

PROAKTIV

✿ 2022

EKSKLUSIV ENEBOLIG
FRA RILS BYGG AS
67 KVM TERRASSE OG
PANORAMAUTSIKT!

Øverst på
Løkenåsen II

FETSUND - LØKENÅSEN

Nystuveien 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FETSUND - LØKENÅSEN

På toppen av Løkenåsen II,
eksklusiv enebolig fra Riis
Bygg AS under oppføring. 67
kvm terrasse.
Panoramautsikt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nystuveien 4, 1900 Fetsund

Prisantydning: 10.990.000,-

Omkostninger: 101.350,-

Totalpris: 11.091.350,-

Kommunale avgifter: 20.000,- pr år, estimert beløp.

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 8/4

BRA: 216 m²

Garasje/Parkering: Dobbel garasje kan leveres som tilvalg. Såle til garasjen er støpt.

Tomt: 828 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

Gnr./Bnr.: Gnr. 439, bnr. 138, i Lillestrøm kommune

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
54	56	58	62
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
76			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

"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."

Megler: Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

NYSTUVEIEN 4

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er en av de mestselgende meglerne i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger. Alltid med samme grundige tilnærming.

Eksklusiv enebolig over to fulle plan fra Riis Bygg AS.

Boligen er ferdigstillet og klar for overtakelse. Meget attraktivt beliggende, øverst på Løkenåsen II med vid utsikt og svært gode solforhold mot sydvest. Huset ligger kun 1 min gange fra markagrensen.

Svært barnevennlig beliggenhet med tilgang til moderne og god barne og ungdomsskole, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Enebolig over to fulle plan med herskkelig utforming. Med Riis Bygg vil du få en kvalitets bolig med høy standard, tilpasset dine ønsker og behov. Boligen er nøkkelferdig og holder gjennomgående høy standard. 1-stavs hvitpigmentert parkett på gulv. Badene leveres komplett utstyrt og delikat flislagt (60x60 cm fliser). God kjøkkenleveranse med innredning

for kr. 312.000,- fra KVIK. Ferdig opparbeidet tomt.

Tidsriktige farge og materialvalg. Som tilvalg kan boligen leveres med garasje.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«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 - LØKENÅSEN

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

Med en ny bolig 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

Boligen har ligger helt øverst på det nye boligfeltet - Løkenåsen II. Meget attraktivt beliggende med vid utsikt og svært gode solforhold mot sydvest - anbefales å ta turen opp for besiktigelse av prosjektet. Huset ligger kun 1 min gange fra markagrensen. Boligen er ferdigstillet og det er mulighet for å avtale innvendig besiktigelse, kontakt Petter Aure 45007097 for avtale.

Riis Bygg AS er en lokal utbygger kjent for å levere boliger med høy standard og svært god finish. Det vil stort sett alltid være mulig å avtale besiktigelse av tilsvarende bolig de har under oppføring, kontakt megler for nærmere informasjon om dette.

Svært barnevennlig beliggenhet med tilgang til moderne og god barne og ungdomsskole, barnehager og offentlig kommunikasjon (kun 22 min. reisetid med toget inn til Oslo S fra Svingen Stasjon).



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Gransveien Linje 470, 470E	25 min 🚶 1.9 km
🚉	Svingen stasjon Linje R14	8 min 🚶 4.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	40 min 🚶

DAGLIGVARE

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	5 min 🚶 2.3 km
Rema 1000 Fetsund	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒 Fokus Butikksenter	17 min 🚶
🏪 Boots apotek Fetsund	9 min 🚶

SPORT

⚽ Nerdrum lekeplass Ballspill	5 min 🚶 2.6 km
⚽ Kringen lek og idrettsplass Ballspill	6 min 🚶 2.5 km
🏊 Spenst Fetsund	8 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	16 min 🚶



Fetsund Stasjon

Ta toget fra Fetsund Stasjon eller Svingen Stasjon. Reisetiden til Oslo S er rett over 20 min.



Fra eiendommen er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett.

Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

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

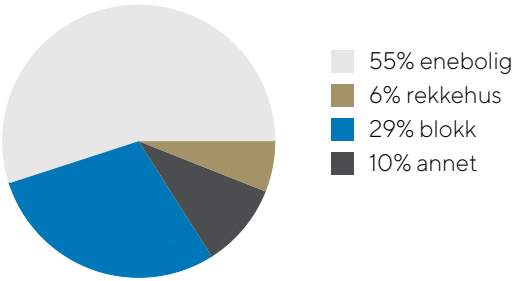
Eiendommen sokner til Riddersand barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det Østersund ungdomsskole, begge er moderne skoler med flotte fasiliteter. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten. Romerike har flere videregående skoler, og OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Klokkeud og ligger ca. 8 minutters gange fra boligen. Reisetiden med tog fra Svingen stasjon inn til Oslo S er 23 min.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Spar og Coop Extra i Fetsund. Fetsund sentrum har et variert servicetilbud med blant annet vinmonopol, blomster- og interiørbutikk, flere frisører m.m. Lillestrøm sentrum nås på ca 15 minutter og her finnes et bredt utvalg av butikker, shoppingsenter, post, bank, apotek, mote, vinmonopol, helsetilbud, cafeer, barer, restauranter, kino, kulturhus etc. Strømmen storsenter med over 200 butikker.

Merk at boligen er under oppføring så tar man turen opp for å se eiendommen får man et godt inntrykk av utnyttelse og plassering på tomten, og ikke minst sol og utsiktsforhold.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består av spredt boligbebyggelse.

Adkomst
Innkjørsel direkte fra Nystuveien. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

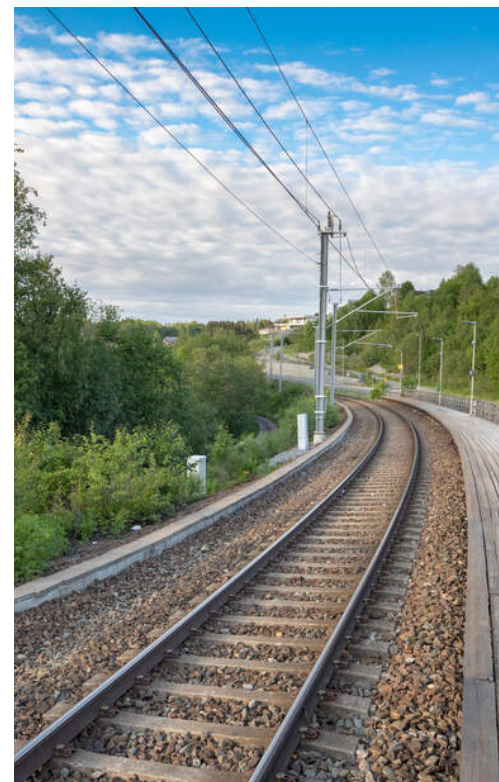
SKOLER

Riddersand skole (1-7 kl.) 385 elever, 26 klasser	8 min 🚗 4.3 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 314 elever, 14 klasser	11 min 🚗 6.4 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 277 elever, 15 klasser	13 min 🚗 7.4 km
Dalen skole (1-7 kl.) 136 elever, 7 klasser	13 min 🚗 8 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	16 min 🚗 10.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 🚗 12.3 km

BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 🚗 2.5 km
Østersund idrettsbarnehage (1-5 år)	8 min 🚗





NYSTUVEIEN 4

Boligen er nøkkelferdig og holder gjennomgående høy standard.



67 KVM MARKTERRASSE
UTENFOR STUE OG
KJØKKEN. FERDIG
OPPARBEIDET HAGE
SOLRIKT OG MED
PANORAMAUTSIKT!



ØVERST PÅ FELTET,
MARKA I UMIDDELBAR
NÆRHET!





TOMTEN ER FERDIG
OPPARBEIDET,
GARASJE KAN
LEVERES SOM
TILVALG.



VELKOMMEN INN

Enkelte av bildene er fra tidligere oppførte boliger.



VASKEROM OG WC

Boligen har praktisk vaskerom og sep. gjestetoalett i 1. etasje.
Vaskerommet har flislagt gulv med underliggende varme, og opplegg for vaskemaskin.

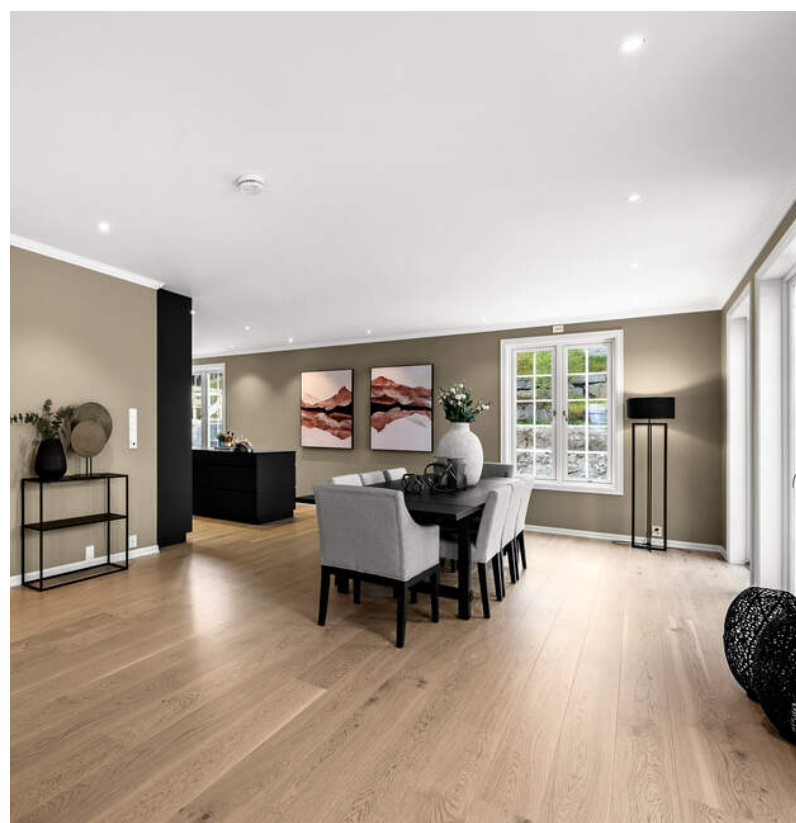


STOR OG ROMSLIG STUE
(BILDET ER TATT I
NYSTUVEIEN)



STUE MED PEIS OG
UTGANG TIL TERRASSE
(BILDET ER TATT I
NYSTUVEIEN)





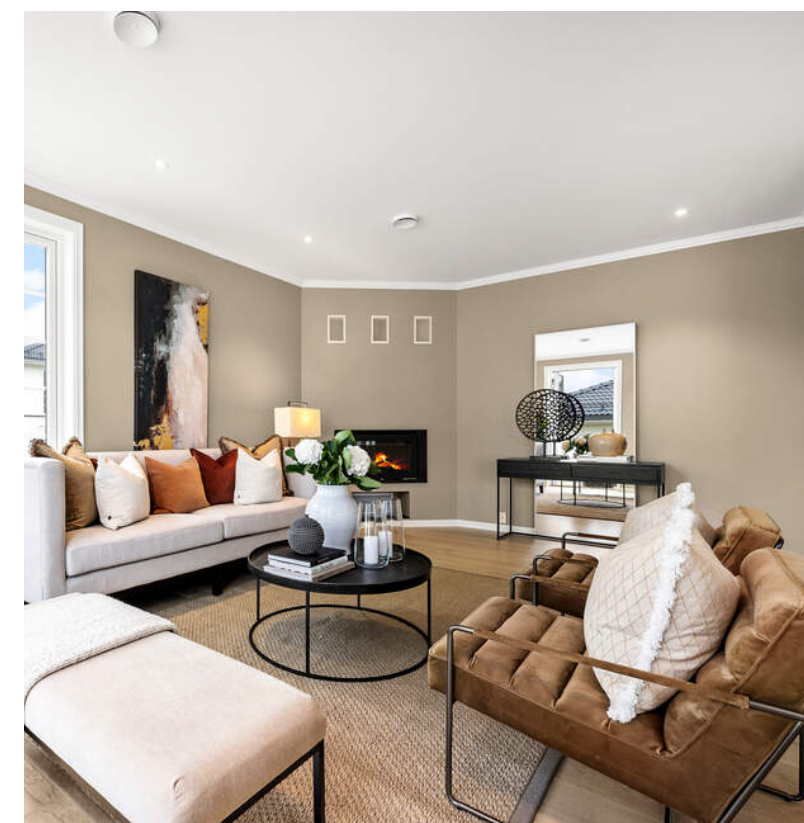
FRA HALLEN ER DET
TOFLØYET GLASSDØR
INN TIL STUEN.
(BILDER TATT I
TIDLIGERE
FERDIGSTILLET OG
MØBLERT BOLIG).





Stuen er romslig og lys med tre glassdører som fører deg ut til terrassen. Det er god plass til hyggelig sofagruppe og tilhørende møblement.

Boligen leveres med lekker peisovn i stue fra Peisselskapet – type UNIQ 32, og 1-stavs hvitpigmentert parkett på gulv.







LEKKERT KJØKKEN FRA KVIK

Stort spisekjøkken på ca. 34 kvm med hendig kjøkkenøy og god plass til spisebord. Boligen leveres med et tidsriktig og lekkert kjøkken fra Kvik, med innkjøpspris på ca. 316.000,-.



PÅKOSTET INNREDNING
FRA KVIK, KOMPLETT MED
INTEGRERT UTSTYR.
(BILDET ER TATT I
NYSTUVEIEN)







TV STUE I 2. ETASJE

Ekstra stue med plass til sofa og mediemøblement, et perfekt oppholdsrom for barna. Stuen ligger i praktisk tilknytning til soverommene.





MASTERAVDDELIG

Hyggelig masteravdeling med romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord, og walk-in garderobe og lekkert baderom i tilknytning.





Garderoben er på ca. 10 kvm, med mulighet for plassbygd innredning.





TO DELIKATE BADEROM

Begge baderommene leveres komplett utstyrt med delikate 60x60 fliser med underliggende gulvvarme. Bad i masteravdeling er i tillegg forberedt for badekar.

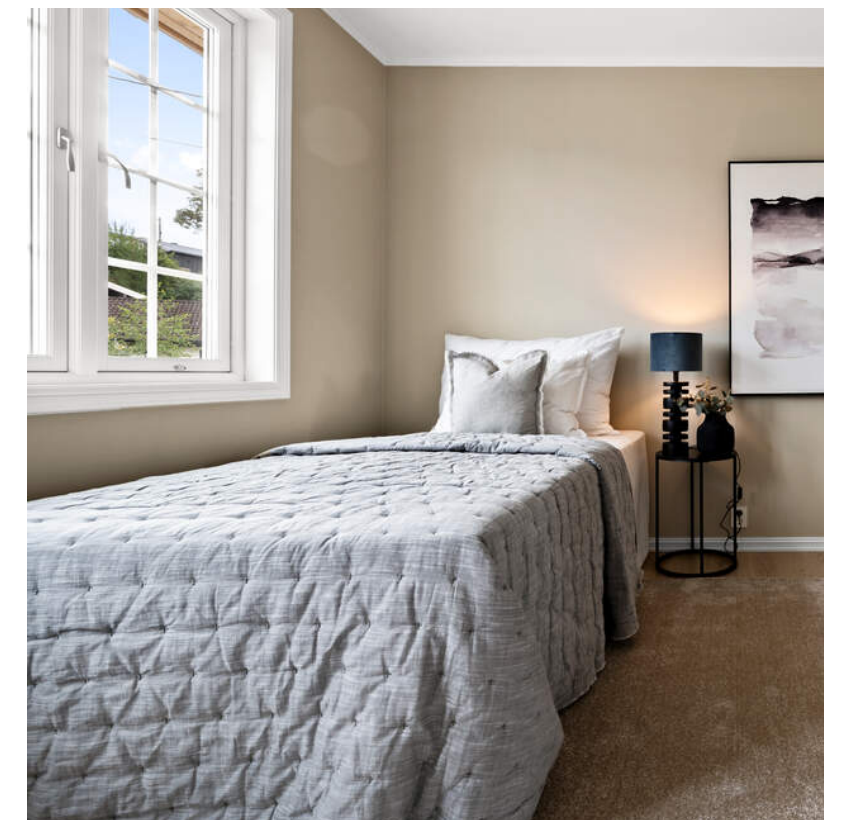


BAD/WC I TILKNYTNING TIL BARNEROMMENE





ALLE SOVEROMMENE
HAR Plass TIL SENG
OG GARDEROBE





PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Trebindingsverk på støpt såle. Boligene oppført etter de nye energikravene i TEK 17. For mer informasjon om konstruksjon se opplysninger i utbyggers leveransebeskrivelse. Uvendig leveres huset med panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon samt asfaltflate og Vemprodukt fra Glava på ytterside for tetthet, avstivning og ekstra isolering. Huset trykktestes 5 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Innervegger leveres i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes I-bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Valmet tak. Takrenner og vindusbeslag i hvitt metall.

Se for øvrig vedlagt leveransebeskrivelse fra utbygger/selger.

Parkering

Dobbel garasje kan leveres som tilvalg.

Areal

216 kvm BRA.

Standard

Velger du et Riis-hus får du en bolig med særpreg og utsøkt kvalitet i alle detaljer. Utbygger har de siste 15 år oppført mer enn 200 boliger på Nedre Romerike. På Løkenåsen er oppført to eneboliger (nr. 6 er solgt) i tradisjonell Riis Bygg stil med 2 fulle plan og 4 soverom i 2. etg. Gå inn på utbyggers hjemmeside (www.riisbygg.no) og du vil se bilder av tidligere ferdigstilte boliger.

Eksteriøret preges av en symmetrisk fasade, saltak, klassiske detaljer og en sober eleganse. Enebolig over to fulle plan med herskkelig utforming. Med Riis Bygg vil du få en kvalitets bolig med høy standard, tilpasset dine ønsker og behov.

Boligen er nøkkelferdig og holder gjennomgående høy standard. 1-stavs hvitpigmentert parkett på gulv. Badene leveres komplett utstyrt og delikat flislagt (60x60 cm fliser). God kjøkkenleveranse med innredning for kr. 316.000,- (netto innkjøpspris for utbygger inkl. god rabatt) fra en av KVIK.

Lekker peisovn i stue fra Peisselskapet - type UNIQ 32. Varmekabler på badene. Varmekabler i inngangsplan.

Utstrakt bruk av downlights m/dimmer. Downlights i himling over ytterdør samt 4 utelys

Malt profilert ytterdør.

Sentralstøvsuger. Utekran.

Huset er beiset i to strøk og tomten er ferdig opparbeidet med plen, granittsten osv.

Enkelte av bildene som benyttes i presentasjonen er fra andre hus Riis Bygg har oppført og det kan være avvik mot leveransen i Nystuveien,



Oppvarming

Varmekabel i hele 1. etg samt på bad og vaskerom i 2. etg. Termostatstyrte panelovner i øvrige rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Peisovn i stuen.

Innhold

Innholdsrik og praktisk enebolig med svært god planløsning. Boligen har lyse og luftige rom med store vindusflater. Hele 2,60 cm takhøyde i hovedplanet.

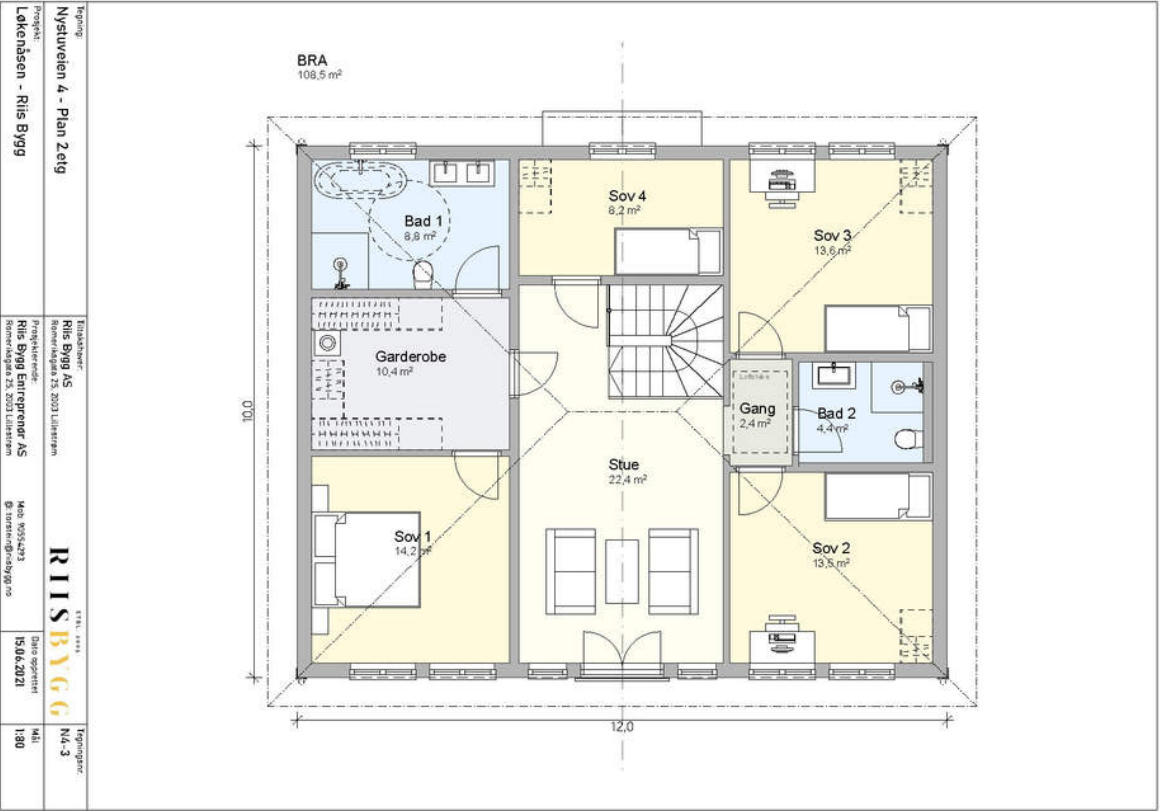
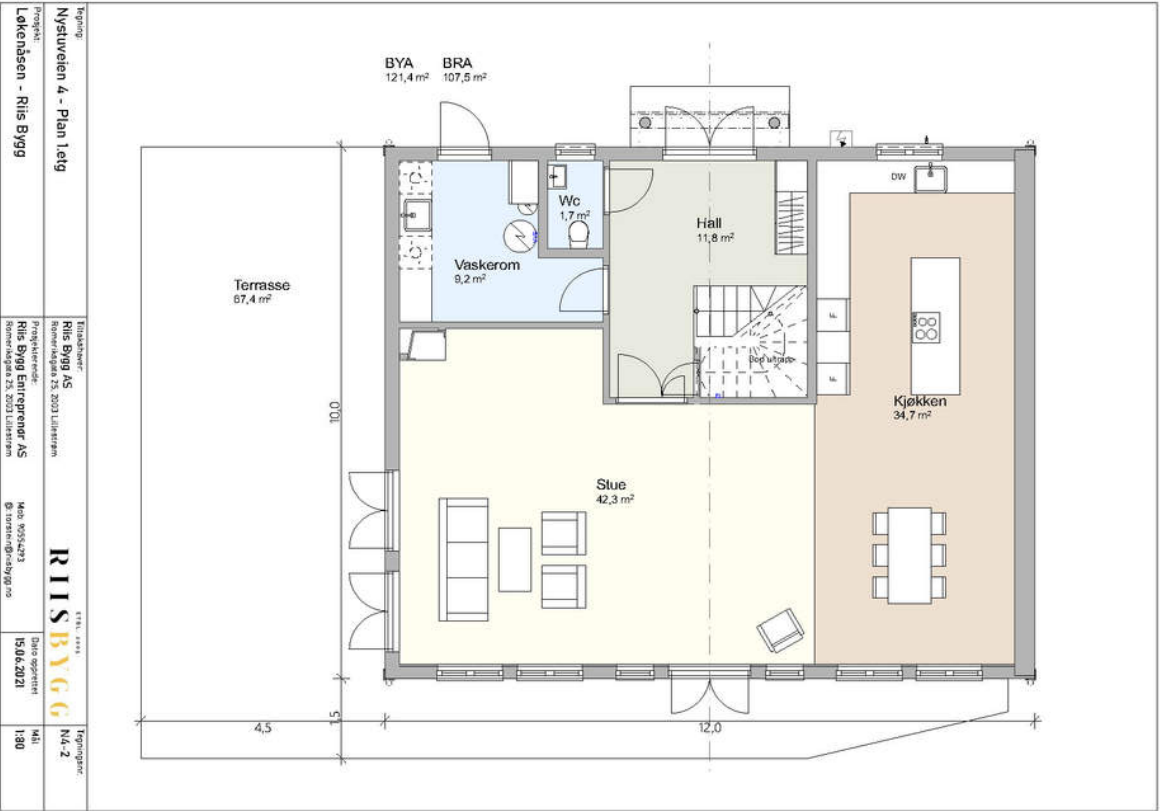
Boligen er over 2 fulle plan og har god planløsning, alle 4 soverom ligger i 2. etg.

Inngangsplan inneholder: stor hall med plass for garderobe, sep. wc, bod/teknisk rom (under trappen), vaskerom med egen inngang, stue mot sydvest med store lysflater - tre dobbelte glassdører som nærmest går fra gulv til tak og som åpner ut mot den store terrassen på 67 kvm. Stort spisekjøkken på hele 34 kvm med god spiseplass (som tilvalg kan det etableres vegg mellom stue og kjøkken med dobbel dør).

2. etg. består av stue, 4 soverom, 2 bad og stue med fransk balkong. Fin løsning hvor soverommene ligger i hver sin avdeling, foreldreavdeling bestående av soverom, walk in closet på 10 kvm samt direkte adkomst inn til romslig bad/wc. Barneromsavdeling bestående av 3 soverom og eget bad.

Mulighet for oppføring av dobbel garasje (såle er støpt).

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 828 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er ferdig opparbeidet med plen, granitt kantstein som avgrensning med gangsoner osv.

Vei/vann/avløp

Eiendommen tilknyttes offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Selger bekoster tilkoblingsavgifter.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdien er pt. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For fritidseiendommer skal formuesverdien maksimalt utgjøre 30 % av markedsverdien. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 20 000 pr. år
Estimert beløp

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Avhendingslova.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Boligen er ferdigstillet.

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.

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.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing så snart første delinnbetaling, kr. 4.000.000,- er innbetalt meglers klientkontor. 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: Petter Andre Aure

Parkering

Dobbel garasje kan leveres som tilvalg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse er utstedt.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 439 Bnr. 138 i Lillestrøm kommune

Prisantydning

10 990 000,-

Omkostninger
100 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 4 000 000,-))
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

101 350,- (Omkostninger totalt)

11 091 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Kjerneinformasjon

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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

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.

Kjerneinformasjon

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.

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

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

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 salgssoppgave, 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

Riis Bygg AS

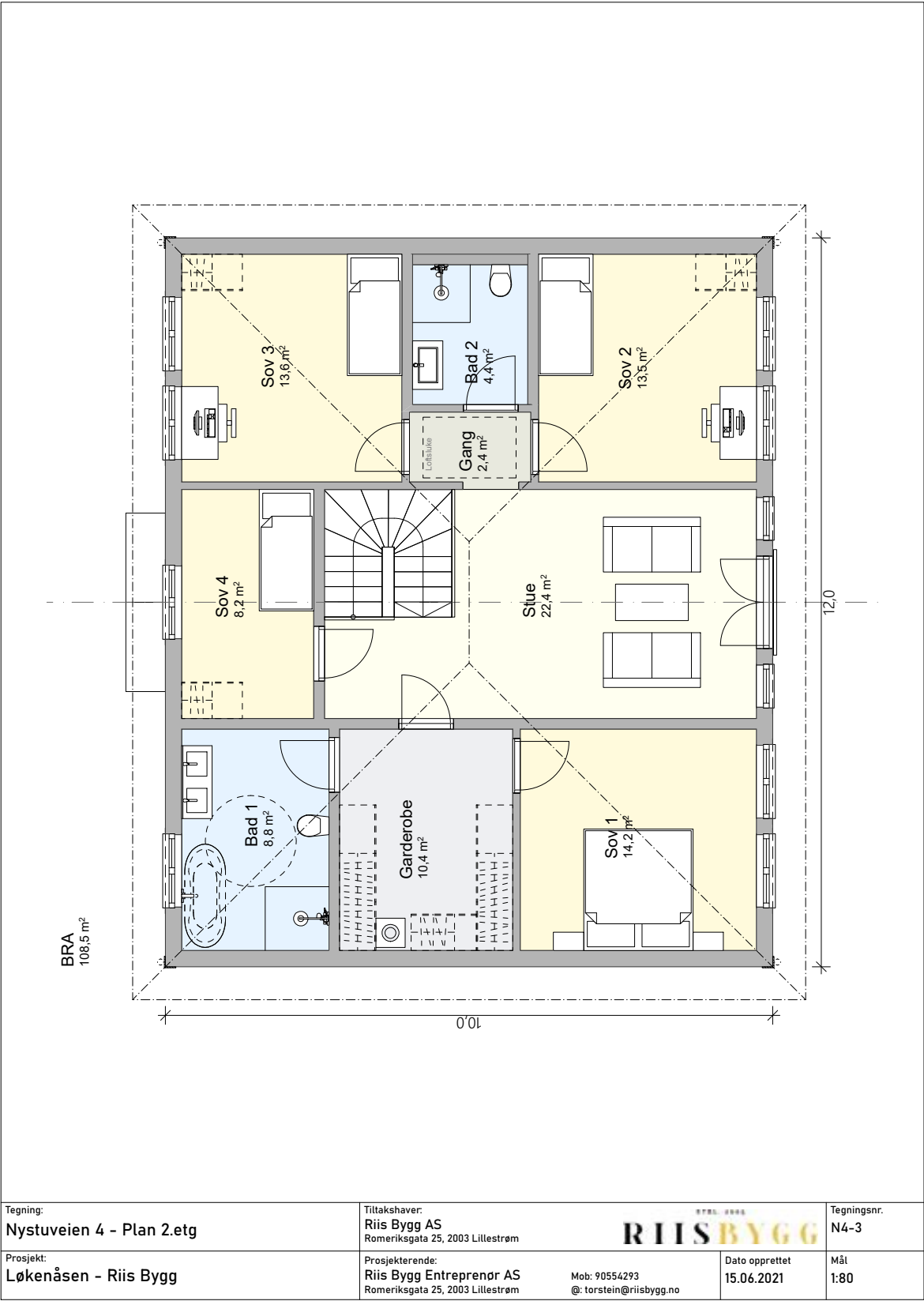
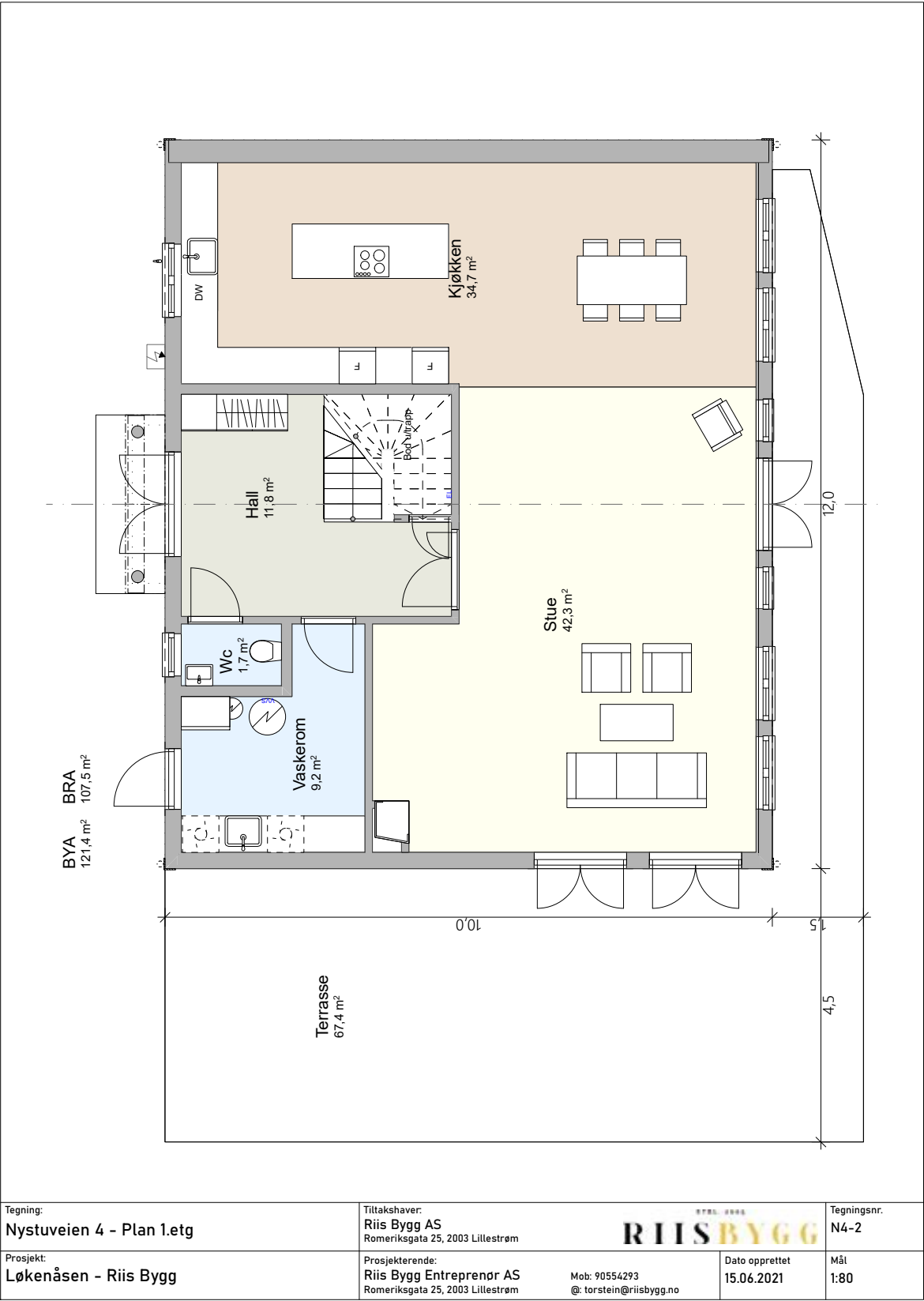
Notater

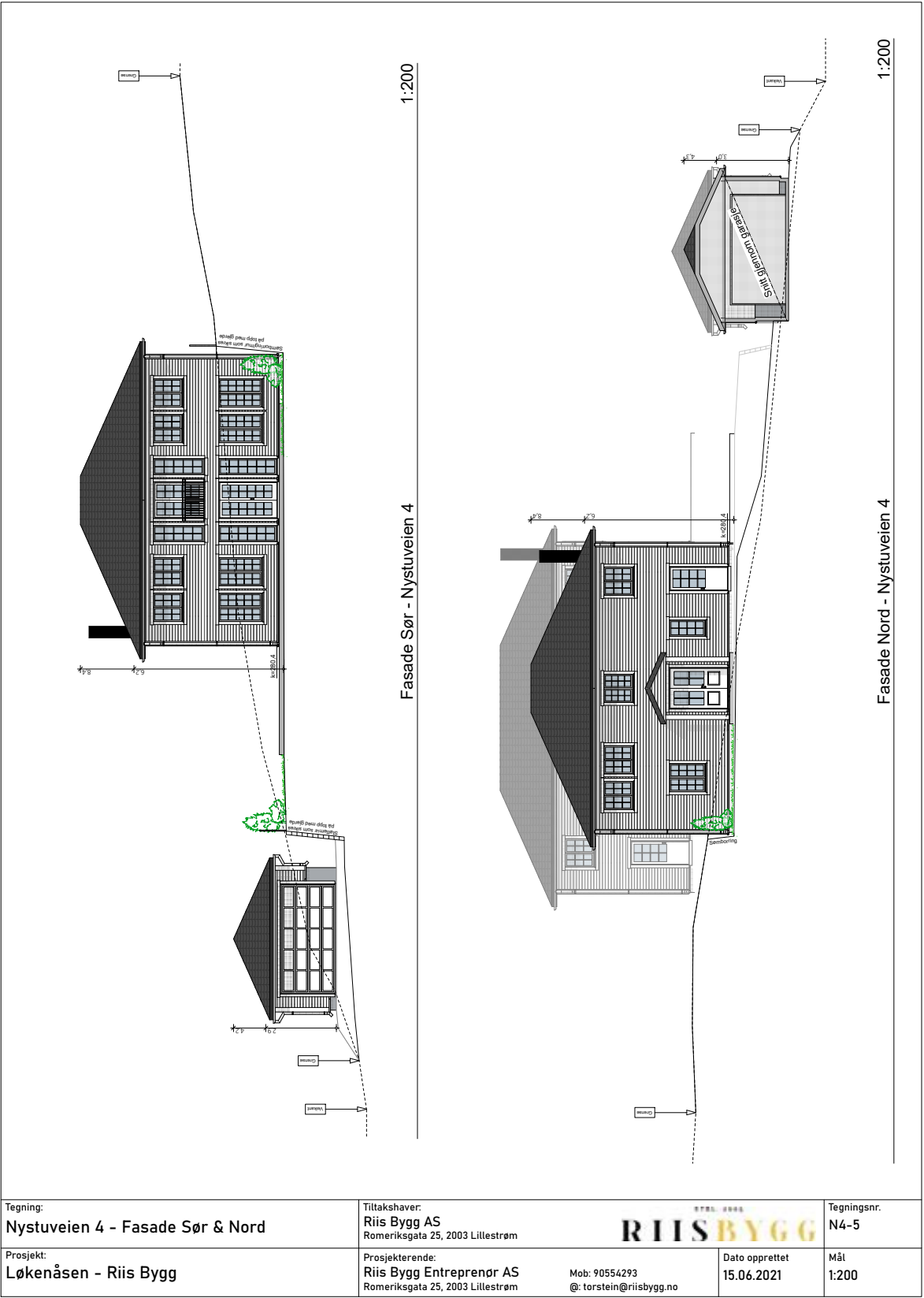
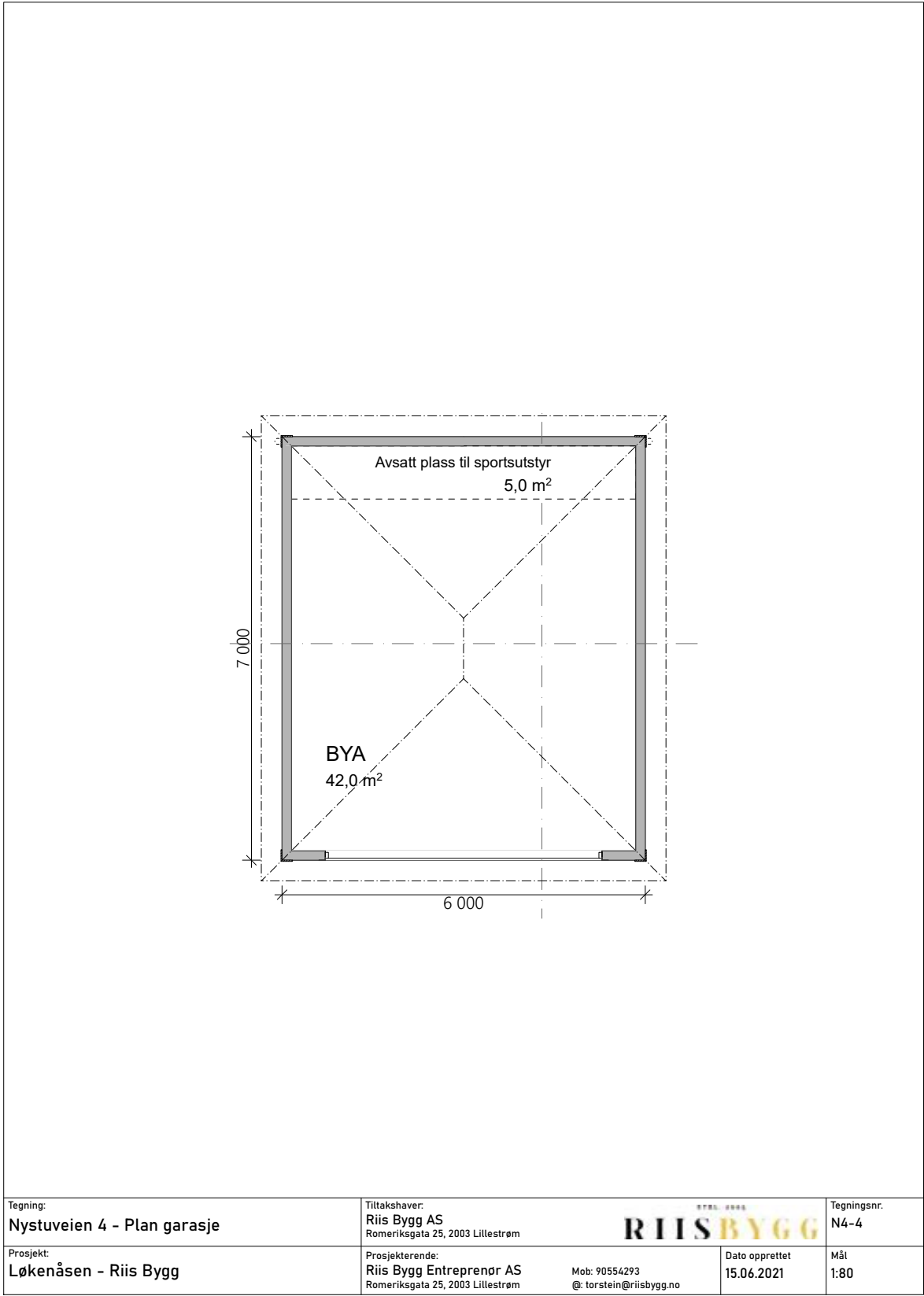
VEDLEGG

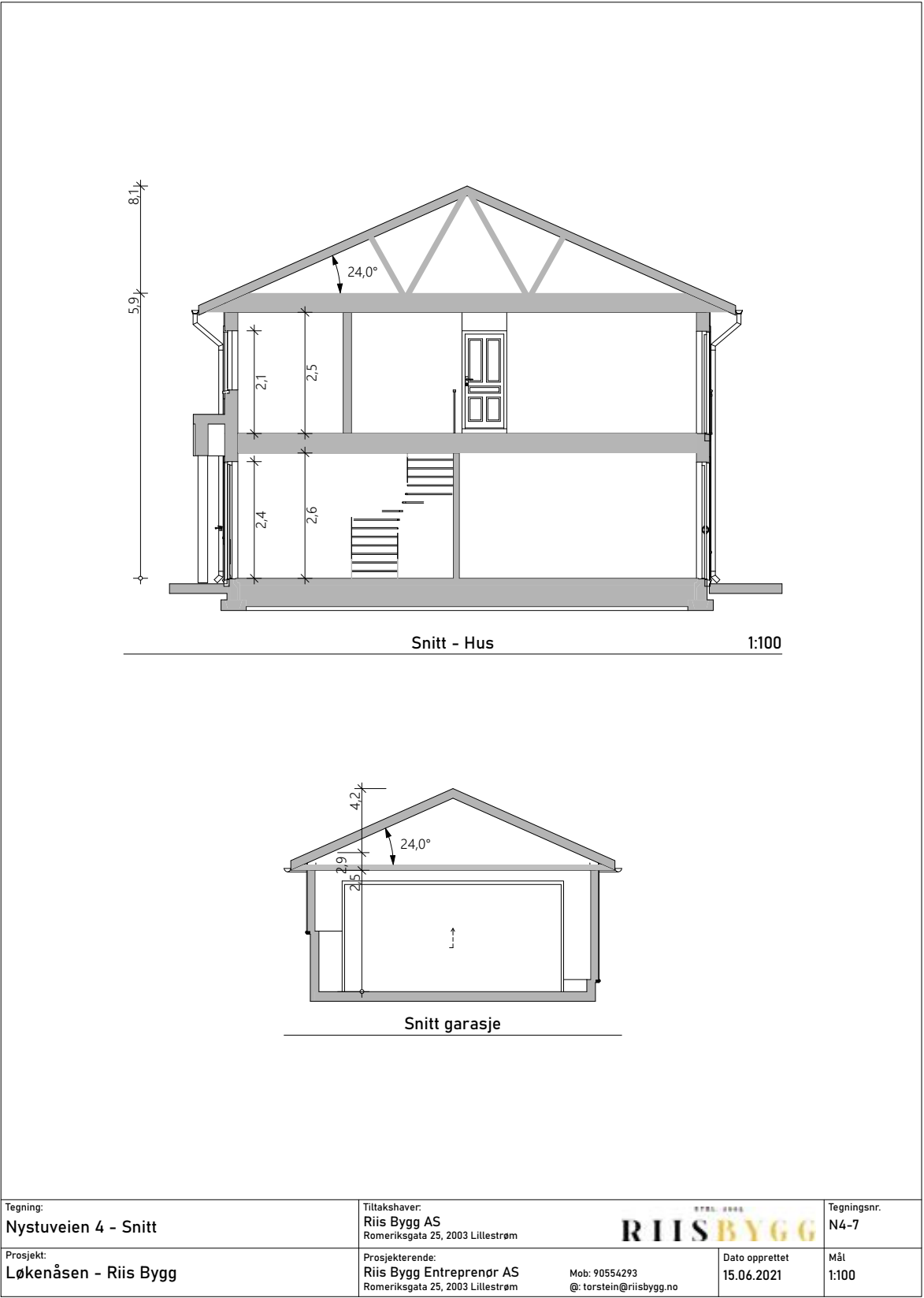
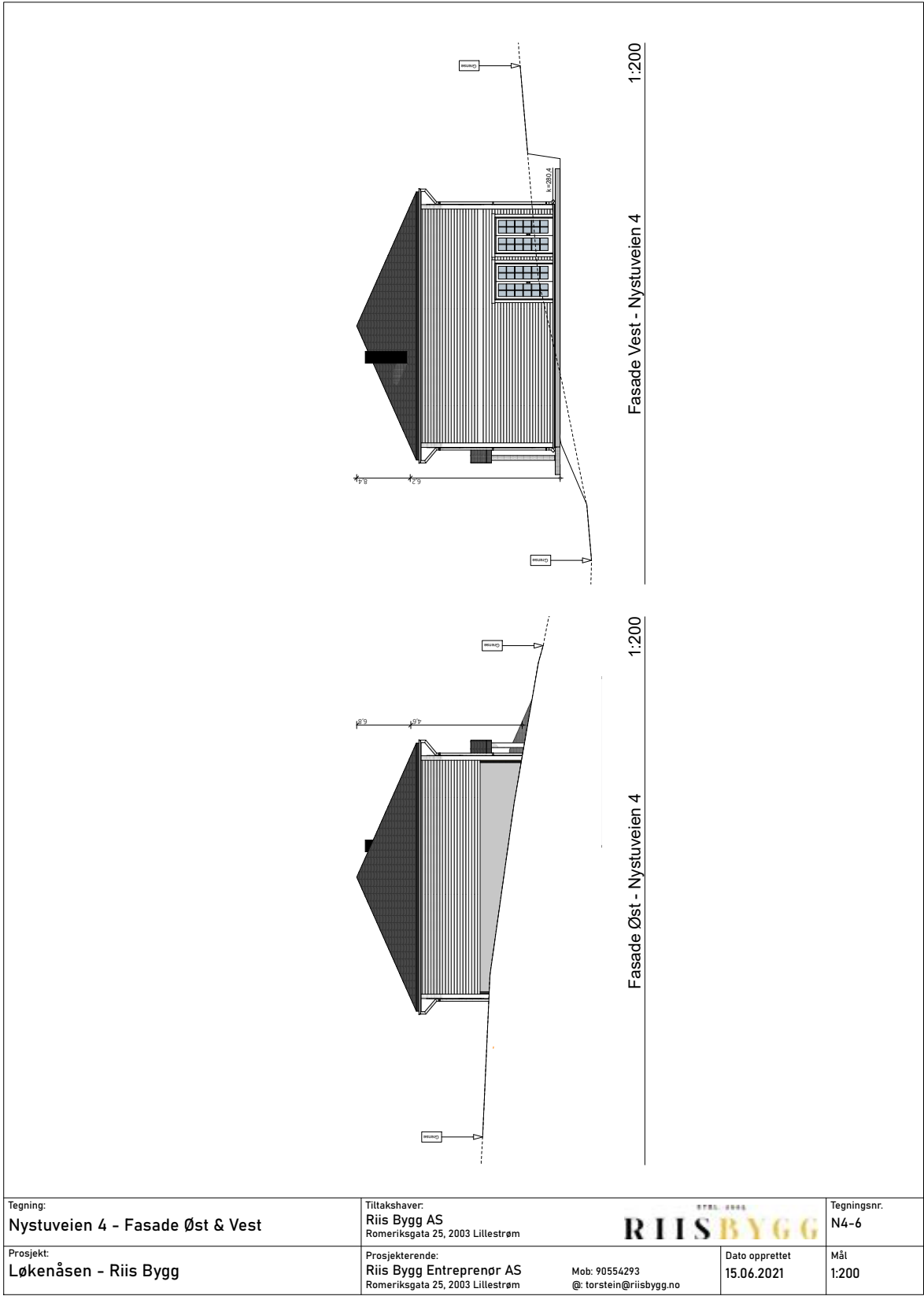
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

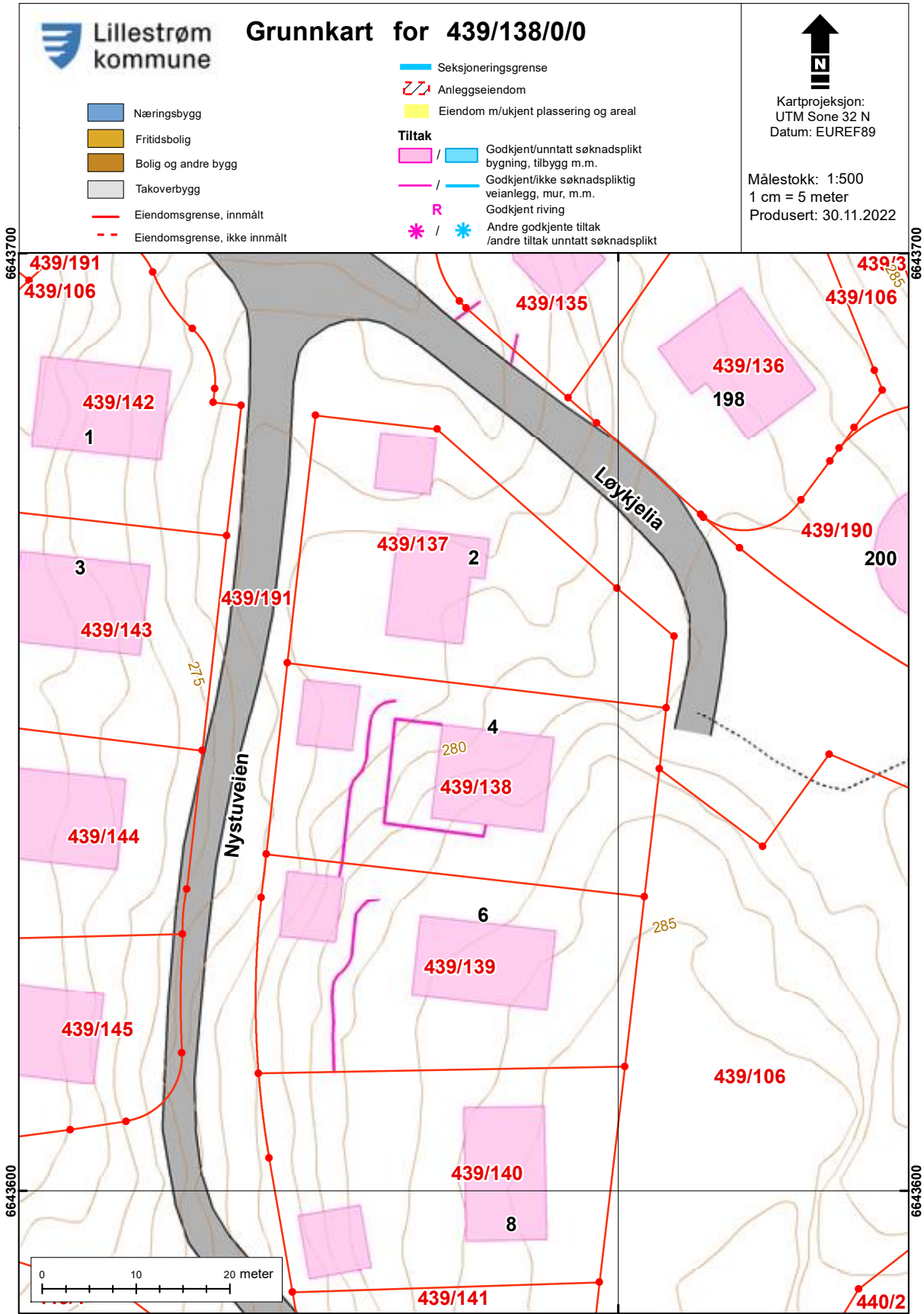
-Edmund Burke



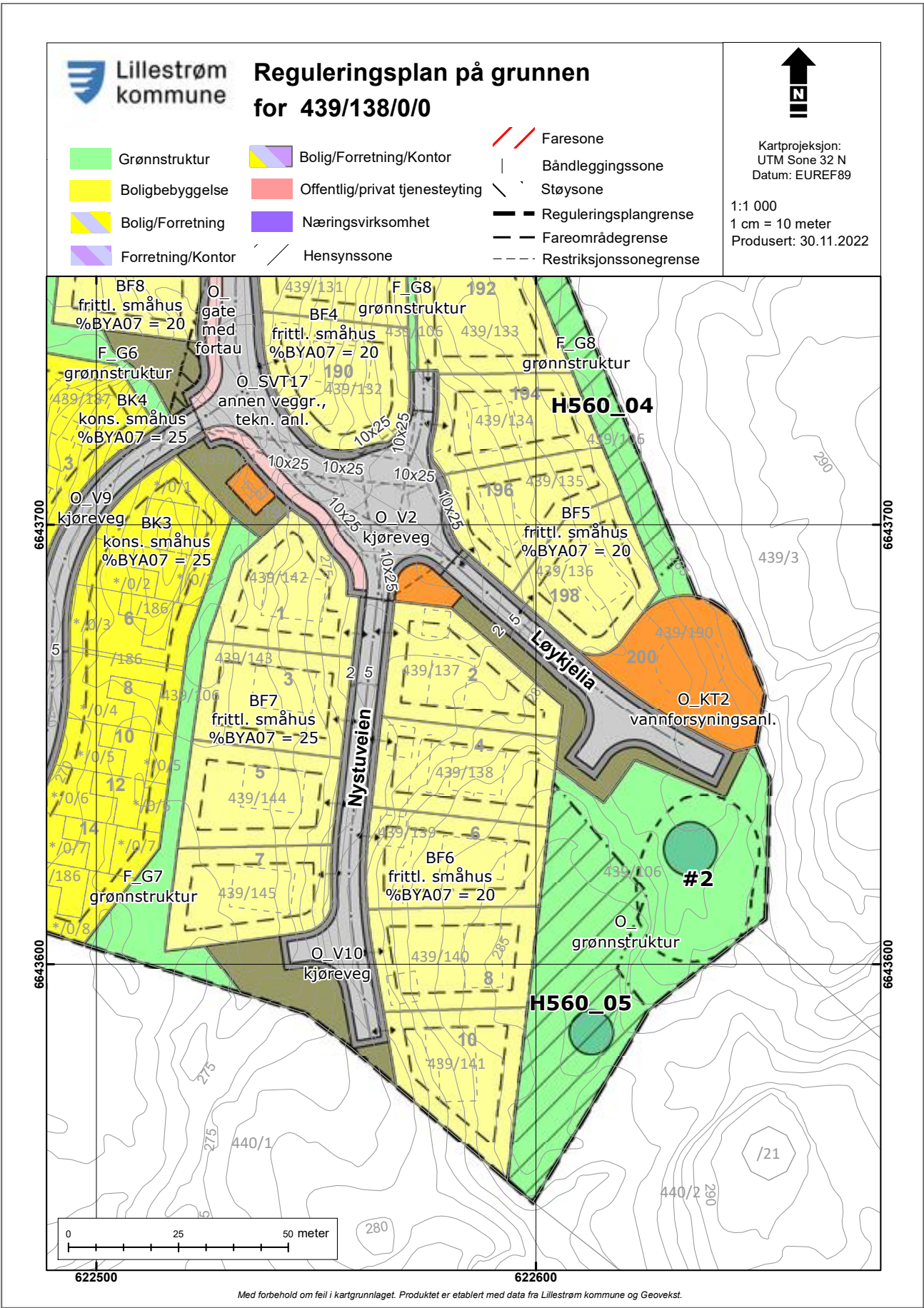








Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



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 nærområdet

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Du får blant annet:

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED SKADE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved din bolig får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

INNOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Forsikringssum kr 2 000 000. Du får blant annet:

Ikke betal dobbel rente

Vi dekker rentekostnadene og forsikringene på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flytt uten bekymring

Med vår flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. Vi dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, skjeggkre, stokkmaur m.m. i boligen din.

Med Super Innboforsikring tar vi hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger

Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjøperforsikring/ boligkjøperpakken). I tillegg dekker vi tyveri av mobilen og sykkel din, uhellskader på tingene dine, og vi hjelper deg ved ID-tyveri på inntil 1 million kroner.

HUS- ELLER HYTTEFORSIKRING

Vår standard hus- og hytteforsikring inkluderer ett tilleggsbygg inntil 50m2. Ved flere tilleggsbygninger ber vi deg ta kontakt med If.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere Våtromsbevis vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Boligkjøperpakker:	Andelsleilighet: Kr 6 900	Selveier/aksjeleilighet: Kr 8 300	Hus/hytte inntil 230 m2 BRA: Kr 14 000
	Hus/hytte over 230 m2 BRA: Kr 16 000		
	Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m2 hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.		

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye forsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: kr 300 per år. Enebolig/Hytte: kr 450 per år.

Spørsmål om boligkjøperpakken?

IF Skadeforsikring NUF | boligkjoper@if.no | Tlf. 21 49 00 81

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nystuveien 4, 1900 Fetsund. Gnr. 439, bnr. 138, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 57220220
Megler: Petter Andre Aure, mobil: 45 00 70 97, e-post: paa@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, 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 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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

Eiendomsmegler MNEF:

Petter Andre Aure | 45 00 70 97
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Adr.: Postboks 208, 2001 Lillestrøm | Tlf. 63 80 59 90 |
E-post: lillestrom@proaktiv.no | proaktiv.no