

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there is a large, open, grassy plot of land with some trees and a small stream or ditch running along its edge. To the left, there are several houses, including a prominent red one. To the right, there are more houses, some with dark roofs, and a parking area with a few cars. The background shows a road and more houses. The overall scene is a mix of developed and undeveloped land.

PROAKTIV

939 M² SOLRIK BOLIGTOMT

KORT VEI TIL SKOLE OG
BARNEHAGE

3205-415/154



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: 3205-415/154, 1900 Fetsund

Gnr./Bnr.: Gnr. 415, bnr. 154, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 2.700.000,-

Omkostninger: 87.640,-

Totalpris: 2.787.640,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomt: 939 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	18	29	
	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

“Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fyldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

“Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

“Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

“Kristian Bjørnstad og Lasse Ullereng kan virkelig sine saker. Profesjonelle og hyggelige. Kan sterkt anbefales.”

Kjetil Svendsberget

“Utelukkende positivt”

" Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service."

Lou Cathrin Noreen

“Anbefales på det varmeste”

"Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!"

Ingrid Bystrøm

“ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

“ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

“Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det sterkeste”.

Kristoffer Venner Nyborg

“Alt gikk på skinner”

“Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, hjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Kristian Bjørnstad Hansen



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 47 83 26 17
E-post: kbh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon:
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455

MULIGHET I FETSUND

Kristian Bjørnstad Hansen har en bachelor i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI på Nydalen. Å kjøpe eller selge eiendom er for de fleste den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. Kristian er derfor genuint opptatt av å yte best mulig for både selger og kjøper, noe som igjen fører til fornøyde kunder. Velger du Kristian får du en megler som er villig til å gi det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat. "Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter, men bruker min kompetanse til å finne rett kjøper til din bolig. Mitt mål er at du skal føle trygghet gjennom hele prosessen og sitte igjen med en følelse av at denne megleren bryr seg om deg og din bolig".

939 m² solrik boligtomt på Nerdrum i Fetsund. 24 % BYA.

Tomten ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Nerdrum i Fetsund, og har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Eiendommen har gangavstand til Hovinhøgda barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Østersund ungdomsskole.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Tomten ligger i enkel gangavstand fra Nerdrum togstasjon, med direkte tog til Oslo som kun tar ca. 19 min.

Eiendommen har adkomstrett over privat vei (veirett er tinglyst). Det må

søkes til kommunen for å tilkoble seg offentlig vann- og kloakkledninger. Vannledning går på oversiden av tomten.

Erklæring fra eier av Nerdrumsveien 45A til å legge og ha liggende avløpsledninger langs eksisterende

Kristian B Hansen

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kristian Bjørnstad Hansen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



FETSUND

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Lillestrøm - Fet

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomten ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Nerdrum i Fetsund, og har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Tomten ligger i enkel gangavstand fra Nerdrum togstasjon, med direkte tog til Oslo som kun tar ca. 19 min.

Fetsund har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. Boligen ligger i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, ski og skiskytter stadion med tilhørende lysløype, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett. Det er gode forhold for rulleski og sykling rett utenfor døren. Området har kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skøytebane, treningssenter, golfbane, friidrettsbane m.m.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Nerdrum stasjon Linje R14	3 min  0.2 km
 Hovinhøgda Linje 470, 470E, 480, 490	20 min  1.5 km
 Oslo Gardermoen	33 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fetsund	27 min 
Joker Garderåsen Søndagsåpent	5 min  3 km

VARER/TJENESTER

 Lillestrøm Torv	10 min 
 Boots apotek Fetsund	7 min 

SPORT

 Fedrelandet idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	17 min  1.3 km
 Fethallen Aktivitetshall	19 min  1.4 km
 Spenst Fetsund	25 min 
 EVO Lillestrøm	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Pålsetunet - Lillestrøm kommune	5 min 
---	---



Nedrum stasjon

Boligen ligger i enkel gangavstand fra Nerdrum togstasjon, med direkte tog til Oslo som kun tar ca. 19 min.



Fetsund lensemuseum
Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

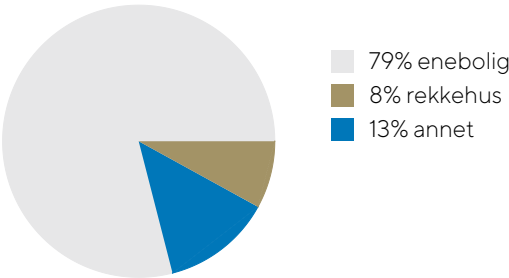
Skole og barnehage
Eiendommen har gangavstand til Hovinhøgda barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Østersund ungdomsskole. Kommunen har en aktiv kulturskole som tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst. I Fet finnes det totalt 14 barnehager. Kommunen har også et godt bibliotek med et trivelig miljø. For de minste er det også gangavstand til Nerdrumshagen barneskole (1-5 år).

Kjøreavstander med bil:
Fetsund sentrum: Ca. 2 km.
Lillestrøm sentrum: Ca. 8 km.
Strømmen (storsenter): Ca. 11 km.
Oslo Sentrum: Ca. 30 km.
Oslo Lufthavn: Ca. 39 km.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Område består primært av eneboligbebyggelse.

BOLIGMASSE



Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktiv Eiendomsmegling -visningsskilt til annonserte visninger.

SKOLER		
Hovinhøgda skole (1-7 kl.)	20 min	1.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)		
499 elever, 28 klasser	8 min	6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)		
503 elever, 27 klasser	12 min	9.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)		
377 elever, 15 klasser	14 min	11.7 km
Lillestrøm videregående skole		
800 elever, 34 klasser	10 min	8.4 km
Skedsmo videregående skole		
1000 elever	12 min	8.9 km

BARNEHAGER		
Nerdrumshagen barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år)		
127 barn	4 min	2.8 km
Sommerly barnehage (0-5 år)		
70 barn	6 min	3 km





TOMTEN LIGGER I ET
VELETABLERT
BOLIGOMRÅDE PÅ
NERDRUM I FETSUND



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 939 kvm, Eierform: Eiet tomt

Formuesverdi tomt
Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien.

Konsesjon Tomt
Egenerklæring om konsesjon påkrevet. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger. Skulle kjøper mot formodning ikke bli innvilget konsesjonsfrihet, vil selger bli holdt skadesløs. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter
Da dette er en ubebygget tomt betales det per dags dato ingen kommunale avgifter.

Eiendomsskatt utgjør kr. 2762,- for 2024.

Faste løpende kostnader
Dersom eiendommen bebygges må ny eier påregne kostnader til bl.a.:
Tilkobling vann og avløp, kommunale avgifter, eiendomsskatt,

forsikring, strøm, tikobling og abonnement på tv/internett m.m

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
2016/973370-1/200 Erklæring/avtale 24.10.2016
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning

Rettigheter på 3030-415/19

Rettigheter i eiendomsrett
2012/881351-1/200 Bestemmelse om veg 22.10.2012
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:415 Bnr:154
Kort fortalt: Tomten på gnr. 415 bnr. 154 har veirett over eiendommen gnr. 415 bnr. 19.

Følgende servitutt blir tinglyst:
Gnr/bnr 415/154 har rett til å anlegge avløpsledning ved

eksisterende adkomstvei over gnr/bnr 415/19.
Gnr./bnr. 415/154 er ansvarlig for kostnader knyttet til drift og vedlikehold av avløpsledninger, og har rett til adkomst for reparasjon og vedlikehold. Ved reparasjon og vedlikehold som medfører behov for graving på gnr/bnr 415/19, plikter gnr/bnr 415/154 før oppstart av arbeidet å varsle eier av gnr./bnr 415/19, samt utføre arbeid i samråd med gnr/bnr 415/19. Gnr/bnr 415/154 skal opparbeide graveområdet på gnr/bnr 415/19 til samme standard som før oppstart av reparasjon og vedlikehold

1972/101834-2/8 Bestemmelse om veg 22.04.1972
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:415 Bnr:119
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:415 Bnr:120
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: Hus på overside har rett til å ha kloakkledning over selgers eiendom.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er ikke regulert, og det er kommuneplan som er gjeldende. I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse.

lhht dagens kommuneplanen har området følgende utnyttelse:
Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig.

Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 %. Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m2. Tillatt BRA for tomannsboliger: Maks 250 m2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter veileder til grad av utnytting.

Det er krav til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleiligheter er kravet 1 p-plass i tillegg. Det skal avsettes minimum 18 m2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

Kravene til uteoppholdsareal, jmfør § 2-1.3.3, er som følger: eneboliger: 250 m2 hvorav et areal på minst 100 m2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter. sekundærleilighet: 100 m2, hvorav et areal på minst 40 m2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.

Tomannsboliger, per boenhet: 200 m2, hvorav et areal på minst 80 m2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.

Kravene skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten.

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/ situasjonsplan. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 14.06.2023, med en rekke nye bestemmelser med retningslinjer. Interessenter bes lese kommuneplanen.

Eiendommen ligger i et område under marin grense med mulighet for marin leire i henhold til oversendte kart fra kommunen.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 415 Bnr. 154 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp
Vei: Eiendommen har adkomstrett over privat vei (veirett er tinglyst).

Vann og avløp: Det må søkes til kommunen for å tilkoble seg offentlig vann- og kloakkledninger. Vannledning går på oversiden av tomten. Erklæring fra eier av Nerdrumsveien 45A til å legge og ha liggende avløpsledninger langs eksisterende adkomstvei over deres tomt. Kjøper må selv undersøke muligheten til å koble seg til vann- og avløp, og påtar seg risiko knyttet til dette.

Tilknytningsgebyrer for vann og avløp må påregnes av kjøper. Priser hentet fra Lillestrøm kommune - https://www.lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/tilknytningsgebyrer.

Engangsavgift for tilknytning vann	Pris inkl. mva.
Minimumsgebyr per boenhet (inntil 150 m2)	25 000
Ekstra sats 151 m2 - 1000 m2	125
Redusert sats over 1001 m2	62,50

Engangsavgift for tilknytning av avløp	Pris inkl. mva.
Minimumsgebyr per boenhet (inntil 150 m2)	25 000
Ekstra sats 151 m2 - 1000 m2	125
Redusert sats over 1001 m2	62,50

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,-))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

87 640,- (Omkostninger totalt)

2 787 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Klaus Steffen H Skytte

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt vederlag tilsvarende kr. 35.000,- av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 35.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS

Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Kristian Bjørnstad Hansen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
57240208	
Selger 1 navn	
Klaus Steffen H Skytte	
Gateadresse	
3205-415/154	
Poststed	Postnr
Fetsund	1900
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

Svar

Nei
- 2

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

☒ Nei ☐ Ja

- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 5

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
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

Document reference: 57240208

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

☒

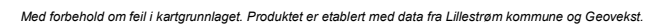
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

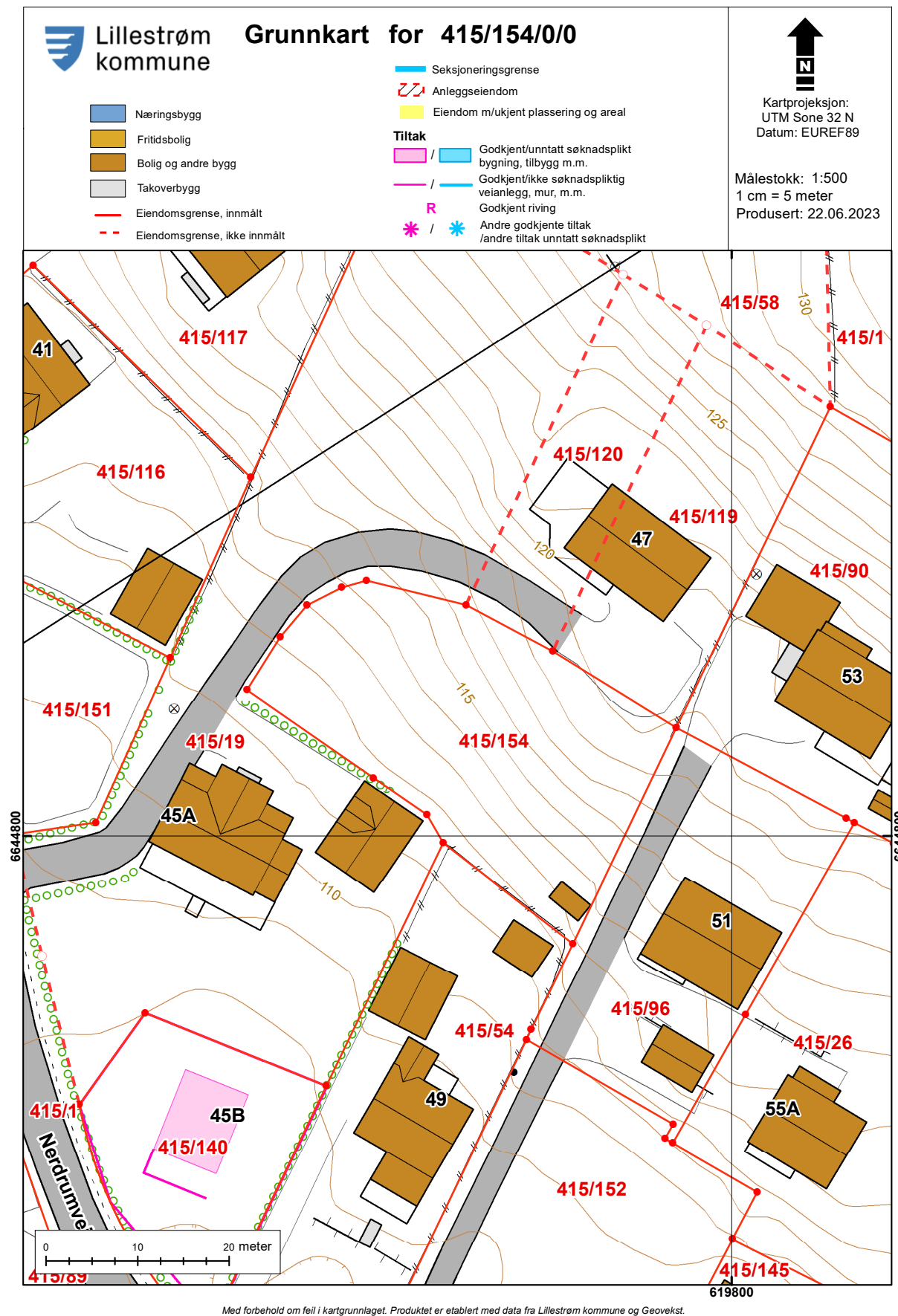
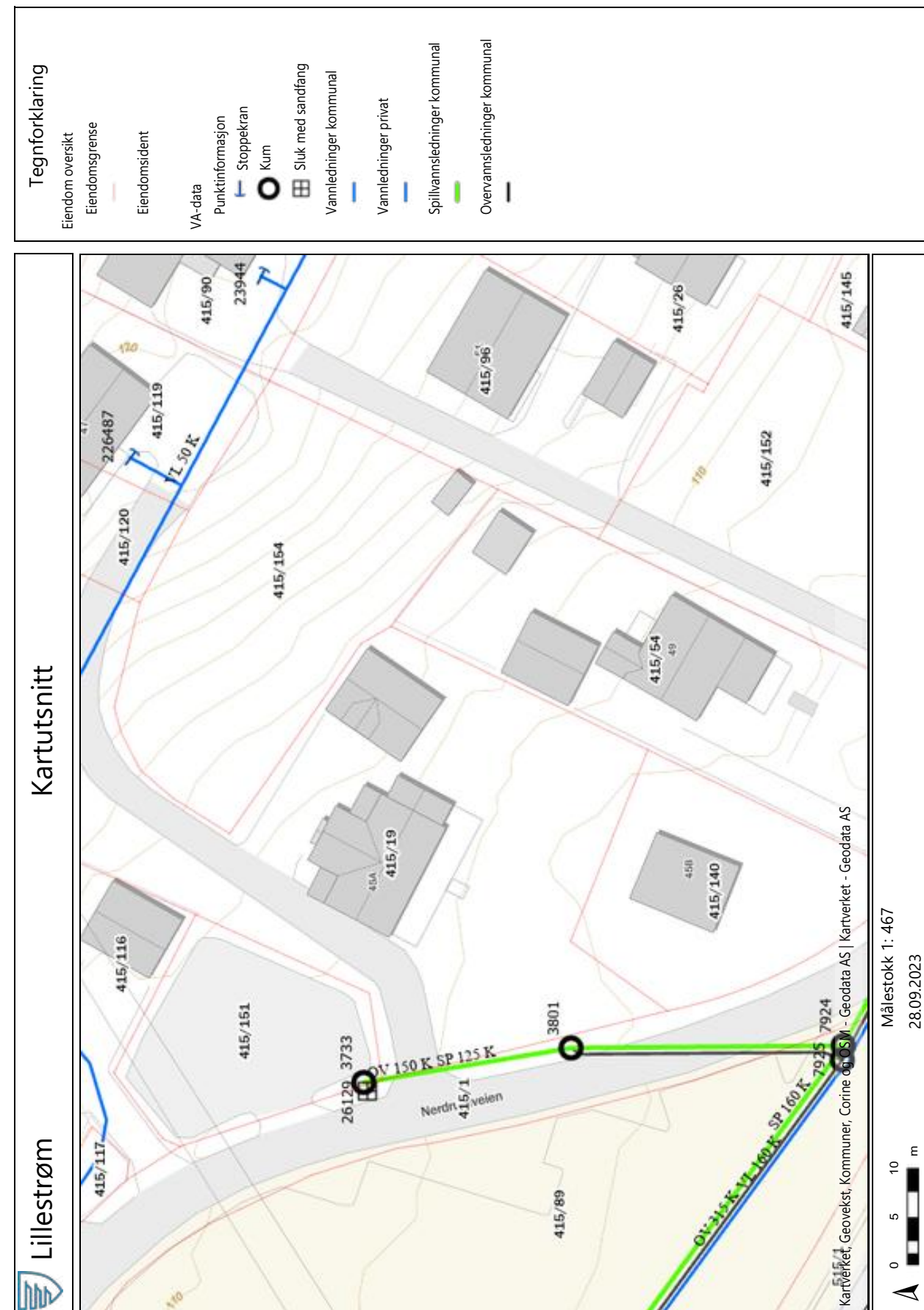
☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

3205-415/154

nets:





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
3205-415/154, 1900 Fetsund. Gnr. 415, bnr. 154, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 57240208
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47 83 26 17, e-post: kbh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 salgssoppgave 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, finansierungsplan, 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 annonerte 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.

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

Notater



proaktiv.no



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
47 83 26 17
kbh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no