



aktiv.

Skogmostubben 33C, 2053 JESSHEIM

**Attraktiv 4-roms selveierleilighet  
m/carport på Skogmo.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

**Mobil** 922 04 164

**E-post** lise.blomberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 76 087,-  
**Omkostn.:** Kr 110 500,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 476 587,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 346,-  
**Selger:** Cecilie Nystrand

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 81/86 kvm  
**Tomtstr.:** 5171 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 117, bnr. 558  
**Snr.** 14  
**Oppdragsnr.:** 1205250004

# Super beliggenhet med solrik uteplass ved fellesområdene.

Velkommen til Skogmostubben 33C – en flott og innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet! Her får du en lys og romslig leilighet med 3 soverom, perfekt for barnefamilier.

Boligen ligger sentralt på Jessheim, med kort vei til sentrum, skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Trygg skolevei og gode lekeområder rett utenfor døren gir en ideell oppvekst for barna. I tillegg er det gode kollektivmuligheter med både buss og tog i nærheten – perfekt for pendlere! Friluftsområde rett ved med turmuligheter sommer som vinter.

Høydepunkter:

- \* Barnevennlig og solrik beliggenhet
- \* Utsikt over fellesområder
- \* Kort vei til sentrum, skoler og barnehager
- \* Gode kollektivmuligheter – buss og tog i nærheten

Dette er en leilighet som må oppleves!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Egenerklæring .....	38
Nabolagsprofil .....	44
Budskjema .....	55

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Bad , Kjøkken/stue, Gang , Bod ,Soverom , Soverom 2, Soverom 3.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod ute.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5171 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Sameiet har også en pent opparbeidet felles tomt beplantet med trær, busker og plen. I tillegg er det asfaltert innkjørsel og en gårds plass med gode parkeringsforhold.

Leiligheten ligger flott til med utsyn over fellesarealer hvor barna kan gå rett ut og leke samt ake.

### Beliggenhet

Skogmostubben 33C har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig, barnevennlig og etablert boligområde på det populære boligfeltet Skogmo på Jessheim. Leiligheten er godt plassert på feltet med fin utsikt over fellesområder, noe som gir en åpen og luftig følelse. Dette gjør det enkelt å følge med på barn som leker utendørs, og bidrar til et trygt og sosialt bomiljø.

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Skogmo, like utenfor Jessheim sentrum. Her bor du i gangavstand til alle daglige fasiliteter som barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kjøpesenter med alt av butikker og spisesteder, for å nevne noe.

For barnefamilier er dette et ideelt sted å bo, med trygg skolevei til nærliggende skoler og barnehager i gangavstand. Fra leiligheten er det kun en 6 minutters spasertur til nærmeste barnehage, Hoppensprett Avd Skogmo. Du finner også Skogmo- og Fladbyseter barnehage like i nærheten. Nærmeste barneskole er Skogmo skole og nærmeste ungdomsskole er Allergot. Jessheim Vgs er nærmeste videregående, hvor du finner et bredt utvalg av ulike linjeretninger.

Jessheim kan også by på et bredt utvalg av både innen- og utendørse fritidsaktiviteter. Ikke lange biten unna finner du Jessheim is- og flerbrukshall, som tilbyr flere organiserte aktiviteter som blant annet håndball, friidrett og ishockey. Her finner du også Jessheimbadet som har ulike aktiviteter for både store og små. For deg som foretrekker treningssenter har du Spents, Sats og Fresh Fitness lett tilgjengelig. Det er gode tur- og rekreasjonsområder i området med skog og mark samt nærhet til Nordbytjernet. Her kan du nyte alle årstider med flotte turløyper, sol og bading om sommeren og oppkjørte skiløyper om vinteren.

I tillegg har området gode tur- og rekreasjonsmuligheter, noe som gir en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og naturnære omgivelser. Flotte turområder sommer som vinter.

Som nevnt, er området også godt egnet for deg som pendler, med Jessheim stasjon en 25 minutters gangtur unna. Her går togene inn til Lillestrøm, Oslo S og Drammen to ganger i timen. Med tog tar det kun 35 minutter inn til Oslo. Fra stasjonen går det også hyppige bussavganger som tar deg til Oslo Lufthavn på omtrent 20 minutter. Hit kan du også kjøre på kun 15 minutter. Et perfekt område for deg som vil bo rolig og etablert, men samtidig ha alle fasiliteter like i nærheten!

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Hoppensprett avd Skogmo - 6 minutters gangavstand unna

Skogmo barnehage - 13 minutters gangavstand unna

Fladbyseter barnehage - 20 minutters gangavstand unna

#### **Skolekrets**

Skogmo skole.

Allergot ungdomsskole.

Jessheim videregående skole.

## **Offentlig kommunikasjon**

Skogmo skole busstopp - 15 minutters gangavstand unna

Jessheim stasjon - 25 minutters gangavstand unna

Oslo Lufthavn - 15 minutters kjøretur unna

## **Bygningssakkyndig**

Amund Blekastad Forset

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utvendig:

Flermannsbolig oppsatt med støpt plate på mark.

Etasjeskiller antatt utført med trekonstruksjoner.

Vegger er utført i tradisjonelle trekonstruksjoner, isolert og utvendig kledd med malt trepanel.

Mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Veranda med utgang fra kjøkken/stue. og overbygget inngangsparti.

Vinduer og ytterdør/balkongdør utført i treverk med isolerglass.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett. Fliser. Varmekabler i gang.

Vegg: Panelplater.

Himling: Himlingsplater.

Innvendige dører utført i malt treverk.

TG2 - Innvendig > Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

Det er lagt flis på flis.

Det betyr at membran som ligger under ikke er fornyet og har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd.

Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er lagt flis på flis.

Det betyr at membran som ligger under ikke er fornyet og har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd.

Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Det er ikke terksel ved dør slik at evt. lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det ble i 2024 reklamert på badet grunnet det at forrige eier skrev nytt bad i 2014 i sin egenerklæring.

Dette pga. sprekte baderomsflisser og reklamasjon i 2014.

Det ble bemerket av fagkyndig v/en tilfeldighet i etterkant at det var to lag med flis og membran på badet. I følge fagkyndig(e) er dette en normal praksis mtp. utbedring.

Badet ble nøye kontrollert av takstmann og det ble ikke funnet noen kritiske feil eller skader.

Ny diffusjonsåpen membran i 2014.

Bad utbedret med flis på flis i 2014 (reklamasjon etter funn av sprekk i flis), arbeid utført av Hellvik Hus (Utbygger).

Taknedløp avsluttet i rør som leder vann vekk fra bygning ut i kum. Utført 2016, etter anbefaling fra takstmann.

I følge forrige eier: Riss på sementplater. Vurdert av takstmann (mars 2016), uten unormale funn og ingen antydninger til setninger.

Så noen få maur i gangen mars 2024, ikke vært plaget med dette siden (sommer, høst eller vinter). Trolig svært tilfeldig da det var ekstremt værromslag i denne perioden.

Downlights i gangen montert i 2019. I følgene forrige eier er følgende gjort: Satt opp ekstra kontakter og kontakt ifm. montering av elektrisk markise.

Arbeid utført av Næss Installasjon AS.

Sameiet etablerte infrastruktur for lading av elbil i 2021/2022

Utvendig er alle hus vasket og fasader malt 2 strøk sommer 2024, av Mesterbedriften LUND AS.

Trappevanger/trapp ble også utbedret ifm. maleprosessen. I følge forrige eier ble det

bygget ut platting på terrasse - utført i 2015, vennetjeneste.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje med god sentral beliggenhet. Her får du bod i rekke samt parkering i carport. Leiligheten er lys og delikat med meget god beliggenhet på feltet. Gasspeis i stue er deilig på ekstra kalde dager og en romlig terrasse på solrike dager. Rett utenfor terrassen er det Denne leiligheten må sees!

1. etasje: Entre, gang, 3 soverom, bod, bad, stue og kjøkken.  
Carport og utebod.

### **Standard**

Entré:

Velkommen inn.... Her får du en romslig entré i duse farger med praktisk åpen garderobe løsning og varmekabler i gulvet. I tillegg er det praktisk tilknytning til boden for ytterligere oppbevaring.

Kjøkken/stue:

Videre inn i leiligheten har du ett flott kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har flere praktiske løsninger som integrerte hvitevarer og godt med skap og benkeplass. Kjøkkenet har lyse fronter, fliser på kjøkkenveggen og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. God plass til spisebord hvor man samler familien til hyggelig måltid.

I stuen får du også rikelig med lysinnslipp fra store vindusflater og terrassedør. Stuen er romslig med flere møblerings muligheter og utgang til terrasse. Sentralt i rommet er det gasspeis som gir godt med varme og kos.

Bad:

Delikat flislagt bad med varmekabler. Downlights i tak, servantinnredning, dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Leiligheten har 3 romslige soverom, perfekt for deg som trenger flere soverom eller ønsker hobby/kontorrom.

I tillegg er det utebod.



**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering i carport og på gjesteparkering.

**Forsikringsselskap**

Storebrand Forsikring AS

**Polisenummer**

8544445

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

**Energi****Oppvarming**

Oppvarming består av gassfyring og strøm.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 290 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 444

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 903 098

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 612 390

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **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

### **Eierbrøk**

1/20

### **Felleskostnader inkluderer**

Drift og vedlikehold av sameie, felles forsikringer, nedbetaling av felles lån og kollektiv avtale for bredbånd og TV.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 346

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 76 087

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 16 462

## Sameiet

### **Sameienavn**

Skogmofjellet B4 Boligsameie

### **Organisasjonsnummer**

998419476

### **Om sameiet**

Sameiet forplikter seg i å være medlem i Skogmofjellet Velforening og tilknyttet Kabel TV i området gjennom Fladbyseter Antennelag. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut

biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere. El-bil Sameiets vedtatte løsning (ZapTec Pro) er eneste aksepterte ladeboks for sameiets smartsystem. Eiere skal søke styret skriftlig og ha mottatt skriftlig tillatelse fra styret før ladeboks kobles på sameiets elbilinfrastruktur. Det er kun tillatt å lade hybrid / elbil på sameiets elbilinfrastruktur

#### **Styregodkjennelse**

Ingen styregodkjennelse men ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bori Bbl

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 117, bruksnummer 558, seksjonsnummer 14 i Ullensaker kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/117/558/14:

02.10.2003 - Dokumentnr: 11654 - Utbyggingsavtale  
for Gystad skog mellom grunneier Halfdan Bøhn jr og  
Ullensaker kommune

Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:558

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2005 - Dokumentnr: 3416 - Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale Del II for Gystad skog  
Rettighetshaver: ULLENSAKER KOMMUNE 933649768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:558

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2011 - Dokumentnr: 1006188 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/20.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Garasje og tilbygg byggemeldt.

### **Vei, vann og avløp**

Offenlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for Gystad skog, gnr /bnr 117/2 - Gystadjellet gnr/bnr 117/530 m/best. vedtatt 07.04.08. Avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.21 og 15.06.15.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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**

4 290 000 (Prisantydning)

---

76 087 (Andel av fellesgjeld)

---

4 366 087 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

109 150 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

110 500 (Omkostninger totalt)

120 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 476 587 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 486 987 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 489 787 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 110 500

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende 40 000,- kr av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 400 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

6 500 Oppgjørshonorar

4 990 Opplysninger fra forretningsfører - antatt ca pris

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

20 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 1 visning inkl i provisjon utover dette kr 2500,-

6 385 Eierskiftegebyr - antatt ca pris

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet



Totalt kr: 99 890

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

[lise.blomberg@aktiv.no](mailto:lise.blomberg@aktiv.no)

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

29.01.2025





**Velkommen inn..**





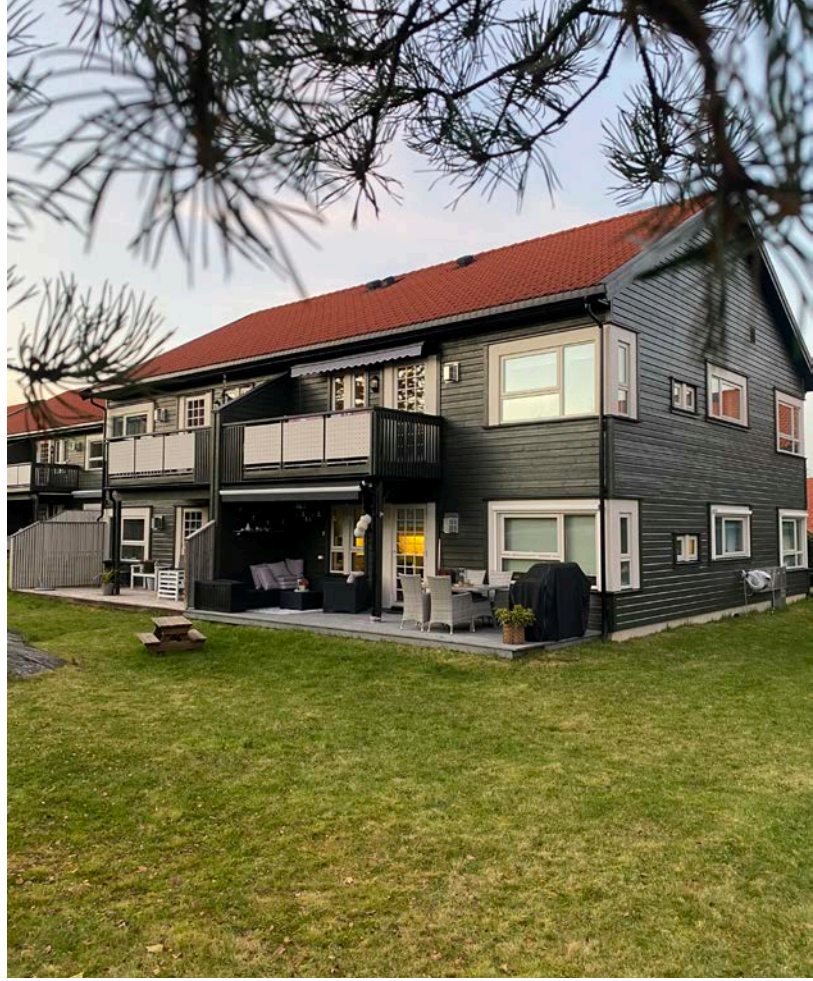
















SOV GODT OG DRØM SØTT

Tre gode soverom...





**Delikat bad**

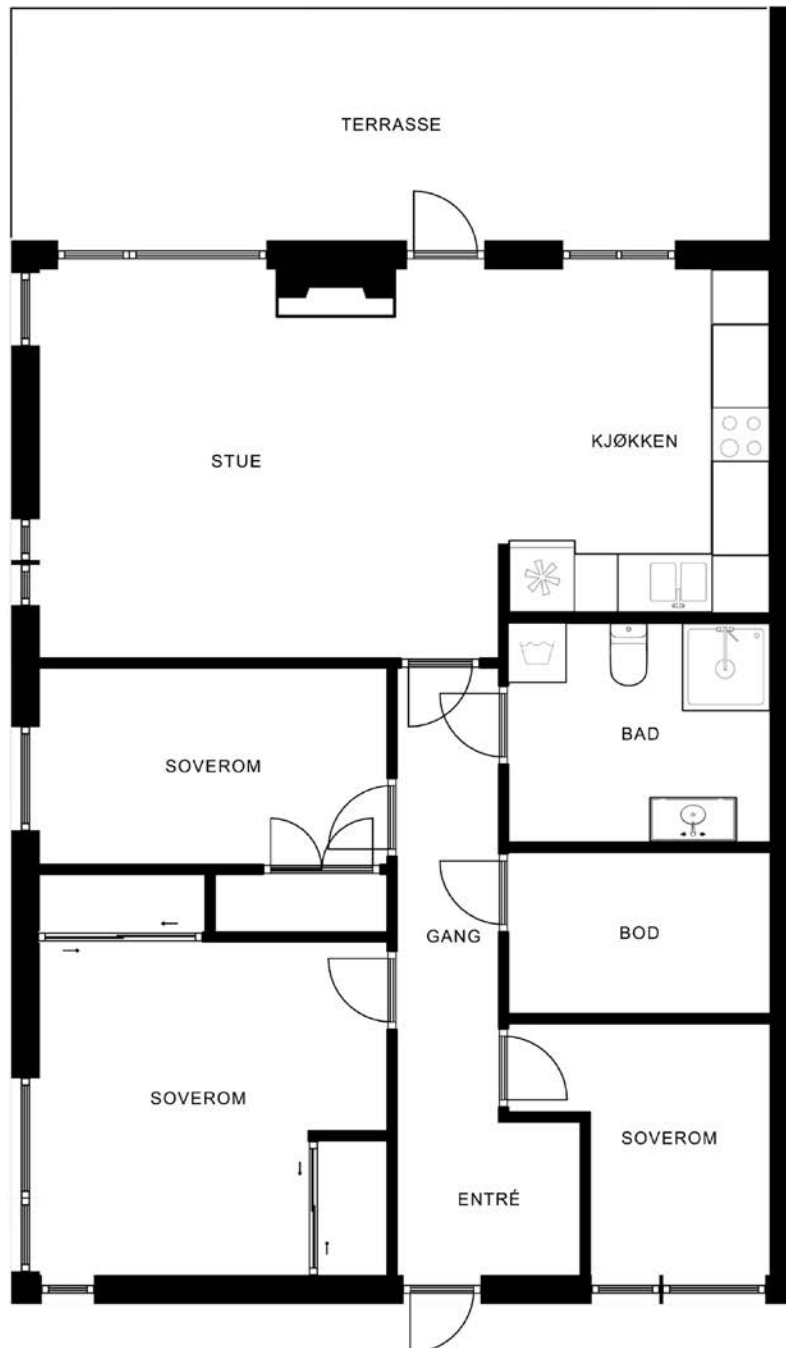




**Carport**



# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250004	
<b>Selger 1 navn</b>	
Cecilie Nystrand	
<b>Gateadresse</b>	
Skogmostubben 33C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
JESSHEIM	2053
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	7483375

Document reference: 1205250004

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble i 2024 reklamert på badet grunnet det at forrige eier skrev nytt bad i 2014 i sin egenerklæring. Dette pga. sprekte baderomsflisser og reklamasjon i 2014. Det ble bemerket av fagkyndig v/en tilfeldighet i etterkant at det var to lag med flis og membran på badet. I følge fagkyndig(e) er dette en normal praksis mtp. utbedring. Badet ble nøye kontrollert av taksmann og det ble ikke funnet noen kritiske feil eller skader.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad utbedret med flis på flis i 2014 (reklamasjon etter funn av sprekk i flis)

Arbeid utført av

Hellvik Hus (Utbygger)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny diffusjonsåpen membran i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

I følge forrige eier : Taknedløp avsluttet i rør som leder vann vekk fra bygning ut i kum. Utført 2016, etter anbefaling fra taksmann.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

I følge forrige eier: Riss på sementplater. Vurdert av taksmann (mars 2016), uten unormale funn og ingen antydninger til setninger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Så noen få maur i gangen mars 2024, ikke vært plaget med dette siden (sommer, høst eller vinter). Trolig svært tilfeldig da det var ekstremt værromslag i denne perioden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Downlights i gangen montert i 2019. I følgene forrige eier er følgende gjort: Satt opp ekstra kontakter og kontakt ifm. montering av elektrisk markise.

Arbeid utført av

Næss Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Rens av ventilasjonskanaler i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Sameiet etablerte infrastruktur for lading av elbil i 2021/2022

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvendig er alle hus vasket og fasader malt 2 strøk sommer 2024, av Mesterbedriften LUND AS. Trappevanger/trapp ble også utbedret ifm. maleprosessen. I følge forrige eier ble det bygget ut plattning på terrasse - utført i 2015, vennetjeneste.

Arbeid utført av

Mesterbedriften LUND as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

I følge forrige eier: Tilstandsvurdering utført av takstmann ifm riss på sementplater og taknedløp. Takstmann anbefalte løsning med taknedløp. Vurdering av bad i 2024. Det ble ikke konstatert noen feil som medfører nødvendige tiltak.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja



- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

I følge tidligere eier ble det dannet en liten sprekk i parkett etter at et verktøy falt ned på gulvet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Nystrand	7567aab8abc94897b216fa1 791b262f8cde562a8	21.01.2025 21:04:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Skogmostubben 33C - Nabolaget Skogmo - vurdert av 137 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skogmo skole Linje 436, 437, 440, 450	14 min
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	27 min
Oslo Gardermoen	13 min

## Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 404 elever, 20 klasser	15 min
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	23 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min

«Fint og trygt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

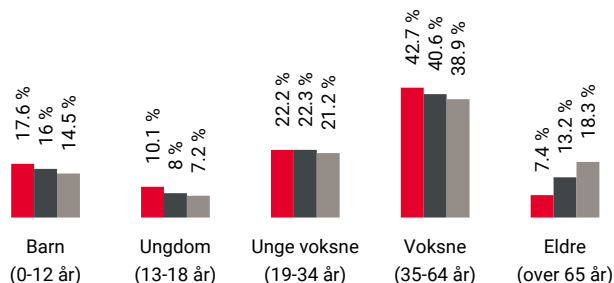
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogmo	3 619	1 501
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	14 min
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min
Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år) 115 barn	11 min

## Dagligvare


Meny Gystadmarka	21 min
Coop Extra Saga Senter PostNord	21 min


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

 Trygghet der barna ferdes  
Trygge 85/100

## Sport

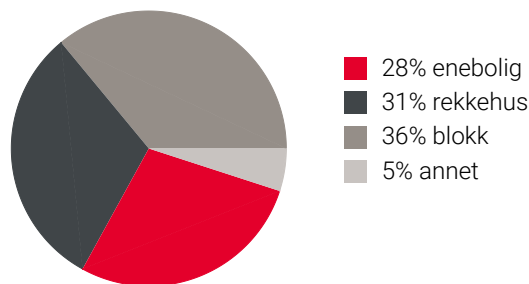
 Skogmo skole 11 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.8 km

 Allergot ungdomsskole 23 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.7 km

 Spenst Jessheim 23 min 

 EVO Jessheim 6 min 

## Boligmasse



«Flott område, landlig men likevel sentrumsnært. Rolige omgivelser med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

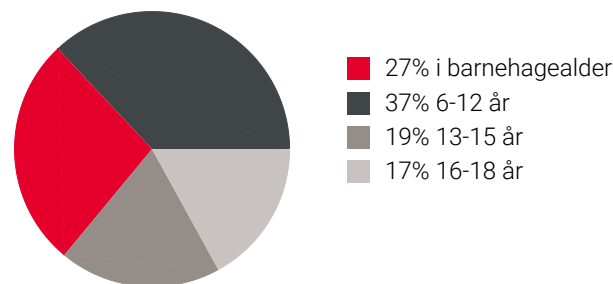


## Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter 8 min 

 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 26 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

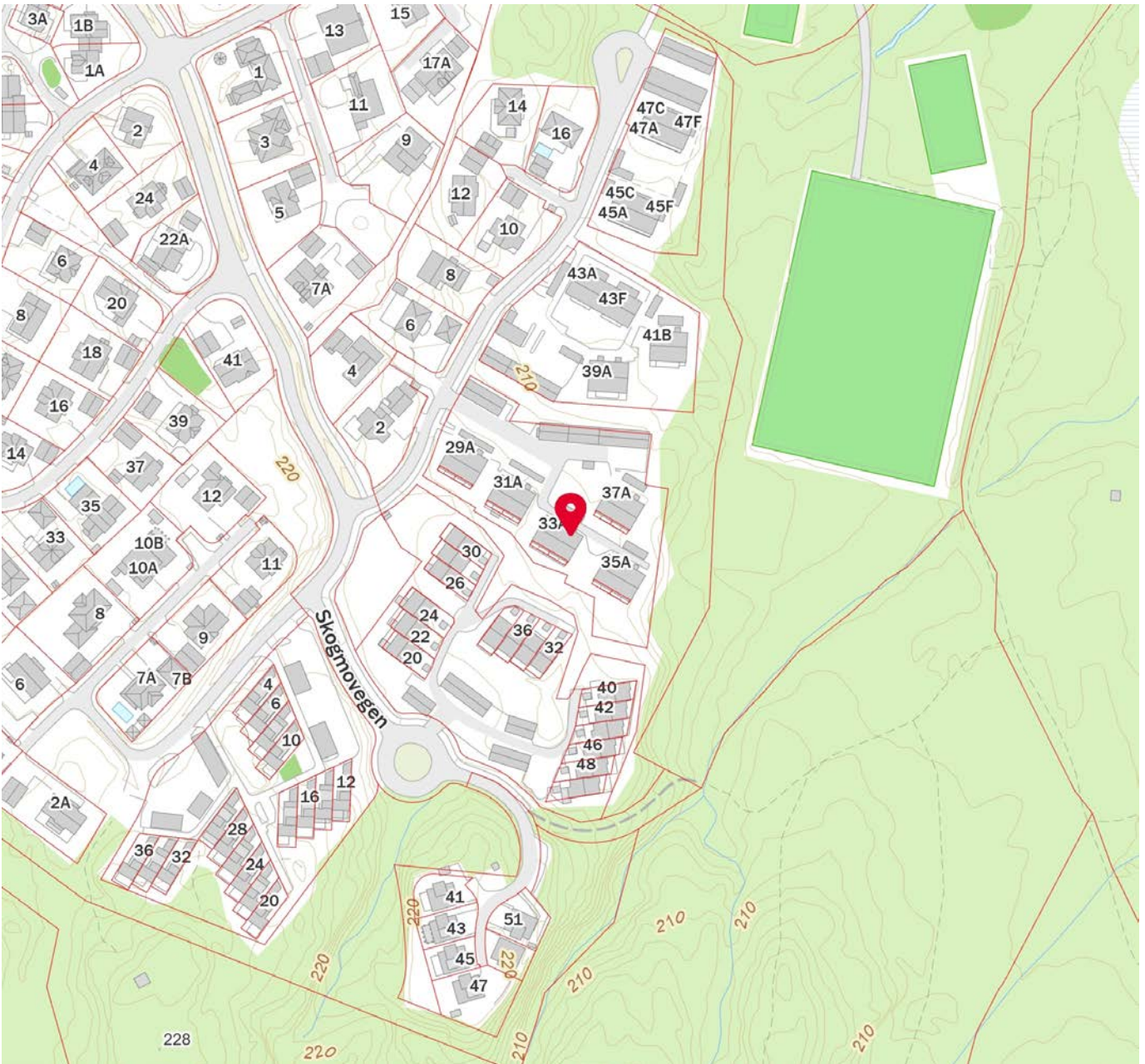
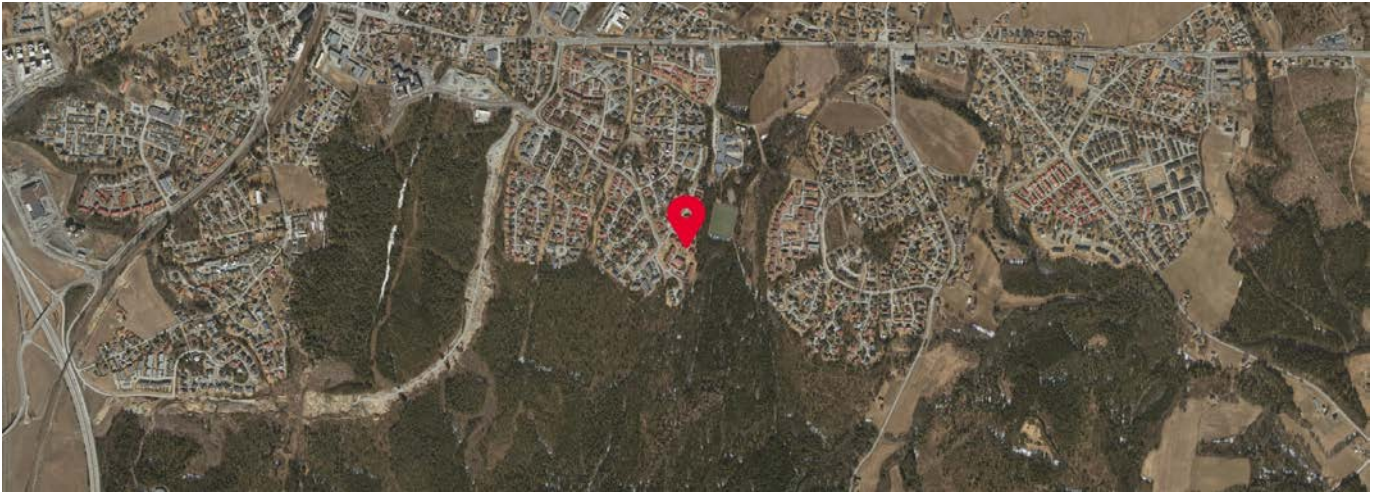


0% 43%

 Skogmo  
 Jessheim  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skogmostubben 33C  
2053 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lise Blomberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 922 04 164  
**E-post:** lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre