

PROAKTIV

• Nannestad sentrum

Lettstelt 3-roms selveier fra
2021 med trappefri adkomst,
garasjeplass og terrasse

TEIEALLEEN 12





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@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

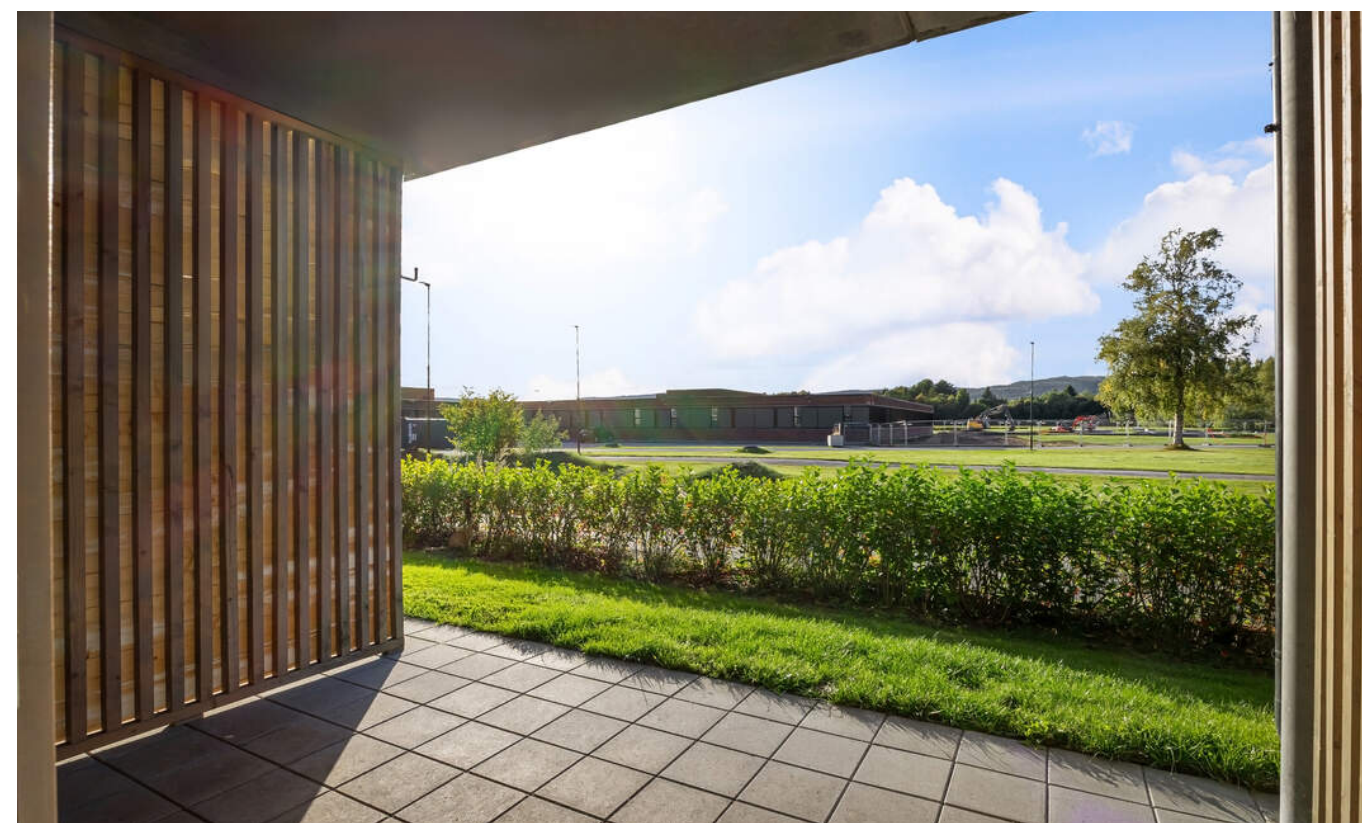
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 27, bnr. 670, snr. 5 i Smedhagen Park 5 Boligsameie

Prisantydning: 3.300.000,-

Omkostninger: 96.490,-

Totalpris: 3.396.490,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 65 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles parkeringsanlegg medfølger. Alt er klargjort for montering av lader.
- Kostnad for montering basert på tilbud fra Elektro-Sivert Installasjon AS 04.09.2026: 24.500,-

Tomt: 731 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.079,-

Felleskostnader inkl.: Varmtvann, oppvarming, vannbåren varme, kommunale avgifter, tv/bredbånd, vedlikeholdsavsetning, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, felles byggforsikring m.m.

Energimerke: Energiklasse: grønn B.

INNHold

2	4	8	13
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/terrasse	Gang
14	16	17	20
Stue/kjøkken	Bad	Soverom	Boligen i bilder
24	30	46	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Nannestad / Område: Nannestad

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

Leiligheten har en sentrumsnær og likevel rolig beliggenhet i et nyere boligfelt i Nannestad sentrum. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til busstopp og turområder, samt skoler, barnehage, og alle servicetilbud sentrumskjernen har å by på.

Teigebyen, som ofte refereres til som Nannestad sentrum, er administrasjonssentrum for kommunen. Her finner du Preståsen barneskole, Nannestad ungdomsskole, Nannestad videregående, samt to barnehager, servicebygg og kommunens helsestasjon.

Det er kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet med bla. Åslia Alpinsenter, Romeriksåsen, Hurdalsjøen og Nordåsen Skistadion.

Nannestad er blitt en populær kommune for folk som arbeider i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏	Nannestad torg Linje 410, 413, 420, 446	5 min 🚶 0.4 km
✈	Oslo Gardermoen	14 min 🚗
🚉	Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 🚗 11.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nannestad PostNord	3 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	4 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

📮 Nannestad Torg	4 min 🚶
🏪 Apotek 1 Nannestad	4 min 🚶

SPORT

⚽ Nannestad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Eker - Balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏊 Nannestad Trim & Helse	2 min 🚶
🏊 EVO Nannestad	3 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Nannestad sentrum	5 min 🚶
🚗 Nannestad VGS - Akershus fylkeskom...	6 min 🚶



Oslo, men som vil bo landlig, trygt og likevel sentralt. Fred, ro, harmoni, og alt det positive som følger av å kjenne naboene sine tiltrekker seg mange nye nannestadsøkninger. Med alle de nye arbeidsplassene som kommer på Øvre Romerike blir det rift om både tomter, leiligheter og eneboliger.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og fly, hvorav nærmeste bussholdeplass er ca. 240 m fra leiligheten. Oslo Lufthavn Gardermoen ligger kun 10 km

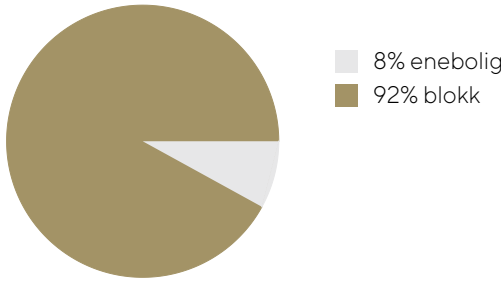
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

fra boligen, hvor man har hele verden som sin destinasjon. Fra Gardermoen går det tog i retning av Oslo med avganger flere ganger i timen. Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Oslo Lufthavn, 17 min til Jessheim, 30 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen og 40 min til Oslo S.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bla. Kiwi Nannestad eller Rema 1000 Nannestad. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Nannestad Torg bla. apotek, vinmonopol, café, Nille, og pizzeria m.m. Ca. 18 min kjøring fra leiligheten finnes populære Jessheim Storsenter med 145 butikker og serveringssteder. Senteret er øvre Romerikes største motehus med en mengde små og store kjedebutikker samt flere spennende nisebutikker. Det er flotte turområder i Nannestad, med flotte tur- og skiløyper på Romeriksåsen. Det er også skianlegg i Maura, kun en kort kjøretur unna.

Skoler på alle trinn, barnehager, lekeplasser og idrettsplasser ligger også her i hjertet av Nannestad. Umiddelbar nærhet til Nannestad ungomsskole som ligger rett over veien, Nannestadhallen og Nannestad videregående skole rett ved. Kort vei også til flere barnehager i området, som blant annet Holter banrehage og Midtbygda barnehager.

BOLIGMASSE



Med bil fra Nannestad tar det:
ca. 12 min til Oslo lufthavn
ca. 16 min til Jessheim
ca. 32 min til Strømmen
ca. 39 min til Oslo S.
Bebyggelse
Området har variert bebyggelse med boligblokker, skoler og næringsvirksomhet.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. 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 Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

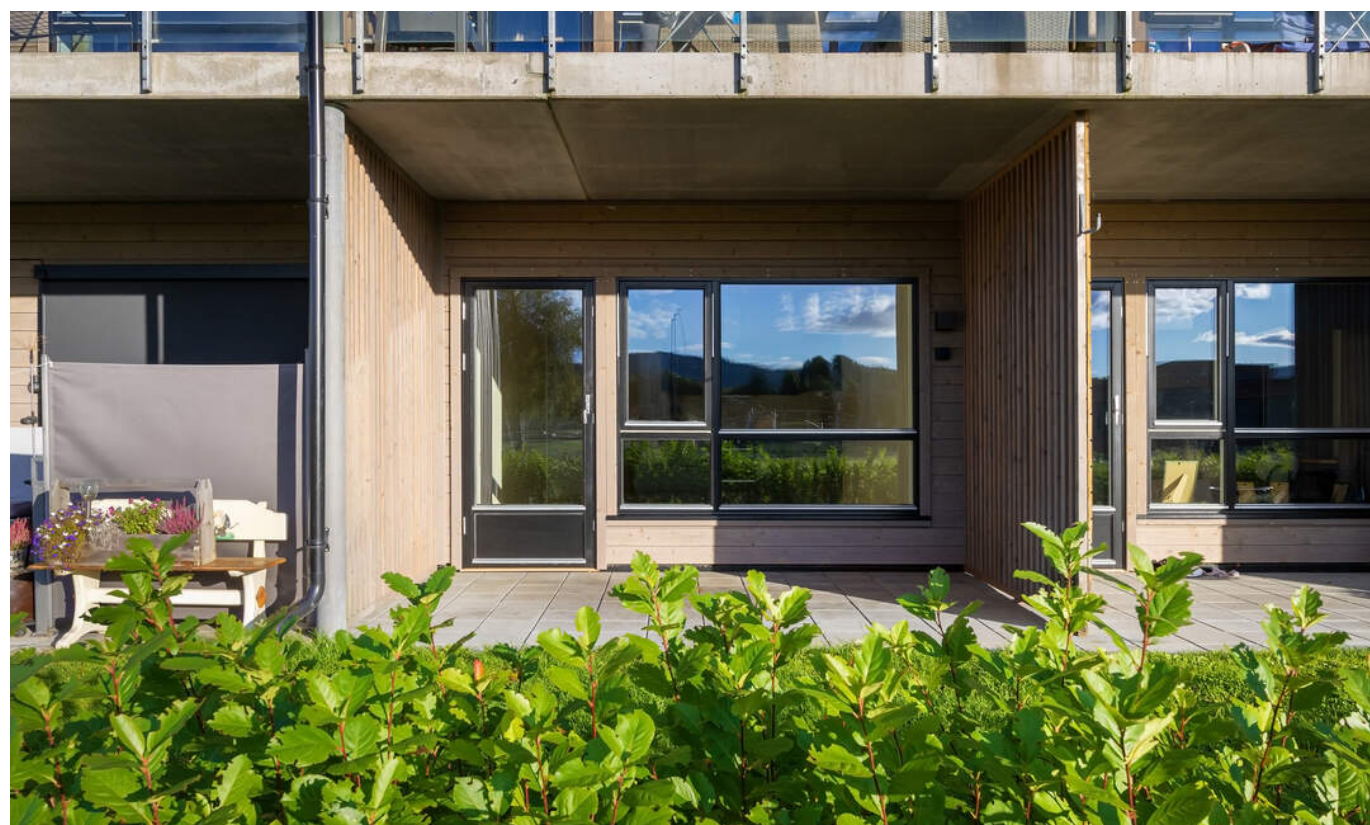
Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	5 min 0.4 km

BARNEHAGER

Engelsrud barnehage (1-5 år) 157 barn	10 min 0.8 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	20 min 1.7 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 4.5 km

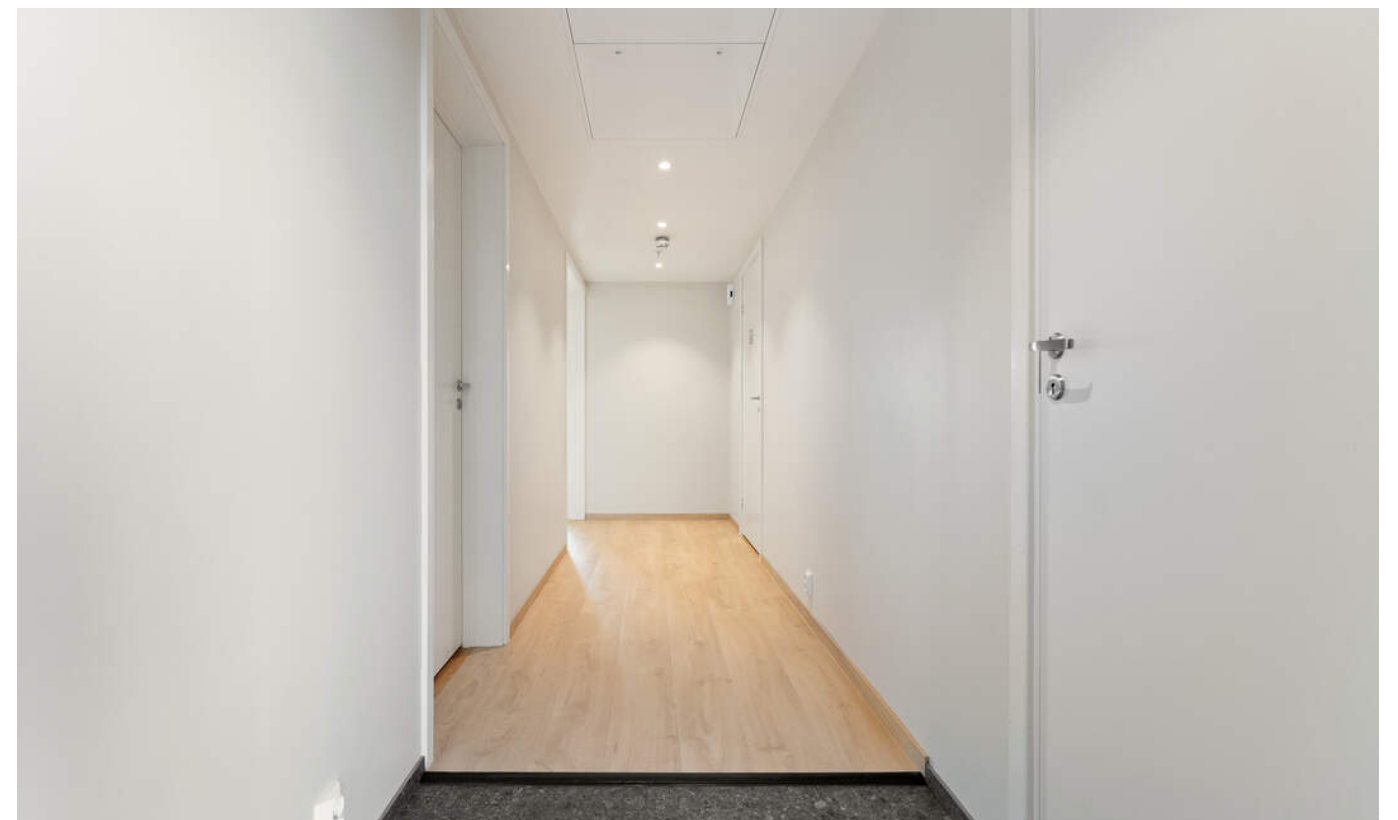


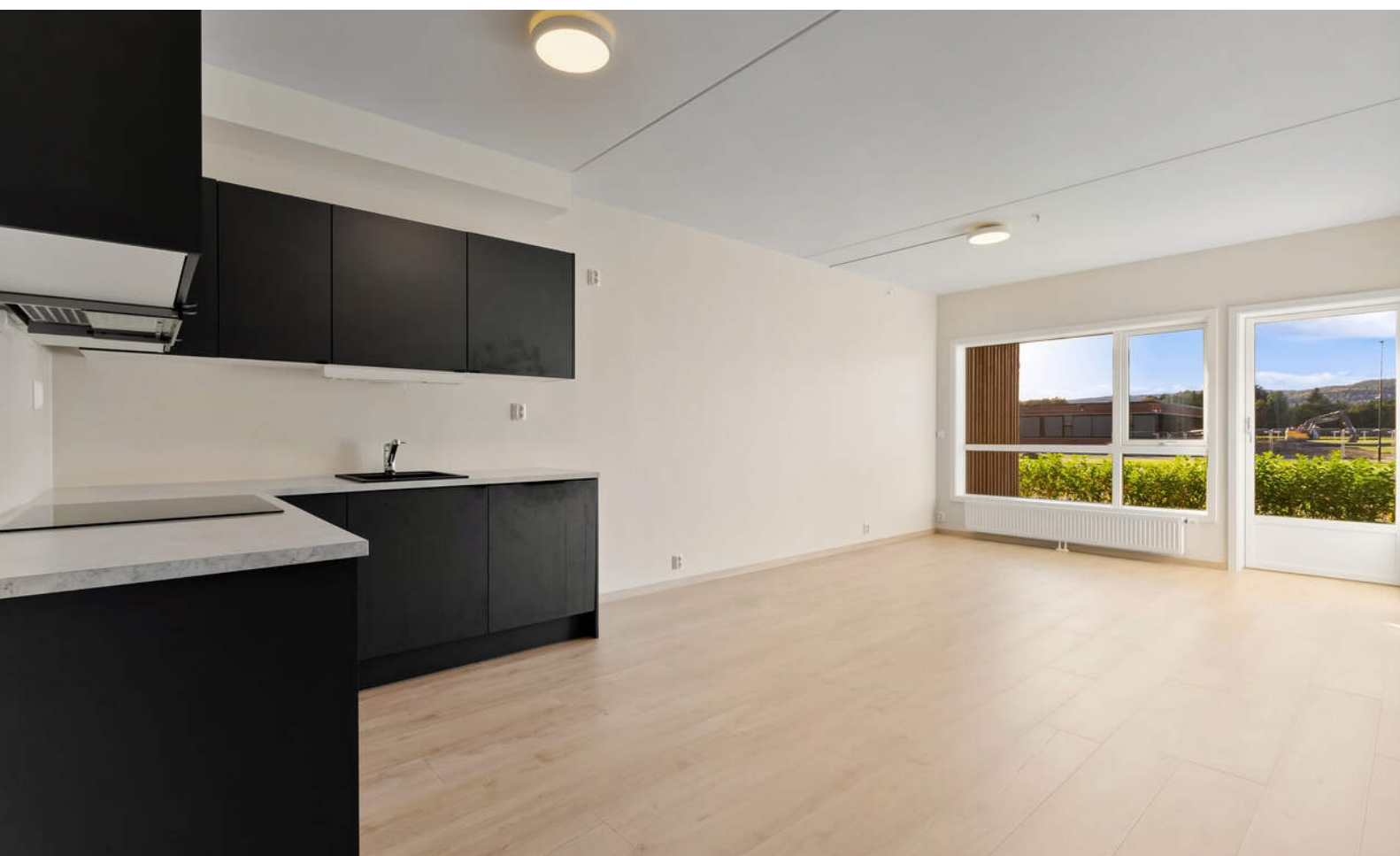




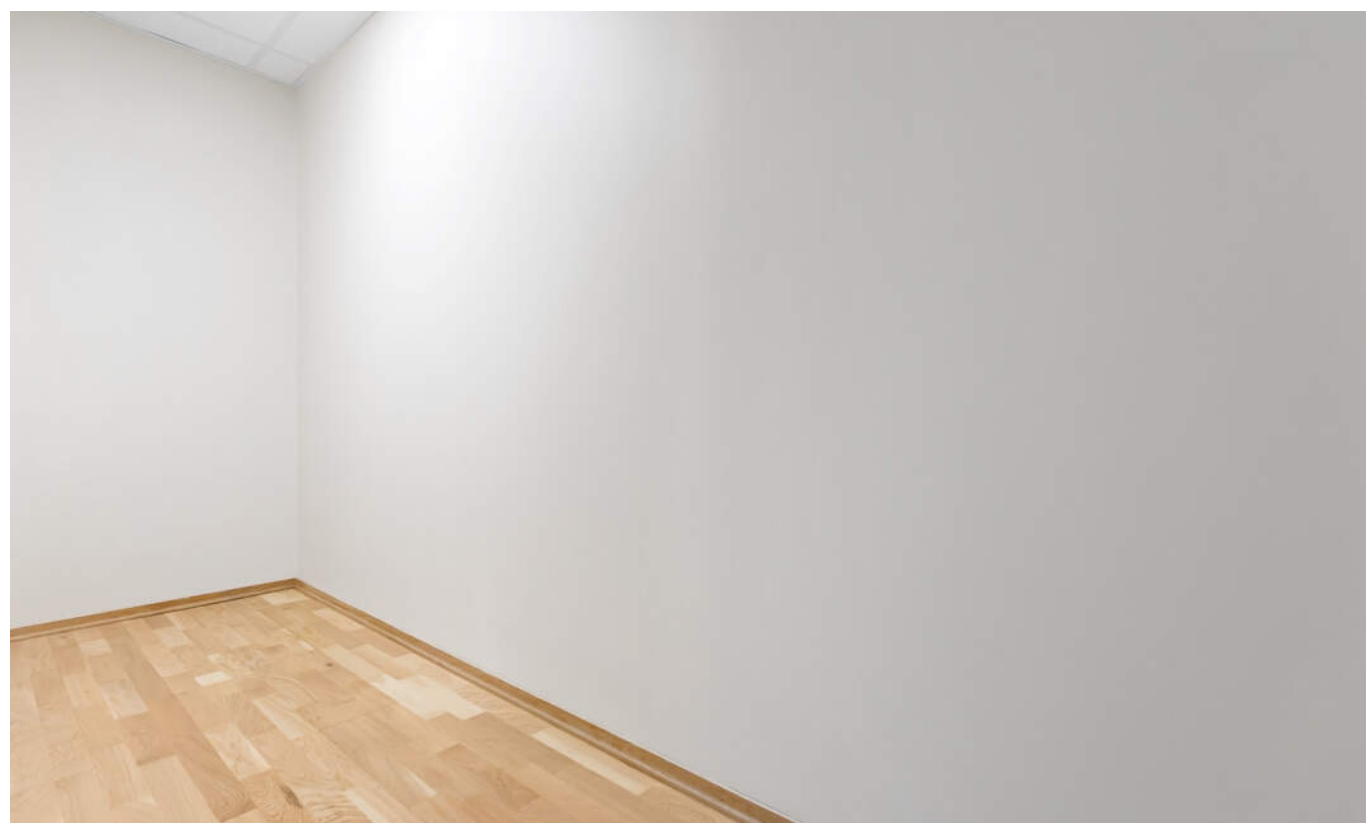


Velkommen inn.









PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Vindu på soverom tar i karm.

- Ytterdører: Det er observert lysinnslipp i nedre hjørne på ytterdør.

- Gulvoverflater bod: Det er registrert åpninger/sprik i gulvets skjøter.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Hulltaking ble ikke utført da det ikke var tilgjengelig egnet kontrollpunkt uten fare for skade på innredning eller skjulte installasjoner.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Parkering

Garasje plass i felles parkeringsanlegg medfølger.

Parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakskyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Torsdag, 3. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Termostat på bad sluttet å fungere i januar 2024.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2024. Leietaker skal ha hyret inn faglært elektriker for å bytte termostat på badet. Jeg fikk ikke informasjon om hvem som var elektriker, eller kvittering/dokumentasjon på dette av

leietaker.

Dekseler (kun deksler) på stikkontakter ble demontert i forbindelse med maling av vegger. Det har kommet noe maling på jordingene til stikkontaktene.

- Er det utført radonmåling?

Sameiet/borettslaget har gjennomført radonmåling. Vi fikk kun denne informasjonen: Til informasjon har styret sørget for radon-måling i sameiet, måleverdiene viser verdier godt under anbefalte grenseverdier så ingen tiltak er nødvendig. Publisert 17. april 2026.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-I januar 2024 så var det lekkasje fra radiator på det store soverommet. Gulvet i soverommet ble skadet av fukt, vannet gikk også under vegg og skadet parkettgulvet som lå foran inngangsdøren. Jeg fjernet parkettgulvet i soverommet og den delen som var skadet foran inngangsdøren. I soverommet så ble det lagt nytt parkettgulv, mens det ble lagt fliser foran inngangsdøren. Egenarbeid.

-I august 2026 så ble det lagt nytt laminatgulv over det gamle parkettgulvet i stue og gang. Det ble også lagt nye lister.

Egenarbeid

-I august 2026 ble det alle vegger i leiligheten malt.

Egenarbeid

- Et spotlys på badet har sluttet å fungere

- Ringe klokke har sluttet å fungere

- Kjøkkenkran er litt løs

- Dekkside ved siden av oppvaskmaskin på kjøkkenet er skadet av fukt nederst.

- Oppvaskmaskinen lager mye støy.

- Ytterdør er skjev og trekker kulde

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av entré, stue/kjøkken, bod, bad og to soverom.

Terrasse, garasje plass og ekstern kjellerbod.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke

målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:

Trappfri adkomst inn til leiligheten. Her møter man en hyggelig entré og gang med lyse overflater og downlights i taket. Det er solide gulvfliser ved ytterdøren. Plass til knaggrekke, kommode og andre smarte oppbevaringssystemer.

Stue/kjøkken:

Åpen stue/kjøkken-løsning med utgang til terrassen i enden. Rommet har lyse overflater og nytt laminatgulv, noe som gjør det enkelt å sette sitt personlige preg, i tillegg slipper de store vinduene inn rikelig med lys. Kjøkkenet skaper en naturlig kontrast med sine mørke fronter. Pent kjøkken fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate med kum. Utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Uteplass:

Inntrukket uteplass med steinheller, levegger og utebelysning på vegg. Uteplassen har fri utsikt og glimrende solforhold mot vest. Flott sted å nyte varme sommerdager til sent på kveld.

Baderom:

Helfiset baderom med grå gulvfliser med liggende varme og matchende flis på vegg, samt malt himling med downlightsbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og servant med skuffeseksjon og speil.

Soverom:

Leiligheten har to soverom som begge har lyse overflater og plass til seng, nattbord og garderobeskap. Parkettgulv fra 2024 på det ene soverommet.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Balansert ventilasjon.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholdshistorikk:
-I januar 2024 så var det lekkasje fra radiator på det store soverommet. Gulvet i soverommet ble skadet av fukt, vannet gikk også under veggen og skadet parkettgulvet som lå foran inngangsdøren. Jeg fjernet parkettgulvet i soverommet og den delen som var skadet foran inngangsdøren. I soverommet så ble det lagt nytt parkettgolv, mens det ble lagt fliser foran inngangsdøren. Egenarbeid.
-I august 2026 så ble det lagt nytt laminatgolv over det gamle parkettgulvet i stue og gang. Det ble også lagt nye lister. Egenarbeid.
-I august 2026 ble det alle vegger i leiligheten malt. Egenarbeid.

Info strømforbruk

Leiligheten har vært leid ut, det vil si at selger ikke har noe informasjon på strømforbruk på leiligheten.

Selger kan videre informere om at det ikke er tegnet norgespris.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

731 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen, beplantning og sittebenker. Det er også opparbeidet noe areal til lek. Asfaltert gårds plass med parkeringsplasser.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiets navn er Smedhagen Park 5 Boligsameie. Boligsameiet består av 24 bolig seksjoner samt en kjeller med garasje og bod-anlegg mm., på eiendommen gnr 27, bnr 670 i Nannestad Kommune.

Sameiet har avtale med Løken Gård om vaktmestertjeneste. Løken Gård er engasjert til å vaske fellesarealene.

Sameiets økonomi: Årsregnskapet for 2026 viser et positivt driftsresultat på kr. 103 017,- og et årsresultat på kr. 124 968,- Sum egenkapital i utgangen av 2025 var kr. 821 504,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med

eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd
5.079,-

Felleskostnader inkluderer
Varmtvann, oppvarming, vannbåren varme, kommunale

avgifter, tv/bredbånd, vedlikeholdsavsetning, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, felles byggforsikring m.m.

Felleskostnadene ble sist justert med 4,0% 01.04.26.

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.
Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue
38.056,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer93173471

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær
735.977,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.943.907,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

Kjerneinformasjon

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2021.

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

3238/27/670/5:
30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av felles kjøreareal til garasjeanlegg
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikhold av parkeringsområdet SPP3 og SPP5
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av friområde GF2
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av lekeplass BLK3 og BLK4
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

01.09.2026 - Dokumentnr: 999020 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

07.06.2021 - Dokumentnr: 672364 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 601/13192

01.01.2024 - Dokumentnr: 242421 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:670 Snr:5

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, blokker, ved reguleringsplan datert 2016. Videre er eiendommen avsatt til sentrumsformål, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2019. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Dok-analyse av eiendommen viser følgende:
- Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Svært stor mulighet for marin leire.
- Moderat til lav aktsomhetsområde for radon.
- Lavt støynivå med en liten del av bygget som blir truffet av høyt støynivå sone.
- Verneplan for vassdrag.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og sameiets interne veier. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 300 000,00 (Prisantydning)

3 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
82 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

83 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
96 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 383 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 396 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som

Kjerneinformasjon

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Junaed Ahmed

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke (finn.no, hjem.no, rb.no, digital markedsføring, prospekter, fotografering) kr 26 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visninger/Overtakelse (FASTPRIS) kr 3 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 247,00, Utlegg opplysninger forretningsfører (OBOS) kr 4 375,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger (OBOS) kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 200,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
4.9.2026

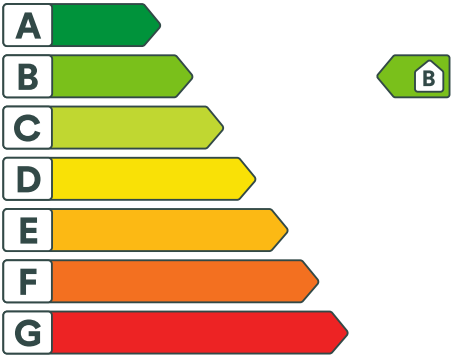
VEDLEGG



Energiattest



Adresse Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD	
Dato for energimerking 31.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-341669
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300801791
Gårdsnummer 27	Bruksnummer 670
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0105



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

81,97

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Teicalleen 12, 2030 NANNESTAD

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Teicalleen 12

Teicalleen 12

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93173471

Informasjon om selger

Selger

Ahmed, Junaed

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Termostat på bad sluttet å fungere i januar 2024

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2Årstall

2024

Side 2

PROAKTIV.NO

33



10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Leietaker skal ha hyret inn faglært elektriker for å bytte termostat på badet. Jeg fikk ikke informasjon om hvem som var elektriker, eller kvittering /dokumentasjon på dette av leietaker.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vet ikke

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Dekseler (kun deksler) på stikkontakter ble demontert i forbindelse med maling av vegger. Det har kommet noe maling på jordingene til stikkontaktene.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Sameiet/borettslaget har gjennomført radonmåling. Vi fikk kun denne informasjonen: Til informasjon har styret sørget for radon-måling i sameiet, måleverdiene viser verdier godt under anbefalte grenseverdier så ingen tiltak er nødvendig.

Publisert 17. april 2026

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

-I januar 2024 så var det lekkasje fra radiator på det store soverommet. Gulvet i soverommet ble skadet av fukt, vannet gikk også under veggen og skadet parkettgulvet som lå foran inngangsdøren. Jeg fjernet parkettgulvet i soverommet og den delen som var skadet foran inngangsdøren. I soverommet så ble det lagt nytt parkettgulv, mens det ble lagt fliser foran inngangsdøren. Egenarbeid.

-I august 2026 så ble det lagt nytt laminatgulv over det gamle parkettgulvet i stue og gang. Det ble også lagt nye lister. Egenarbeid

-I august 2026 ble det alle vegger i leiligheten malt. Egenarbeid

- Et spotlys på badet har sluttet å fungere

- Ringeklokke har sluttet å fungere

- Kjøkkenkran er litt løs

- Dekkside ved siden av oppvaskmaskin på kjøkkenet er skadet av fukt nederst.

- Oppvaskmaskinen lager mye støy

- Ytterdør er skjev og trekker kulde

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87795728

Side 5

36

TEIEALLEEN 12

Egenerklæringsskjema

Name

Junaed Ahmed

Date

2026-09-02

Identification

Junaed Ahmed

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO

37

HUSORDENSREGLER FOR SMEDHAGEN PARK 5 BOLIGSAMEIE

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Smedhagen Park 5 utarbeidet ordensregler. Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på gjeldene husordensregler.

- § 1. INNLEDNING
- Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet (leietakere).
 - Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
 - Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.
 - Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
 - Eventuelle klagesaker skal sendes skriftlig til styret: smedhagenpark5@gmail.com

- § 2. FELLESAREAL
- Fellesareal omfatter ganger, svalganger, trapper, heis, uteareal, søppelcontainere, inngangsparti og garasje.
- Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp inni postkassens venstre hjørne.
 - Inngangsdøren skal til enhver tid være låst.
 - Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer da disse er rødingsveier, og det vil hindre vasking og alminnelig ferdsel.
 - Sykler skal plasseres i privat bod.
 - Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.
 - Røyking i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
 - Alle postkasser skal være merket med navn. Det er ikke tillatt å skrive på selve postkassen med tusj el.l., håndskrevne lapper vil bli fjernet.

- § 3. BALKONGER OG TERRASSER
- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer kan føre til skade på personer eller andres eiendom.
 - Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.
 - Markiser/screens skal være ensfarget i svart farge
 - Risting av tepper er forbudt utfor balkong rekkverk. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer, dvs. ikke heng tøy over gelender på terrassene.
 - Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt på balkong grunnet brannfare.
 - Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Styret har inngått avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og kabel TV til sameiet. Den enkelte seksjonseier kan gjøre endringer i grunnavtalen gjennom avtale med Telenor.
 - Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snus, plantejord eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom forspøles.

§ 4. RO OG ORDEN

Etter kl. 23:00 skal det være ro i leilighetene.

- Avspilling av musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
- Skal man ha selskap må naboene varsles i god tid. Kl 23.00 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
- Ved gjentatte brudd på husordensreglene henvises det til vedtektenes punkt 6 Mislighold og fravikelse.

§ 5. HUSDYRHOLD

- Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- Alle ekskrementer fra dyr skal fjernes. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i felles beplantingsområde og garasje.
- Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

§ 6. SØPPELHÅNDTERING

- Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i egnede søppelsjakter utenfor blokken. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Det er egne sjakter for mat/restavfall, papir og plast.
- Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter kan medføre gebyr.

§ 7. MELDEPLIKT

- Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret.
- Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

§ 8. PARKERING/GJESTEPARKERING I GARASJE

- Det er ikke tillatt å parkere flere biler enn det man har oppstillingsplass for i garasjen.
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen.
- Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester. Det er ikke tillatt for beboere i sameiet å parkere permanent på disse plassene. Det kan bli foretatt kontroll med hvilke biler som står på gjesteparkeringene.
- Garasje plass kan leies ut til andre beboere i sameiet gjennom en privat avtale. Styre må underrettes om dette.
- Ladepunkt for elektrisk kjøretøy kan installeres på ordinære parkeringsplasser. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør og bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen. Det anbefales å ta kontakt med styret da det må installeres samme ladesystem.

§ 9. LEILIGHETER

- Det skal ikke kastes annet enn toalett papir i toalettet. Ikke tøm matfett/matolje i vask/toalett da dette vil medføre tilstopping av avløpsrørene.
- Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes en gang pr. år .

§ 10. BOD

- Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart eller eksplosivt materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

§ 11. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLER

- Styret er av sameiermøtet gitt fullmakt til å justere/korrigere husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

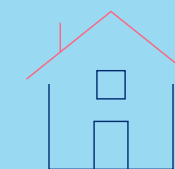
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD. Gnr. 27, bnr. 670, snr. 5 i Smedhagen Park 5 Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260255
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@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

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Edvard Nyberg

Partner/Eiendomsmegler
954 76 994
en@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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