



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Varbakgaten 33, leil. 103, 4550 FARSUND

**Farsund/Varbak- Flott
4-romsleilighet med sjøutsikt!
Parkeringskjeller og egen terrasse.
- Sentral beliggenhet!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665
E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 176 940,-
Total ink omk.: Kr 6 676 940,-
Felleskostn.: Kr 3 374,-
Selger: Ctr Invest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 120/128 m²
Tomtstr.: 3.983 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1048
Snr. 12

Oppdragsnr.: 1408240041

Farsund/Varbak- Flott 4-romsleilighet med sjøutsikt! Parkeringskjeller og egen

Flott 4-romsleilighet i 1. etg på Varkbak Vju med sjøutsikt og eget utearreal.

Inneholder: Stue, kjøkken, 3 soverom, walk-in, bad, gjestebad og gang. Medfølger også P-plass i parkeringskjeller og sportsbod. I tillegg - felles forsamlingsrom samt gjesterom med bad som er tilgjengelig for beboerne i sameie!

Sentral beliggenhet med byens fineste utsikt!

Vi har flere leilighetsstørrelser tilgjengelig - kontakt megler for mer informasjon!

Besøk gjerne leilighetsvelger på www.varbakvju.no !

Velkommen på visning!



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Plantegninger | 6 |
| Om eiendommen | 32 |
| Forbrukerinformasjon | 51 |
| Budskjema | 52 |



Varbak Vju



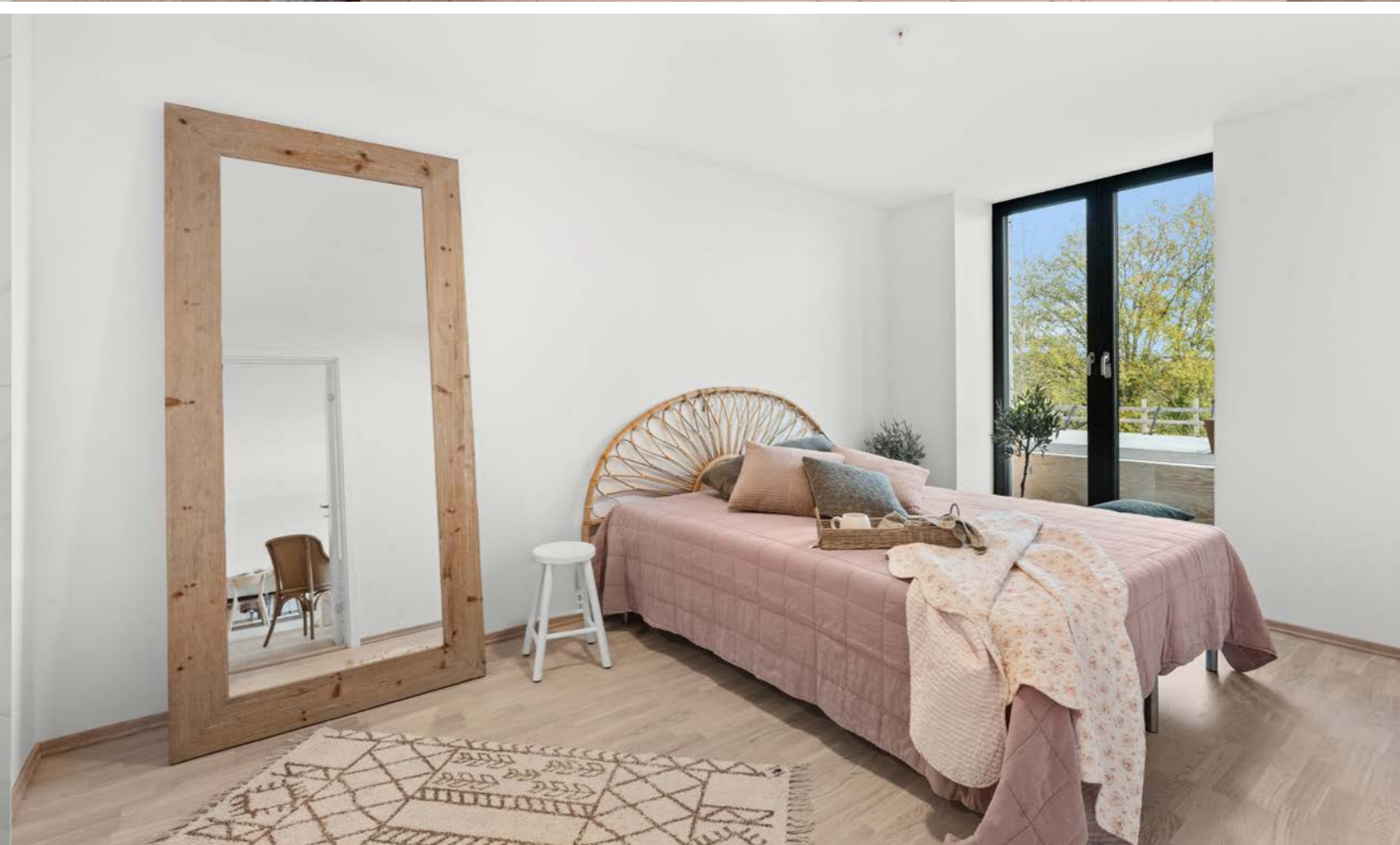
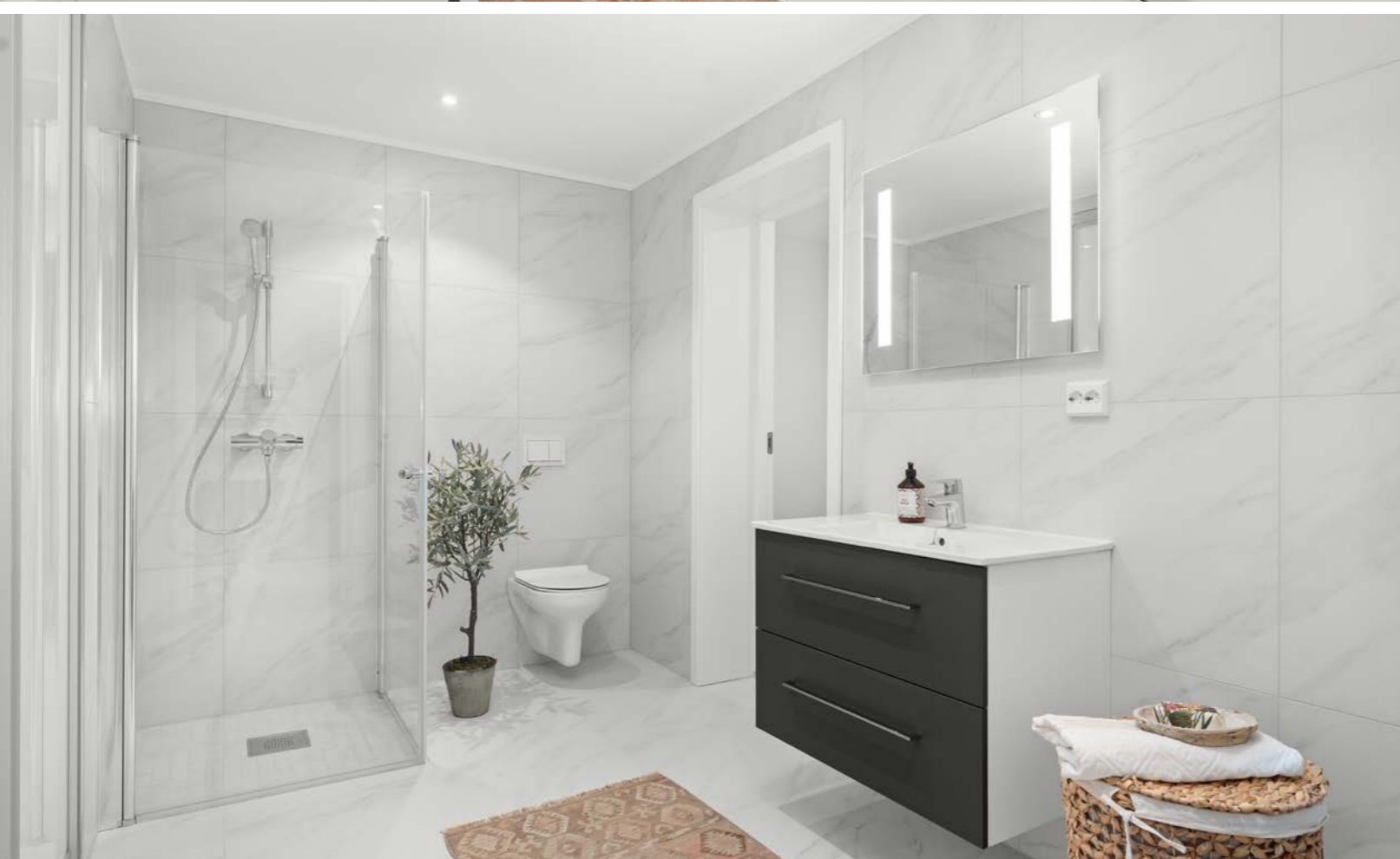




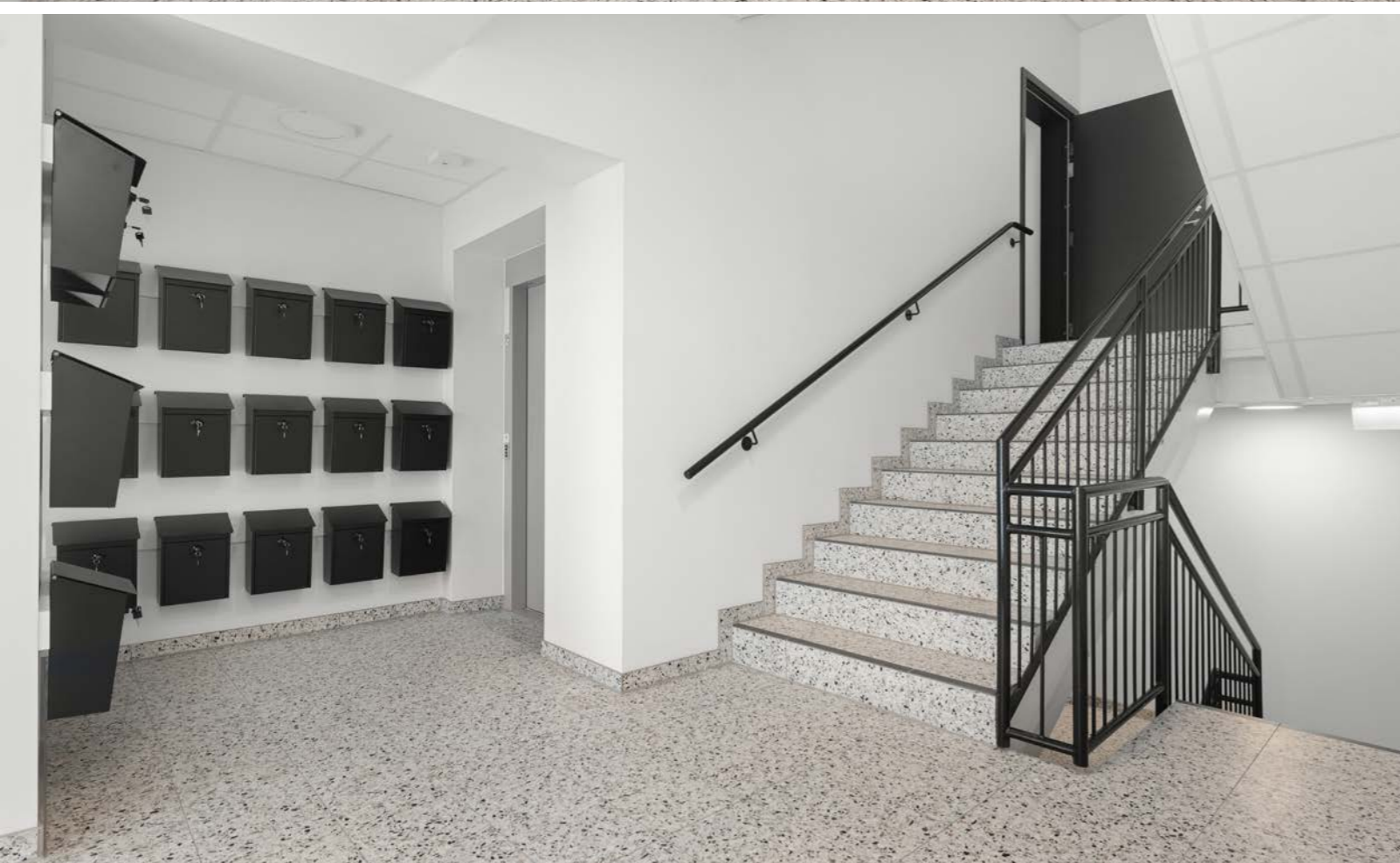


Bad med gjennomnag til soverom via walk-in closet









Varbak Vju kan by på flotte og praktiske fellesområder. Her finnes parkeringskjeller, felles oppholdsrom med kjøkken og uteområde, samt ekstra gjesterom for overnatting med tilhørende bad.









Flott utsikt over innseilingen til Farsund



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m²

BRA-e: 8 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3.983 m²

Tomtebeskrivelse

På fremsiden av bygget (over parkeringshuset), er det opparbeidet flotte, felles uteområder med interne gangveier, sittegrupper og plantekasser. Det perfekte sted å samle gode venner og vise dem byens beste utsikt! Det er også felles uteområder på baksiden og ifm fellesrommet.

Tomten er totalt Ca. 3.983 kvm. Dette inkluderer tomten ved nordsiden av bygget. Denne er seksjonert som snr 39 seksjonering. Denne eies av utbygger og vil kunne bli fradelte på et senere tidspunkt. Sameie har ingen rettigheter i denne tomten. Parsellen som fradeles er ca 8-900. kvm, dvs sameiets tomt etter fradeling blir ca 3 da.

Beliggenhet

Byens beste beliggenhet med en utsikt som tar pusten fra de fleste. Velkommen til Varbak Vju!

Kos deg med morgenkaffen med spektakulær vju mot byen og skjærgården. Nyt ettermiddagssolen fra leiligheten. Eller inviter venner på grillfest på fellesterrassen på baksiden.

Livet på Varbak Vju skal være behagelig for kropp og sinn. Rett utenfor stuedøren ligger et idyllisk turområde med oppmerkede stier og venter på deg.

Båthavn, butikker og kafeer i sentrum, en rekke fritidsaktiviteter og tre skoler – alt ligger i gangavstand. Og skulle du trenge bilen, er det bare å ta heisen ned i kjelleren. Derfra kan du spasere tørrskodd inn i et nytt parkeringshus som bygges under bakken. I kjelleren vil hver boenhet også få egen bod.

Varbak Vju skal være et godt sted å bo og leve – alene og sammen med andre. I et fellesområde med egen uteplass i første etasje, vil du kunne slå av en prat med naboen over en kopp kaffe eller sette deg ned i fred og ro og lese dagens aviser. Det vil også være mulig å leie lokalene til ulike private tilstelninger.

Og har du ikke plass til overnattingsgjester i egen leilighet, kan du innlosjere dem i et eget frittliggende soverom med bad.

På Varbak Vju skal du kunne bo uansett alder og livsfase. Her skal du kunne residere og feriere. Med utsikt til et godt liv ...

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet finnes det turområder med merkede turstier, gatelyst og flere fine utsiktspunkter mot Farsund by, trehusbebyggelsen, fjellene, fjordene og skjærgården. I klarvær kan Lindesnes fyr ses 20 kilometer unna! Kjent for sine mange kulturminner. Området er godt tilrettelagt for lek og moro med blant annet fotball- og sandvolleybane, lekeapparater og grillplass.

Farsund Badehus og sauna: Et perfekt sted å bade med barna. Her finner du en liten sandstrand, stupetårn, garderobe og utedusj. Like ved er en arkitekttegnet sauna tilgjengelig for alle hele året.

Listastrendene: Farsund har 10 kilometer med lange, vakre sandstrender å by på for deg som vil nyte strandlivet og nærværet til havet. Her kan du gå lange turer, bade, leke og se på fugleliv. Listastrendene er blant de beste i landet for brettseiling og kitesurfing.

Tre havner med båtplasser: Innenfor en radius på 500 meter ligger tre småbåthavner – Verven, Sundsodden og Lauervika. Båtplasser leies ut privat i Lauervika. På Kjørrefjord vil det snart bli mulig å kjøpe eget båthus.

Sørlandsbyen: Den gamle bykjernen består av sjarmerende hvite trehus, sveitservillaer og murhus i jugendstil. Her kan du besøke nisjebutikker, kafeer og utesteder. Torvet midt i sentrum er også et perfekt utgangspunkt for en romantisk bryggesleng.

Amfi Farsund: Kjøpesenteret i bydelen Nordkapp har et vidt spekter av forretninger. Kjeder som Clas Ohlsson, Cubus, InterSport, Ark Bokhandel, Power, Normal, Kitch'n og Nille er alle etablert på Amfi Farsund. Her finner du også apotek, treningsstudio, en kafé og Burger King.

Private og offentlige tjenester: Farsund kommunes servicetorg er lokalisert på Husan, det staselige rådhuset midt i byen. Det er også kort vei til banker, byens tinghus, tannleger og ulike offentlige helsetilbud.

Skoler: Fra Varbak Vju kan barna spasere til skolen enten de er 6, 14 eller 18 år. Skoleveien til Farsund barneskole og Farsund ungdomsskole og går på trygge og bilfrie veien over Varbak. Og Eilert Sundt videregående skole er bare noen trappetrinn unna.

Barnehager: Farsund har to kommunale og sju private barnehager. Det er god barnehagedekning, og du får stort sett plass der du måtte ønske. Sunde barnehage i Livdekrona ligger nærmest, rundt 2,5 kilometer unna.

Alcoa Miljøpark: Idrettsanlegg med kunstgressbane, innendørs fotball- og håndballbane som ble ferdigstilt i 2015 og som ligger fire kilometer unna. Her er også Tufepark, lekeområde, sandvolleyballbaner, terrengsykkelbane, tilgang til Vita Velo tursykkelløype, frisbeegolfbane og korthullsbane for vanlig golf. Et steinkast unna ligger Husebysanden, der du kan ta et avkjølende sjøbad.

Skolekrets

Fra Varbak Vju kan barna spasere til skolen enten de er 6, 14 eller 18 år. Skoleveien til Farsund barneskole og Farsund ungdomsskole og går på trygge og bilfrie veien over Varbak. Og Eilert Sundt videregående skole er bare noen trappetrinn unna.

Farsund har to kommunale og sju private barnehager. Det er god barnehagedekning, og du får stort sett plass der du måtte ønske. Sunde barnehage i Livdekrona ligger nærmest, rundt 2,5 kilometer unna.

Innhold

Flott 4-romsleilighet i 1. etg på Varbak Vju med sjøutsikt og eget utearreal. Gjennomgående høy standard!

Inneholder: Stue, kjøkken, 3 soverom, walk-in, bad, gjestebad og gang. Medfølger også P-plass i parkeringskjeller og sportsbod.

På Varbak Vju skal du kunne å slappe av og hygge deg – alene og sammen med andre. Selve hjertet i bygget er et fellesområde i første etasje på hjørnet mot Gabriel Lunds gate. Her ønsker vi å skape et pulserende og levende bomiljø. Et sted du kan stikke innom og lesedagens aviser. Der du kan kose deg alene i solen med en kaffekopp eller nyte selskapet fra hyggelige naboer. Og som du kan leie når du vil markere runde år eller invitere til familiefest.

Lokalet på 38,5 kvadratmeter vil ha alle nødvendige fasiliteter, inkludert kjøkken og eget toalett. Rett utenfor ligger en felles terrasse på 66 kvadratmeter, der det blir tilrettelagt for grilling og annen sosial hygge.

I samme etasje ligger et frittliggende soverom med bad som beboerne kan benytte til innlosjering av overnattingsgjester.

Også på den andre siden av bygget, over parkeringshuset, er det opparbeidet felles uteområder. Det perfekte sted å samle gode venner og vise dem byens beste utsikt!

Vi har flere leilighetsstørrelser tilgjengelig - kontakt megler for mer informasjon!
Besøk gjerne leilighetsvelger på www.varbakvju.no !

Standard

ENHETSBEKRIVELSE (leil. 103)

Stue: Eikeparkett på gulv, gips på vegg og i tak. Åpen løsning til kjøkkenet. Nydelig sjøutsikt.

Kjøkken: Eikeparkett på gulv, gips på vegg og i tak. Hvit kjøkkeninnredning fra Strai. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Bad: 60x60 fliser fra modena på gulv og på vegg, gips i tak. Vegghengt wc, servant og dusj på gulv. Skyvedørsgarderobe til varmtvannstank og vaskemaskin/tørketrommel.

Walk-in-closet: Eikeparkett på gulv, gips på vegg og i tak.

Hovedsov: 3-stavsparkett på gulv, gips på vegg og i tak. Romslig soverom med tilgang til bad via wal-in. Flott sjøutsikt.

Sov. 2: 3-stavsparkett på gulv, gips på vegg og i tak.

Sov. 3: 3-stavsparkett på gulv, gips på vegg og i tak.

Toalettrom: 60x60 fliser fra modena på gulv og på vegg, gips i tak. Wc, servant og dusj på gulv.

Gang/ inngangsparti: Flislagt inngangsparti og gang, gips på vegg og i tak.

Støpt terrasse: To terrasser på totalt 40 kvm. Parkering i felles parkeirngskjeller, samt bod.

Hvitevarer

Monterte hvitevarer i denne leiligheten medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i byggets parkeringskjeller.

Det blir gjesteparkeringsplasser langs bygget ved inngangspartiet.

Elbil-lader med høy kapasitet kan installeres på biloppstillings-plass hvis ønskelig. LRE Elektro må brukes som installatør. Fastpris er kr. 26.500,-.

Diverse

Beskaffenhets:

Tomten leveres opparbeidet med gangveier, benker og beplantning.

Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Vedtatte vedtekter kan fåes hos megler.

Overtakelse:

Leiligheten er klar for innflytting og overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Energi

Oppvarming

Varmekabler.

Energikarakter -og farge

B, Rød

Info energiklasse

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 728

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er hentet fra faktura fra 1. halvår 2024. Beløpet omfatter fast del for vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er inkludert alle driftskostnader for sameie, herunder vedlikehold heis, strøm fellesområder, garasje plass, felles bygningsforsikring etc.

Det er inkludert Altibox grunnabonement.

Forretningsfører: Sørlandet boligbyggelag.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3374

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Varbak Vju

Organisasjonsnummer

932934817

Om sameiet

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Forretningsfører: SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1048, seksjonsnummer 12 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/1/1048/12:

28.09.2015 - Dokumentnr: 887326 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:242

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1048

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2015 - Dokumentnr: 887334 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:785

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1048

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2023 - Dokumentnr: 1426668 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 115/3007

Diverse påtegning

Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest per 18.12.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tjenesteyting/kontor, tilhører områdereguleringsplan for Farsund Sykehus, vedtatt

april 2014. Siste vedtatte reguleringsendring etter forenklet prosess, plan ID 3801.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Det gjøres oppmerksom på at parsellen i nord som fradeles (ca 800 kvm) tilhører samme reguleringsplan som ovenfor. Dvs at det må påregnes bebyggelse på parsellen.

Adgang til utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 18.12.2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, 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.

Boligen kan 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

Etter avtale med megler

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

6 500 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,00))

176 940,- (Omkostninger totalt)

6 676 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 940

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis

før kontraktsinngåelse. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

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 dekningsalg 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Oppdragstaker har krav på vederlag i hennhold til eiendomsmeglingsloven §7-3. Eiendomsmeglingsloven §§7-1, 7-2, 7-4 annet ledd, 7-6 fravikes.

Meglerprovisjon 1%, minimum kr. 40 000,- på leiligheter med pris intil kr. 5.000.000,-. Ved salg av leiligheter til pris over 5.000.000,- betaler oppdragsviger 0,8% i provisjon pr. enhet.

Vederlag til kontraktsmedhjelper som spesifisert i Oppdragsavtalens punkt 4 beløper seg til 4000 pr. salg. Kontraktsmedhjelper som nevnt forestår gjennomføring av oppgjør. Aktiv Eiendomsoppgjør AS.

Oppdragsataker gis anledning til å trekke sitt honorar ved endelig overtakelse.

Ved eventuelt salg av kontraktsposisjon skal det kreves transportgebyr på kr. 20.000 eks. mva. Ekstraarbeid utover avtalte oppgaver faktureres med kr. 1500 per time eks. mva. Eventuelle dekningsalg reguleres av denne oppdragsavtalen.

Alle beløp er ekskl.mva.

Oppdragsansvarlig

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

26.03.2024

Varbakgaten 33

Nabolaget Farsund sentrum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|---|------------|---|
| Listerveien | 13 min | 🚶 |
| Linje 224, 227, 230, 236, 237, 238, 256 | 1 km | |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 34 min | 🚗 |

Skoler

| | | |
|---------------------------------|--------|---|
| Farsund barneskole (1-7 kl.) | 12 min | 🚶 |
| 343 elever, 18 klasser | 0.8 km | |
| Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min | 🚶 |
| 179 elever, 17 klasser | 0.8 km | |
| Eilert Sundt vgs - Farsund | 10 min | 🚶 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|---------------------------------|--------|---|
| Nordkapp - Farsund kommune | 12 min | 🚶 |
| Jansens Plass - Farsund kommune | 12 min | 🚶 |

«Veletablert rolig område, sentralt og samtidig fredelig. Gode sol og værforhold, fantastisk utsikt»



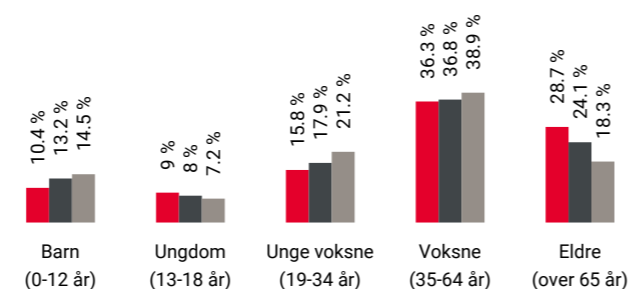
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Farsund sentrum | 1 119 | 697 |
| Farsund | 3 511 | 1 858 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|----------------------------------|--------|---|
| Brøvigs Minde barnehage (0-5 år) | 12 min | 🚶 |
| 40 barn | 0.9 km | |
| Sunde barnehage (0-5 år) | 28 min | 🚶 |
| 85 barn | 1.9 km | |
| Bjørketun barnehage (0-5 år) | 5 min | 🚶 |
| 51 barn | 2.2 km | |

Dagligvare

| | | |
|-----------------------------------|--------|---|
| Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial | 11 min | 🚶 |
| Kiwi Farsund | 14 min | 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | 1.1 km | |

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚲 Sykkel

🔔 Støynivået
Lite støynivå 89/100

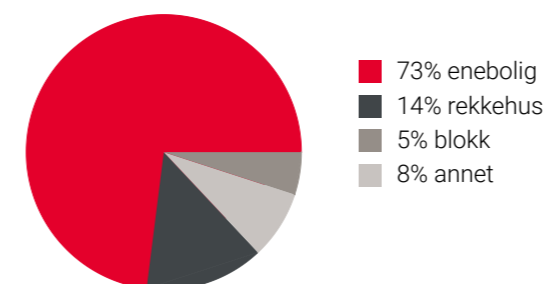
🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

🚦 Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

| | | |
|--------------------------------|--------|---|
| Farsund ballhall | 9 min | 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.7 km | |
| Farsund barne- og ungdomsskole | 11 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.8 km | |
| S.M.A.R.T Trening&Helse | 6 min | 🚶 |
| Trimsenteret | 11 min | 🚶 |

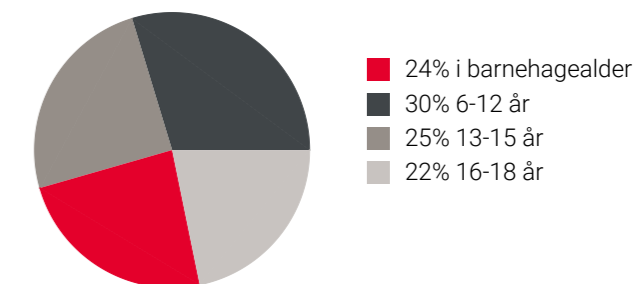
Boligmasse



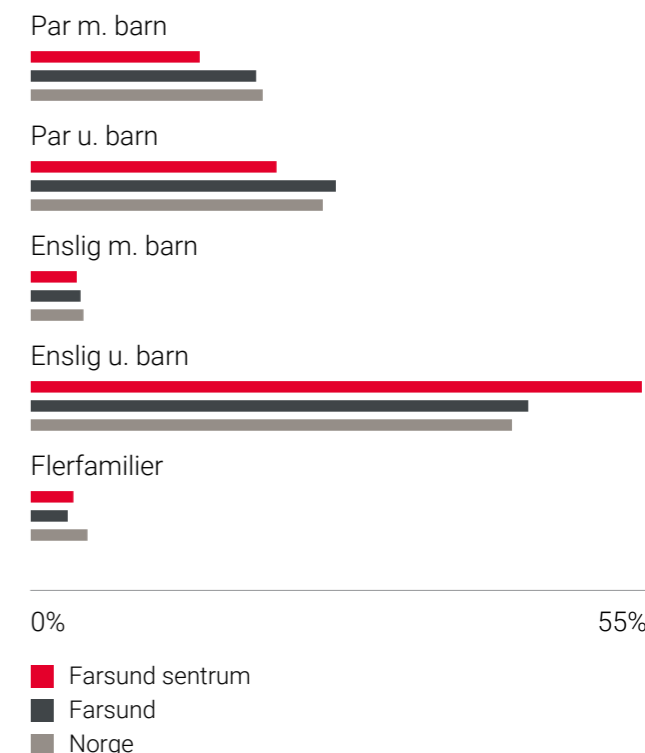
Varer/Tjenester

| | | |
|------------------|--------|---|
| AMFI Farsund | 14 min | 🚶 |
| Apotek 1 Farsund | 14 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

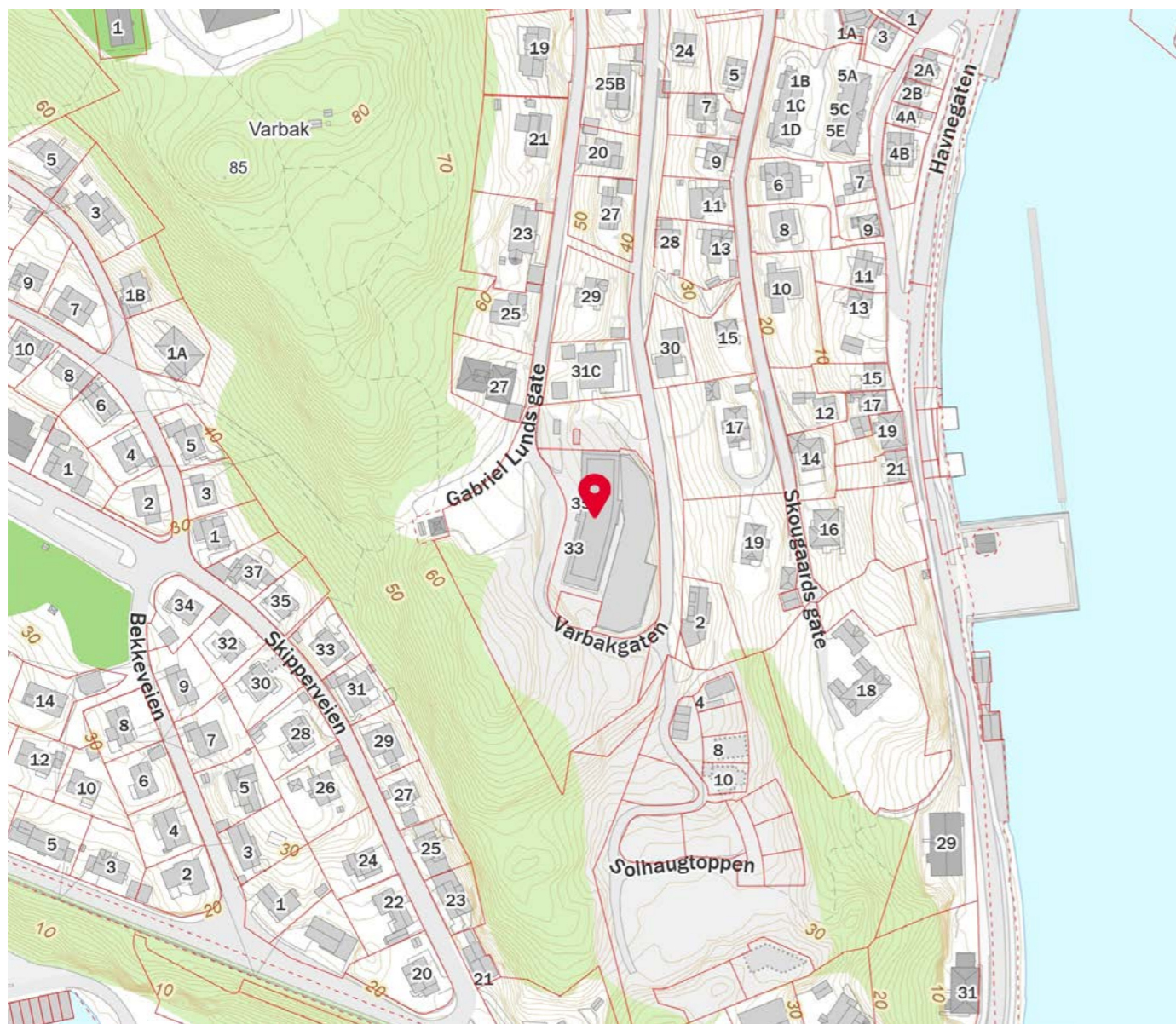
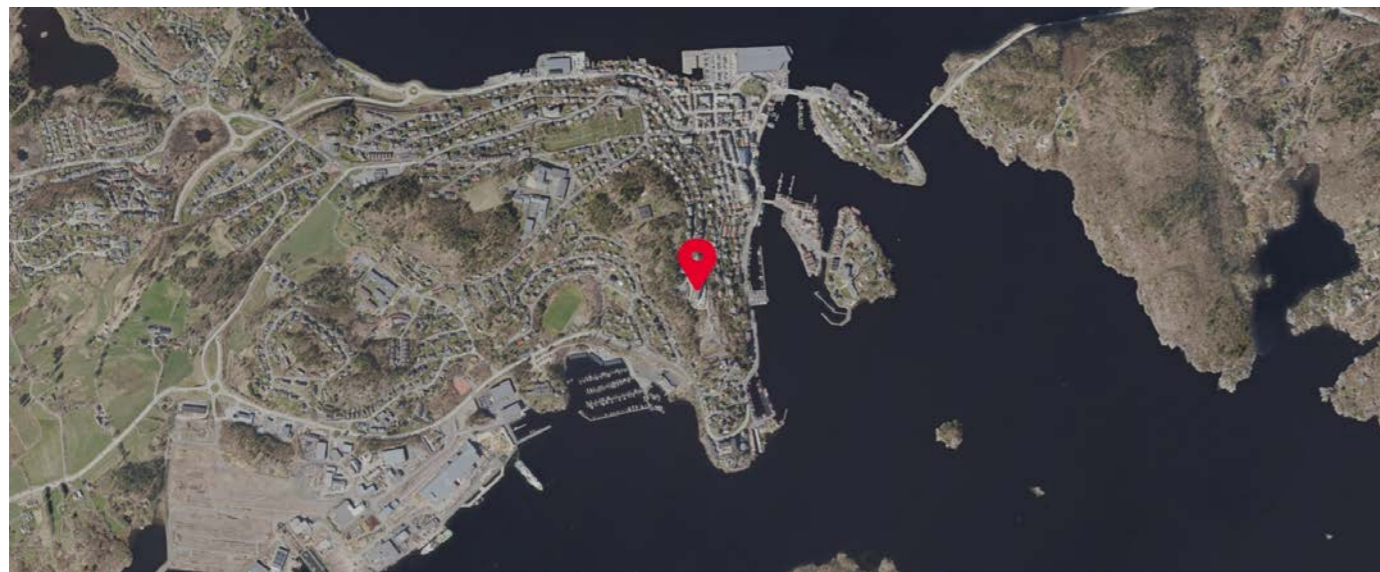


Sivilstand

| | Farsund sentrum | Farsund | Norge |
|---------------|-----------------|---------|-------|
| Gift | 36% | 33% | 33% |
| Ikke gift | 43% | 54% | 54% |
| Separert | 12% | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 9% | 4% | 4% |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal 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

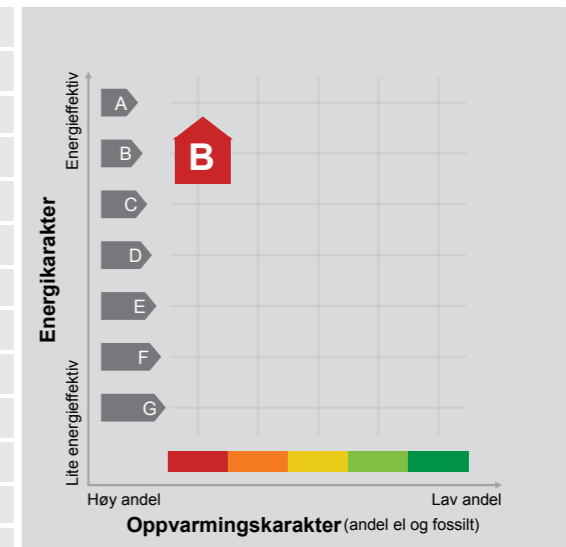
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal 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 Lyngdal 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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|---|
| Adresse | Varbakgaten 33 |
| Postnummer | 4550 |
| Sted | FARSUND |
| Kommunenavn | Farsund |
| Gårdsnummer | 1 |
| Bruksnummer | 1048 |
| Seksjonsnummer | 12 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 168836945 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | f5719121-da6d-49a6-94c2-8c993c4cc6b3 |
| Dato | 16.01.2024 |
| Innmeldt av | Consult Gruppen AS v/ GUNNAR STEINSLAND |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

