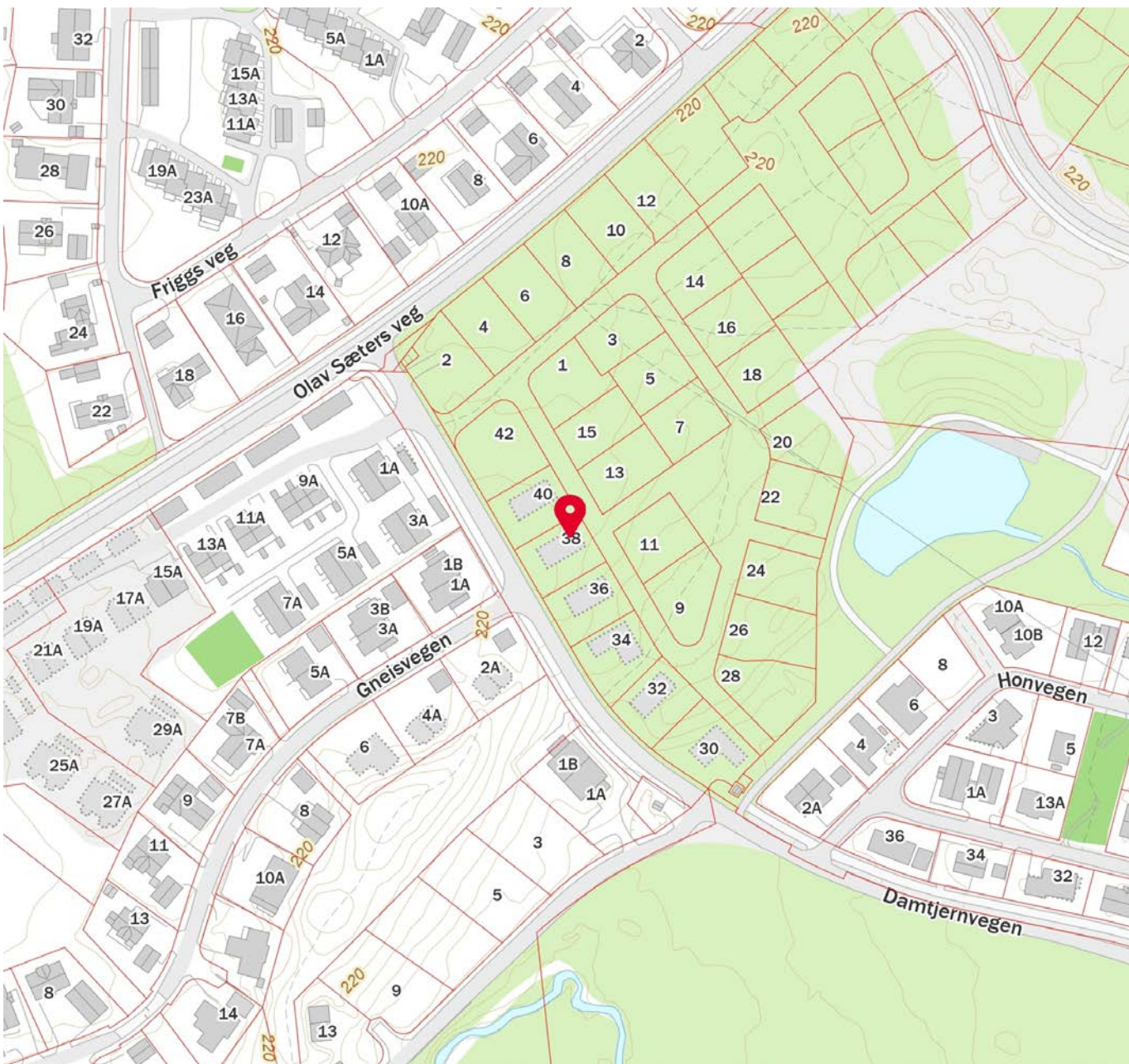
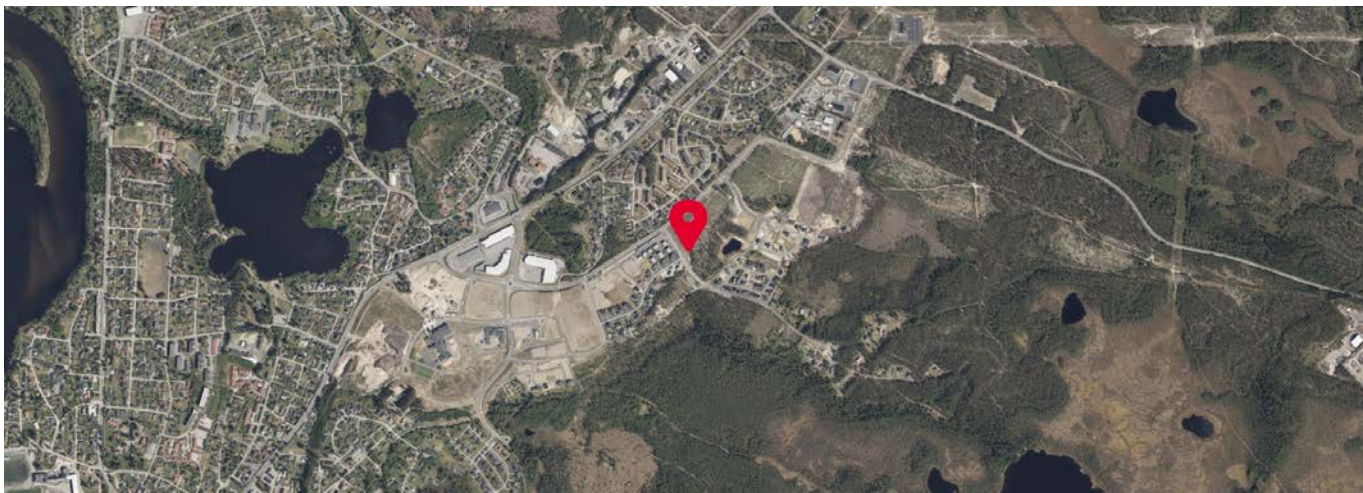
0%

50%

- Øverleiret/Bryggeriberget
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

KJØPSBEKREFTELSE

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET SMEDSTADTOPPEN 3 - KLAVAVEGEN

Bolig nummer: Klavavegen 24 (T10)
 Kjøpesum: Kr _____
 Beløp med bokstaver: Kr _____

Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende for undertegnede når denne kjøpsbekræftelse er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Inngitt kjøpsbekræftelse kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøpsbekræftelsen 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
 Egenkapital består av: ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____
 Fødselsnummer (11 siffer): _____
 Adresse: _____
 Postnr: _____ Sted: _____
 Tlf.: _____ E-post: _____
 Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
 Fødselsnummer (11 siffer): _____
 Adresse: _____
 Postnr: _____ Sted: _____
 Tlf.: _____ E-post: _____
 Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre