

PROAKTIV

3-roms fra
2023 med to
bad

Populære Selvaag Pluss

RÅDMANN PAULSENS G46





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LØRENSKOG

Gjennomgående 3-roms fra 2023 med to bad! Vestvendt balkong |
Selvaag Pluss med treningsrom, resepsjon og mer.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rådmann Paulsens gate 46, 1473 Lørenskog

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 102, bnr. 463, snr. 195 i Skårerbyen 2 sameie

Prisantydning: 5.450.000,-

Omkostninger: 147.500,-

Totalpris: 5.597.500,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 7 m²

TBA: 8 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Parkeringsplass medfølger ikke.

Tomt: 7674 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.685,-

Felleskostnader inkl.:
Akonto fjernvarme, kaldt vann og avløp (avregnes), Skårer Pluss, drift av plussareal og internett pakke, kommunale avgifter, forretningsførsel mm.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	38	40	42
Skilleside	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	68		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Sømløs og veldig behjelpelig for meg som førstegangsselger."

"Jeg opplevde å selge min bolig gjennom Proaktiv eiendomsmegling som sømløs og veldig behjelpelig for meg som førstegangsselger. Jeg fikk solgt leiligheten til en god pris som var over min forventning og fikk god informasjon om prosessen. Selv med en liten tvist på tampen så ble dette løst uten at jeg som selger trengte å stresse med noe. Alt i alt en veldig god opplevelse."

Ulrik Utheim Sverdrup

"Veldig gode råd til en uerfaren selger."

"Fungerte veldig bra, god kommunikasjon og tydelig tilbakemeldinger. Veldig gode råd til en uerfaren selger".

Grete Synnøve Pedersen

"Anbefaler Silje som megler på det sterkeste"

"Jeg er veldig fornøyd med Silje som megler for salg av bolig! Hun opptrådte svært profesjonell på alle punkter, fra første møte til overtagelse! Jeg følte meg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen! Anbefaler Silje som megler på det sterkeste"

Maylen Frigstad Risjord

"Salget kunne ikke gått bedre!"

"Salget kunne ikke gått bedre! Fikk god hjelp av Silje, som fremsto som en jordnær og profesjonell megler som kunne sakene sine."

Abel Aberra

"Silje som alltid stilte opp"

"Veldig fornøyd med Silje som alltid stilte opp å hjalp til ved salg av leilighet fra dødsbo. Hun var alltid imøtekommende og kunne svare på alt av spørsmål."

Karin Svendsen

"Opplevs som alltid på."

"Silje Hegre oppleves som alltid på helt fra første kontakt til nøklene var overlevert ny eier. Hun kjenner området godt, setter opp en realistisk fremtidsplan, følger opp potensielle kjøpere og meg som selger.i".

Katrine Nøkleby Pedersen

"Veldig fornøyd med at jeg ble anbefalt akkurat henne."

Silje hos Proaktiv Lørenskog, gjennom førte salget av min leilighet i Oslo, meget effektivt. Dette er en megler som vet hva hun driver med. Veldig fornøyd med at jeg ble anbefalt akkurat henne.

Tom Erik Romslo-Pettersen

"Alltid tilgjengelig."

"Silje var en super megler, veldig ærlig og rolig med positiv innstilling, hun prøvde aldri å forhaste noe fra meg. Silje var også alltid tilgjengelig noe jeg satt stor pris på".

Jens Jonassen

"Proessen kunne ikke ha vært bedre!"

"Jeg var i kontakt med flere meglere i forkant av boligsalget og valgte ut fra magefølelsen. Det angrer jeg ikke på! Jeg valgte den megleren som jeg følte var riktig for meg, som framsto som jordnær, profesjonell og til å stole på. Prosessen kunne ikke ha vært bedre!"

Synnøve Nesset

"Gjør alt for å komme i mål"

"Alltid lett å få kontakt med. Og gjør alt for å komme i mål med salget."

Bjørn Magnus Knudsen

"Kunne ikke vært mer fornøyd"

"Kunne ikke vært mer fornøyd med valg av eiendomsmegler som representerte ProAktiv. Ved senere salg kommer jeg definitivt til å velge samme firma. Bare positive tilbakemeldinger fra meg."

Evy Elisabeth Jessen

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

Partner/Eiendomsmegler: **Silje Hegre**



Silje Hegre
Partner/Eiendomsmegler
Mobil: 92 44 41 45
E-post: silje@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog
Telefon:
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984 607 865

EN NY HVERDAG

Skårer Pluss - Gir hverdagsluksus

Gjennomgående selveierleilighet i nye Skårerbyen på Lørenskog - velkommen til Rådmann Paulsens gate 46!

Leiligheten er oppført i 2023. Her kan du flytte rett inn i en rådelekk og gjennomgående leilighet med entré, to soverom, to delikate bad og et sosialt allrom med stue og kjøkken. 73 stilrene kvaratmeter i byggets 5. etasje - her bor du godt. Leiligheten har flere populære fasiliteter som balkong, heistilgang, sportsbod og Plusskonsept. Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken.

Nye Skårersletta står nå straks klart og er utviklet til å bli en hyggelig sentrumsgate med trivelige møteplasser og folkeliv. Her har du alt du behøver rett utenfor døren.

Det foreligger ikke tilstandsrapport.

Partner/Eiendomsmegler **Silje Hegre**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her 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 et 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 boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. 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.

Velkommen til oss!



LØRENSKOG

Kommune: Lørenskog / Område: Lørenskog

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

Velkommen til en splitter ny selveierleilighet i Skårerbyen! Leiligheten ligger midt i sentrum med gangavstand til alt du behøver i hverdagen. Her har du kort vei til det meste, enten du skal handle inn til helgens festligheter eller ukens middager, ta deg en treningstur eller sende de minste på skolen eller i barnehagen. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter i Østmarka samt et godt kollektivtilbud som gjør at du enkelt kommer deg dit du ønsker.

Lørenskog har de seneste årene vært i sterk vekst og det er stadig flere som ønsker å flytte til Lørenskog. Kommunen har en beliggenhet med nærhet til Oslo, kort vei til Lillestrøm og Gardermoen. Med dette har Lørenskog blitt et attraktivt område å slå seg til ro i.

Triaden har de siste årene blitt ombygget og utvidet og har blitt et



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	6 min  0.5 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	6 min  3.4 km
 Ellingsrudåsen Linje 2	9 min  4.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  18.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skårer	6 min 
Joker Vestparken Søndagsåpent	9 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

 Metro Senter	13 min 
 Apotek 1 Skårersletta	6 min 

SPORT

 Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	5 min  0.3 km
 Skårersletta balløkke Ballspill	7 min  0.6 km
 Fresh Fitness Skårer	9 min 
 Mudo Lørenskog	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Vestparken P-hus	8 min 
--	---



moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk-

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

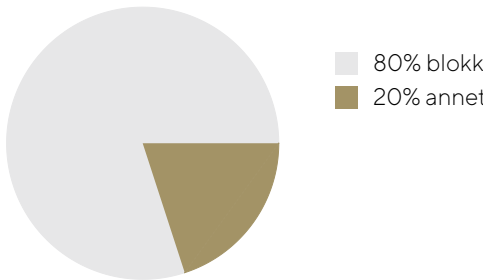
og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Når det kommer til offentlig kommunikasjon har man flere muligheter. Leiligheten har nærhet til et rikt kollektivtilbud med rutebusser og ekspressbusser m.m. Det er gangavstand til bussholdeplass fra leiligheten og i rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Her kommer du deg inn til hovedstaden på rundt halvtimen.

Nærmeste togstasjon er Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bilen. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslotakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Man kan også benytte seg av pendlerparkeringen på Lørenskog stasjon, dersom man har periodebillett.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens

BOLIGMASSE



største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer. Nyanlagt tursti og bro rundt og over vannet. Foruten marka og alle mulige idrettsgrener, finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen, helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 543 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	17 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 316 elever, 16 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 316 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 540 elever, 31 klasser	20 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.9 km

BARNEHAGER

Klubben barnehage (1-5 år) 22 barn	5 min 0.4 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.5 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	15 min 1.1 km



Losbymarka.

Losbymarka er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Folk utenfor kommunen kjenner kanskje best til området grunnet en av Norges beste golfanlegg, Losby CC med både 9- og 18-hulls golfbaner, driving range, putting green og golfsimulator. Og selvfølgelig ærverdige Losby Gods. Besøkgården er for mange utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøkgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. En perfekt søndagsaktivitet.

Bebyggelse

Området består i det vesentligste av blokkbebyggelse. Det er noe næring i området.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

STUE OG KJØKKEN

Dette blir det naturlige samlingspunktet i leiligheten. Rommet er romslig med god plass til både spisebord og en sofagruppe. Med en sone i hver ende av rommet er det enkelt å møblere.



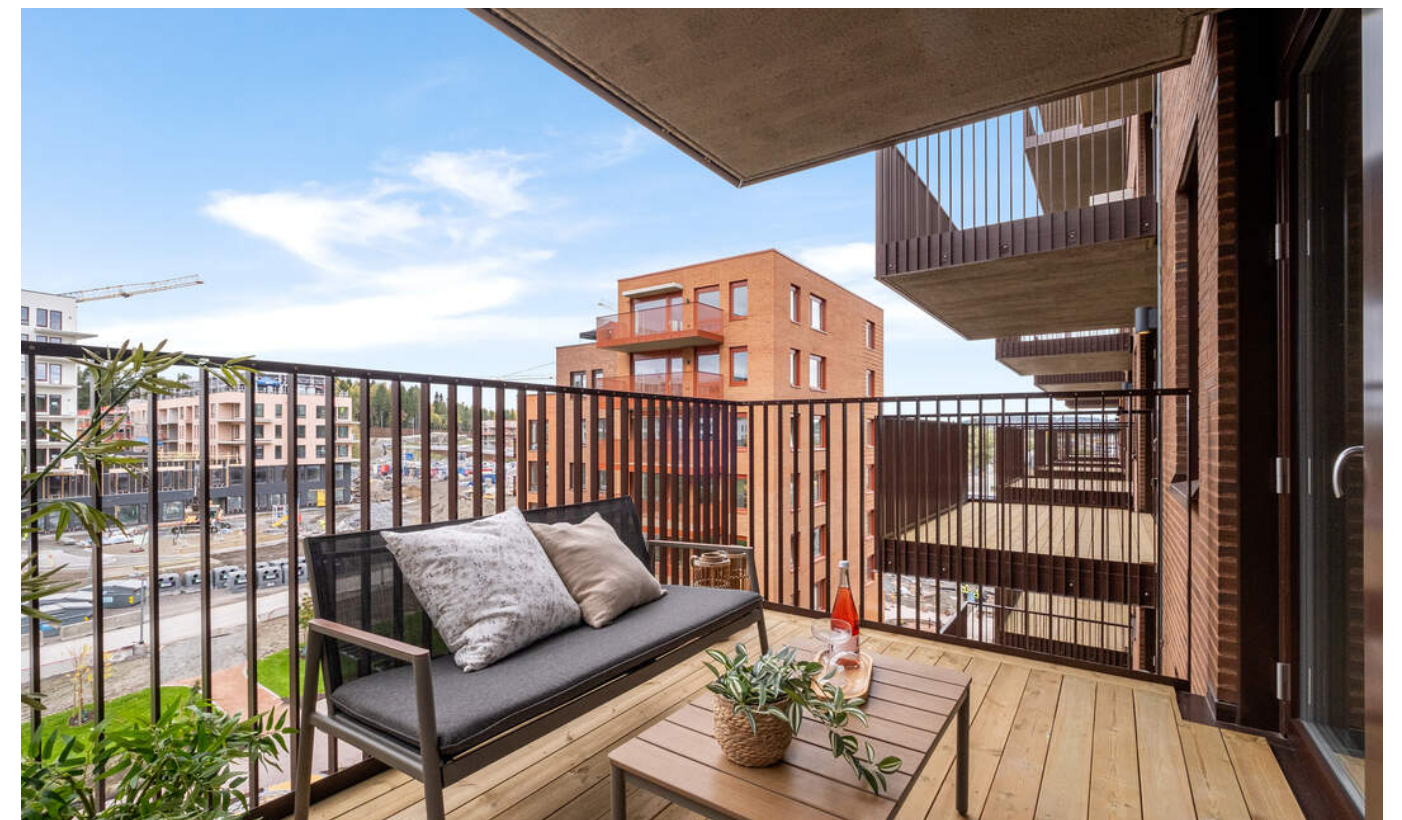






UTEPLASSEN

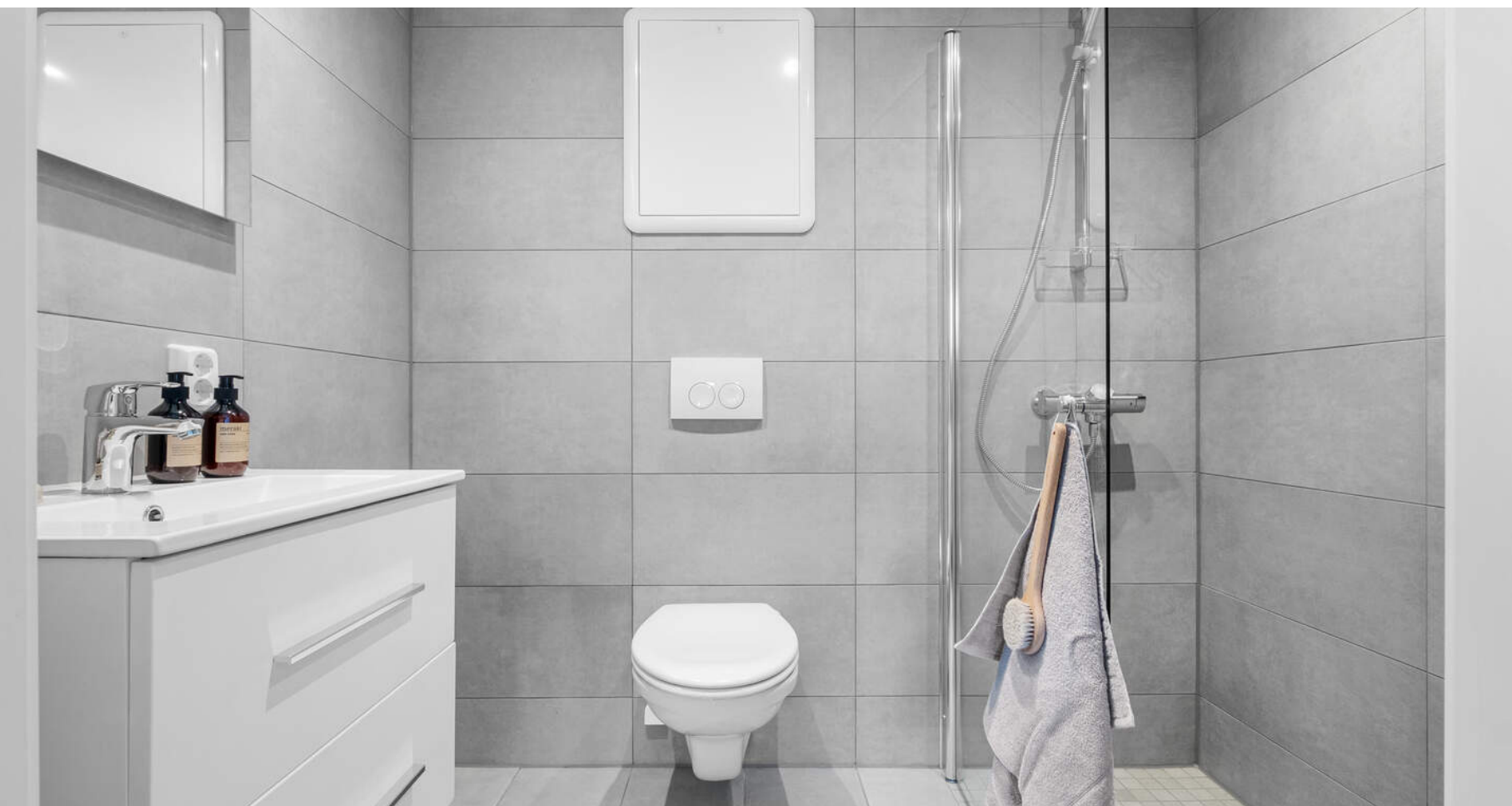
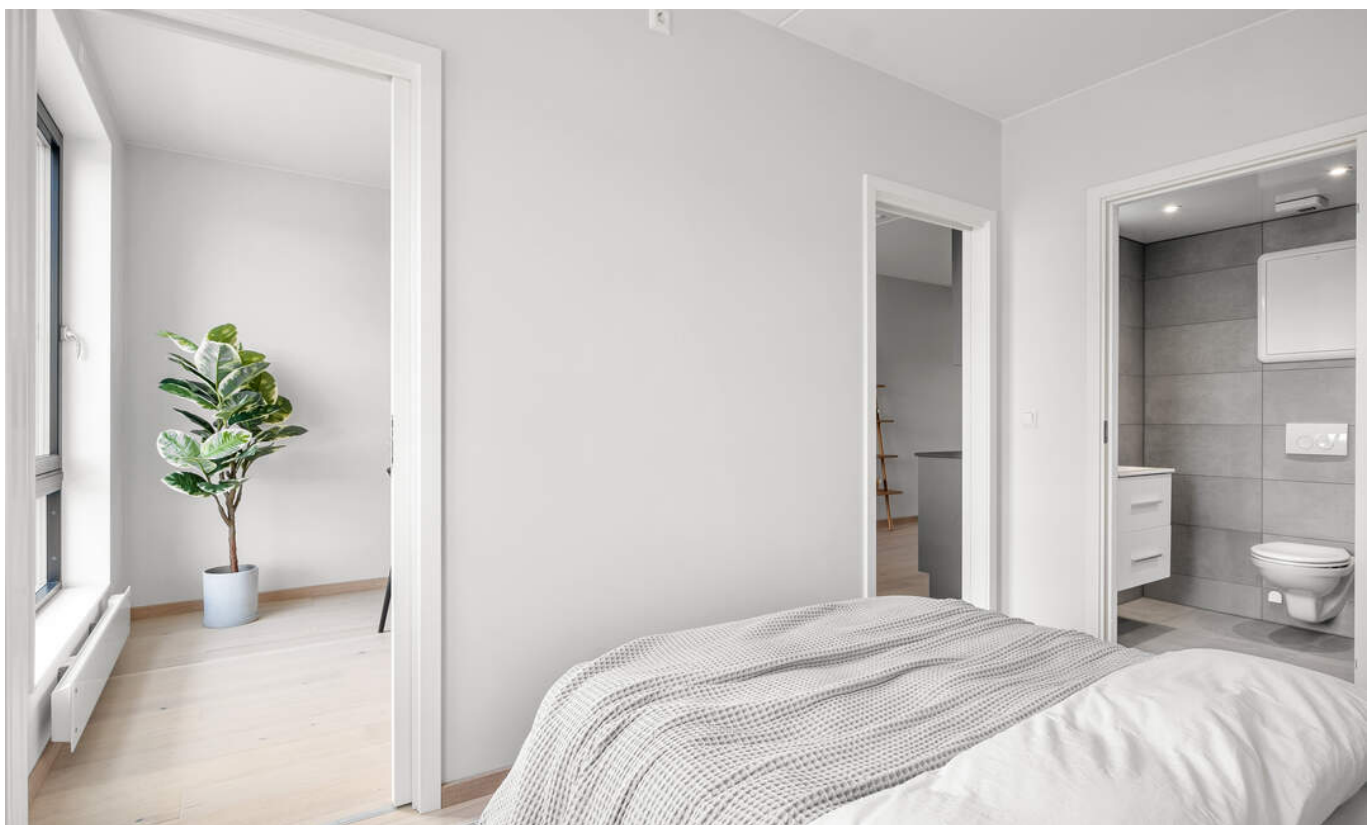
En vestvendtt balkong med med god avstand til neste blokk. Her kan du nyte ettermiddagssolen



TO SOVEROM

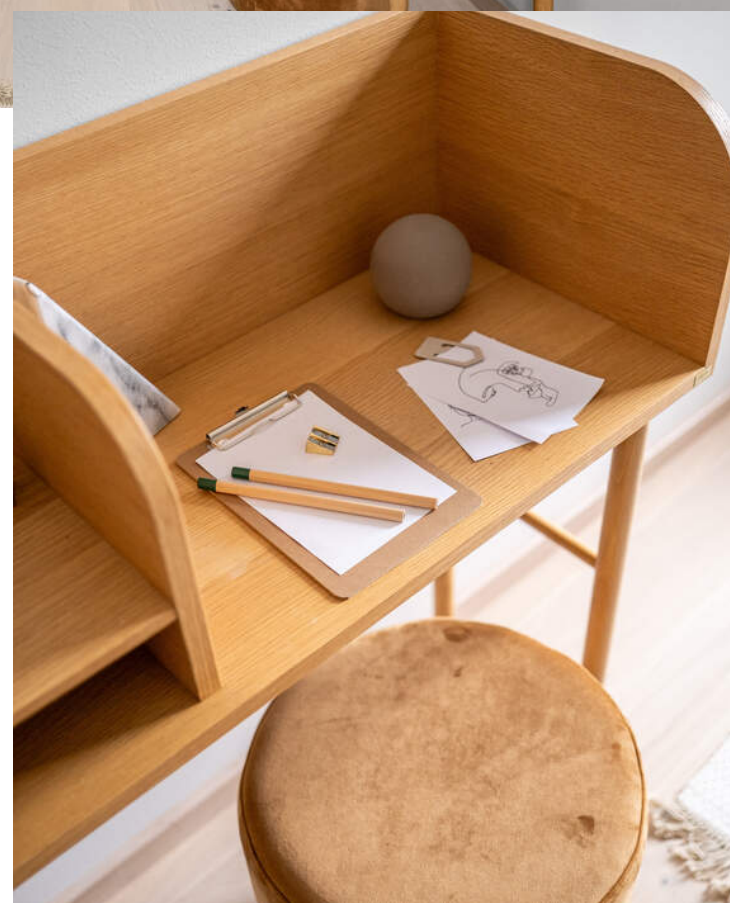
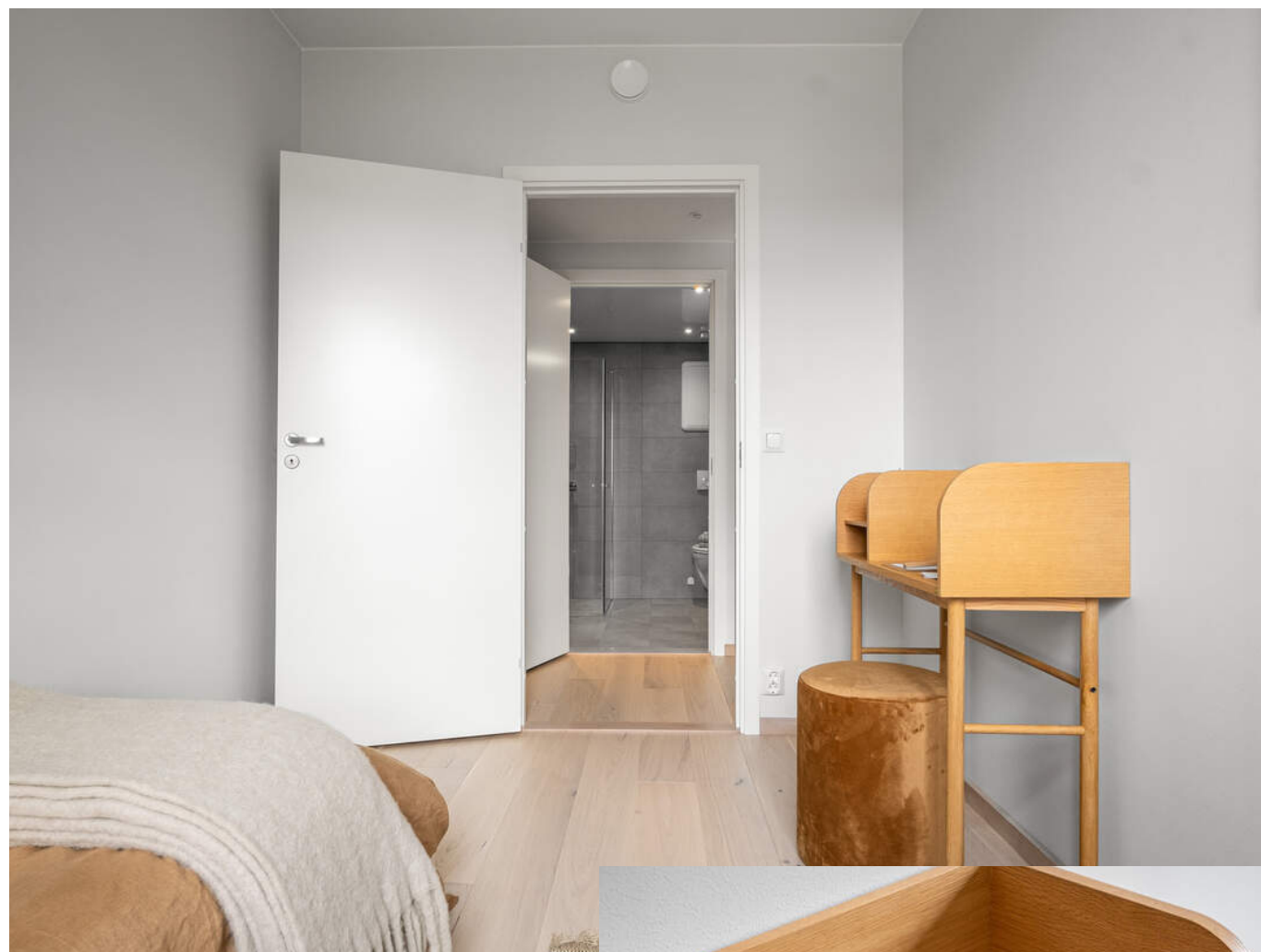
I leiligheten er det to soverom. Dette er det største med eget bad. Det er adkomst til rommet via to skyvedører.





SOVEROM NUMMER 2

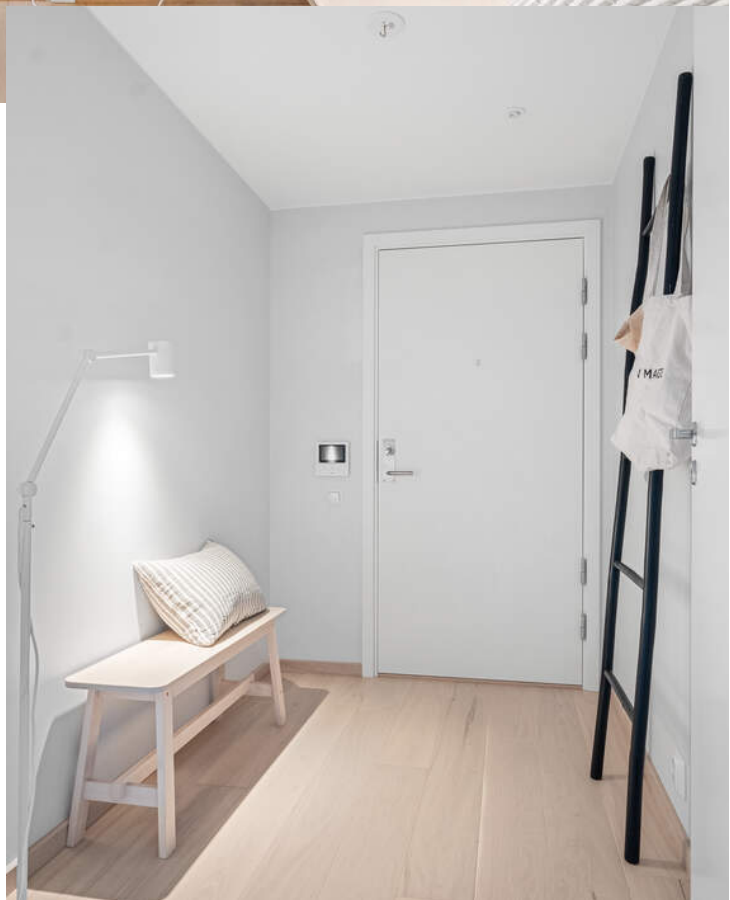
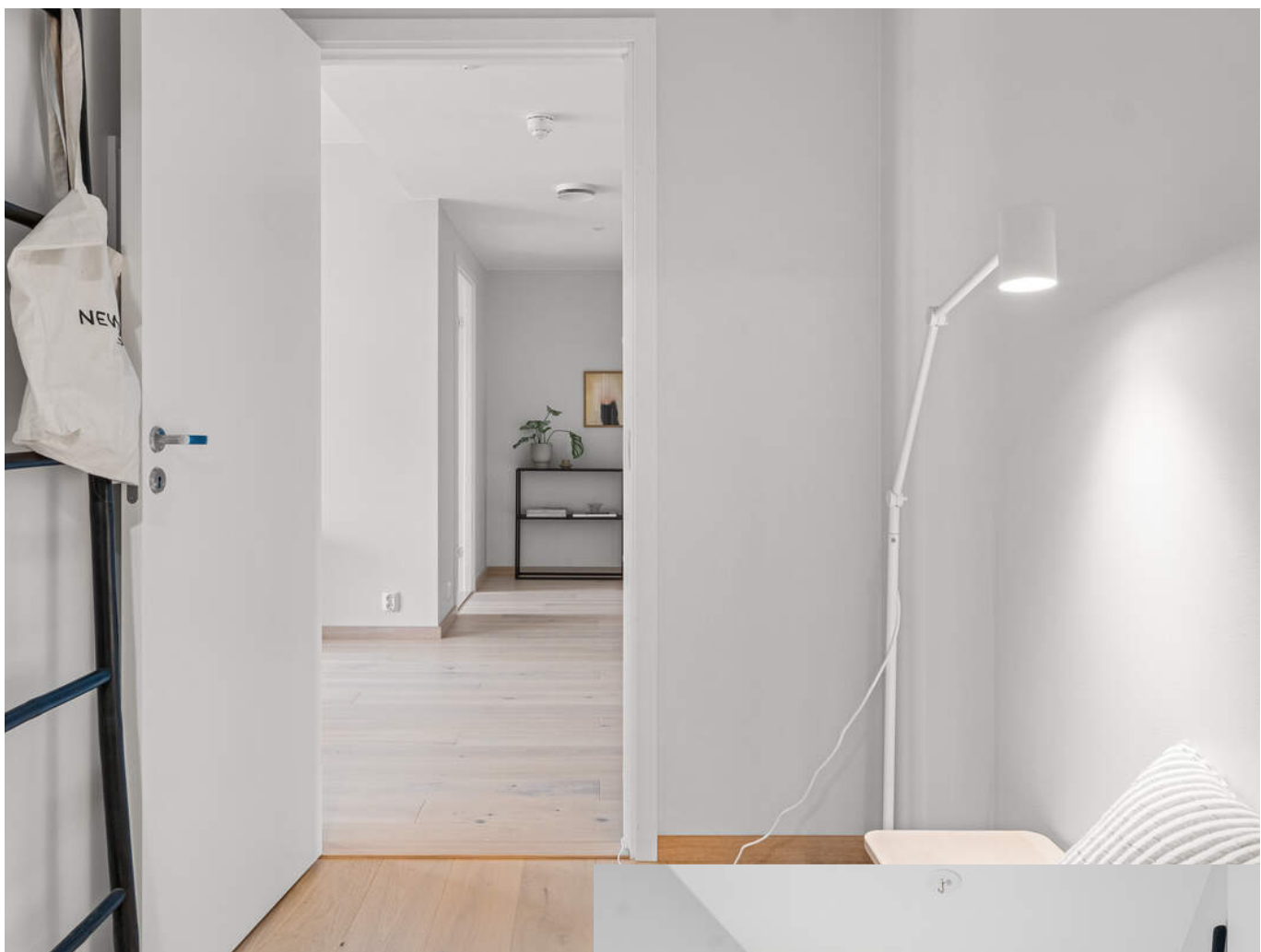




PERFEKT BARNEROM,
GJESTEROM ELLER
KONTOR







VELKOMMEN INN!

MELLOMGANG

Mellom soverom nummer 2 og badet er det en mellomgang med plass til garderobe el.







SELVAAG PLUSS

Plusskonseptet får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

5. etasje: entré, stue, kjøkken, to bad og to soverom. Balkong utenfor stuen.

Sportsbod i kjeller.

Skårer Pluss er et konsept for å gi en enda bedre boopplevelse. Selvaag Pluss gir deg boliger med den samme følelsen av litt ekstra luksus - hver eneste dag! Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- Totalt BRA: 80 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- Totalt BRA: 80 m²
- BRA-i: 73 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 7 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte oppmåling i 2023. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Byggemåte

Det er ikke laget tilstandsrapport for leiligheten. Informasjonen under er innhentet fra Selvaag sitt prospekt for prosjektet. Det anbefales å ha med en sakyndig for å undersøke leiligheten. Det er gjenværende garanti fra utbygger.

Mer informasjon om prosjektet og Selvaag sitt prospekt kan du lese her:
<https://prospekt.selvaagbolig.no/skarerbyen/skaarerbyen-pluss-hus-2-og-3/?page=1>

(Informasjonen under dette punktet er innhentet fra Selvaag sine sider)
BÆRESYSTEMER:
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong.

FASADER:
Fasader består i hovedsak av tegl i ulike nyanser. Det vil bli innslag av plater og treverk.

YTTERTAK:
Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk, eller til taknedløp.

INNERVEGGER:
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og sjakt.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER:
Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig sortmalt. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører leveres med knappevrider innvendig. Enkelte balkongdører kan få nøkkel innvendig. Balkongene får en kombinasjon av nedløp og dryppnese.

DØRER:
Glatte hvite innvendige dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Krom vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

VENTILASJON:
Leilighetene får balansert ventilasjon fra sentrale aggregater. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator.

VARMEANLEGG/OPPVARMING:
Det vil bli levert elektrisk oppvarming med panelovner. På badrom leveres det vannbåren varme i gulv

Parkering

Parkeringsplass medfølger ikke. Selvaag har ikke solgt ut hele prosjektet. Noen holdes derfor igjen for salget av disse. Vi kan ikke love mulighet for kjøp eller stå for kjøp av garasjeplass.

Aimo park har utleie av plasser i Vestparken p-hus. Se hjemmesiden for mer informasjon:
<https://www.aimopark.no/byer/lorenskog/vestparken-p-hus/>

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Det er selvsagt heisadkomst opp til leiligheten som ligger i byggets 5. etasje. Her møter du en innbydende entré med lyst og moderne interiør samt god plass til å henge fra seg ytterjakken før man går videre inn. Callinganlegg ved video ved siden av ytterdøren. Et solid førsteintrykk!

Stue og kjøkken:
Fra entreen kommer man ut til leilighetens sosiale allrom og et gjennomgående oppholdsrom med stue og kjøkken. Rommet har lyse, slette vegger, downlightsbelysning i taket og gulvet er dekket av lyst parkett. De sorte vinduskarmene bryter opp linjene og skaper et stilfullt uttrykk som matcher kjøkkeninnredningen. God plass til en avslappende sofagruppe og et spisebord ved kjøkkensonen. Fra stuedelen er det utgang til en balkong. Balkongen måler ca. 8 m² og vender mot vest. Det er fine parkområder foran og god avstand til neste blokk.

Lekkert kjøkken med minimalistisk stil, takhøy innredning og ubrutte linjer. Kjøkkeninnredningen har slette overflater i mørk grå, laminert benkeplate med stor kum og belysning under

overskapene. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap komfyr og platetopp med ventilator over.

Baderom:
Leiligheten har to freshe og moderne badrom hvorav det ene ligger i tilknytning til hovedsoverommet. Dette badet har tidløse gulvfliser med underliggende varme, matchende veggfliser og malt himling med downlightsbelysning. Badet har veggmontert toalett, servant med skuffer og speil samt dusj med glassvegg.

Bad nr. 2 har adkomst fra gangen og har tilsvarende interiør som bad 1. Også her er det behagelig varme i gulvet, veggmontert toalett, servant med skuffeinredning og en romslig dusj i hjørnet.

Soverom:
Ny eier kan glede seg over to fine soverom i hver sin ende av leiligheten. Begge soverommene har tilsvarende interiør som presentert i de øvrige rom, samt god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det største soverommet har i tillegg et eget badrom.

Utstyr

- Heis
- Balkong
- Sportsbod

Skårer Pluss er et konsept for å gi en enda bedre boopplevelse. Selvaag Pluss gir deg boliger med den samme følelsen av litt ekstra luksus - hver eneste dag! Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

Oppvarming

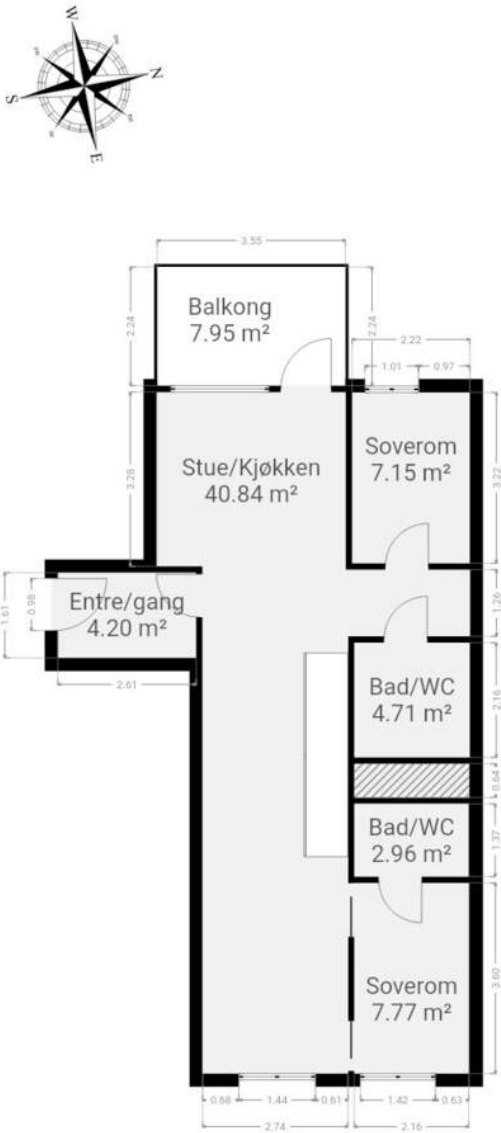
Elektrisk oppvarming via panelovner. Gulvvarme på begge badrom.

Energimerking

Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

PLANTEGNING

PLANTEGNING



Leilighetens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 7 674 kvm, Eierform: Fellestomt

Sameiet har et flott opparbeidet uterom med felles sykkelparkeringer, sittegrupper og noe areal til lek.

Utstyr
- Heis
- Balkong
- Sportsbod

Skårer Pluss er et konsept for å gi en enda bedre boopplevelse. Selvaag Pluss gir deg boliger med den samme følelsen av litt ekstra luksus - hver eneste dag! Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

Parkering
Parkeringsplass medfølger ikke. Selvaag har opplyst om at det ikke er mulig å kjøpe plasser i anlegget. Da de ikke har solgt ut leilighetene fra prosjektet er de reservert for disse salgene. Om det er noen ledige etter salg av alle enhetene må kjøper selv undersøke mulighetene. Vi kan ikke love mulighet for kjøp eller stå for kjøp av garasje plass.

Aimo park har utleie av plasser i Vestparken p-hus. Se hjemmesiden for mer informasjon: https://www.aimopark.no/byer/lorenskog/vestparken-p-hus/

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Skårerbyen 2 sameie, Orgnr: 930783463

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.

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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.

I 2023 hadde sameiet et driftsresultat på 2.232.565,-. Da dette er et nytt sameie er det ikke regnskap for tidligere år.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Styregodkjennelse
Sameiet krever ikke styregodkjennelse.

Dyrehold
Dyrehold er lov, så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre i sameiet. Se husordensregler for mer informasjon.

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenummer: 8592413

Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi
Da leiligheten er helt ny foreligger det ikke utregnet formuesverdi i Altinn. Skatteetaten gjør det kun mulig å estimere formuesverdi for boliger bygget senest i 2022. Fra 2023 beregnes 100% av verdien for formuesverdi for sekundærbolig.

I følge kalkulatoren på skatteetaten sine sider, så har denne leiligheten en formuesverdi på 1.329.402,- for primærbolig. Og 5.317.609,- for sekundærbolig.

Felleskostnader
Felleskostnader kr. 5 685,-
Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader: 2.376,-
Akonto fjernvarme, kaldtvann og avløp (avregnes): 1.670,-
Skårer Pluss: 1.051,-
Drift av plussareal: 100,-
Internett pakke: 488,-

Varmtvann og vannbåren gulvvarme på bad er inkludert i felleskostnadene. Dette avregnes etter faktisk forbruk.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Ingen fellesgjeld eller fellesformue.

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

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

Det er snakk om å innføre eiendomsskatt i Lørenskog kommune. Dette er ikke vedtatt enda.

Faste løpende kostnader
Strøm, innbo, eventuelt utvidelse av TV- og bredbåndspakke. Avregning av varme og varmtvann. Det kan medføre kostnad om man bruker mer enn beregnet.

Kjerneinformasjon

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.

Det foreligger ferdigattest for nytt bygg i Rådmann Paulsens gate 34-56 på eiendommen datert 25.03.2024.

Utleie
Utleie er tillatt og skal meddeles styret.

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.

Konsesjon
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven. Selger har ikke bebodd eiendommen. Leiligheten er ikke stylet til visning.

Det foreligger husordensregler for sameiet og Skårer Pluss.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:
Styrets arbeid
Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Læringskurven har vært bratt. Styreleder har hatt størst arbeidsmengde med nærmest daglig oppfølging på Vibbo, kontrollrunder av tekniske innretninger, innhente tilbud for gode avtaler mm. Økonomi har også lagt ned mye tid for å få på plass budsjetter og oppfølgings strukturer for en best mulig kostnadskontroll. Hele styret har samarbeidet og jobbet mye og godt gjennom 2023. I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med: - Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter. - Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer. - Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.

- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet. Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt 13 styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Ivertsatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.
- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, "strikkecafe", felles samling/middag på aftener etc.

Informasjon om vertskap for Pluss:
- Vertinne: Magda Modal
- Tilstede i resepsjonen alle ukedager:
- Mandag og onsdag 08.30 - 16.00
- Tirsdag og torsdag 10.00 - 18.00
- Fredag 08.30 - 15.00
- Treffes på e-post skaarerbyenpluss@selvaagbolig.no
- Telefon vertskap/resepsjon 947 80 455

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Grunnboksrapport kan sees hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 102 Bnr. 463 Snr. 195 i Lørenskog kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)
136 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 450 000,-))
9 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

147 500,- (Omkostninger totalt)

5 597 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering 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.

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: Innlassede 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.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjerneinformasjon

Eier

Sandungen Eiendom AS v. Gunnar Sande

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 35.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visninger kr. 2000,- og markedsføringspakke kr. 24 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 5985,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnbokskriter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Silje Hegre

Dato salgsoppgave
13.2.2025

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Lørenskog	
Oppdragsnr.	
63230130	
Selger 1 navn	
Gunnar Sande	
Gateadresse	
Rådmann Paulsens gate 46	
Poststed	Postnr
Lørenskog	1473
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 63230130

Initialer selger: GS

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: GS

Document reference: 63230130

Document reference: 63230130

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Sande	f99ed39f31a147980b1913b5097c431c725f3841	11.02.202507:41:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

Lørenskog Eiendomsmegling AS
PROAKTIV Eiendomsmegling Lørenskog v/Silje Hegre
Postboks 477, 1471 LØRENSKOG
E-post: WM231_3006514@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006514/63-23-0130 rådmann paulsens gate 46 . Vår ref.: 1595-1-195 Dato:
11.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerbyen 2 Sameie
Organisasjonsnr: 930783463
Seksjonseier: Sandungen Eiendom As
Medeier:
Leilighetsnummer: 195
Adresse: Rådmann Paulsens Gate 46, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 195
Gnr. 102
Bnr. 463

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisennummer 8592413.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Startkapital for usolgte boliger fra utbygger Skårer Bolig AS: Første kjøper skal betale en startkapital tilsvarende 2 x felleskostnad på første hele måned i tillegg til de faste kostnadene. Hvis boligen er tilknyttet Pluss-konseptet, skal det også innbetales en startkapital på kr 3.000,- i tillegg.
- Følgende seksjoner i første byggetrinn er IKKE tilknyttet PLUSS-konseptet: 3, 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 33, 36, 37, 38, 41, 45, 46, 49, 50, 53, 54, 58, 62, 66, 77, 78. Hvis de ønsker å være tilknyttet PLUSS, må de ta direkte kontakt med Selvaag Pluss.
- Vi har fått melding fra Selvaag om at alle bortsett fra snr 209, 221 og 223 er tilknyttet Selvaag Pluss i byggetrinn II.
- Garasje: Snr 248 tingsrettslig sameie. Tinglyses som ideell andel. Kan selges internt i sameiet og/eller i utbyggingsområdet "Skårerbyen". Administrasjonsgebyr tilkommer forretningsfører per plass iht. gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
- Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad/kommunal vann og avløp ved ISTA. Ved flytting må målerstanden leses av.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 685,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto varme,vann,avl.	1 670,00	
Selvaag Pluss drift	100,00	
Selvaag Pluss s.avg.	1 051,00	
Felleskostnader	2 376,00	
Internett pakke	488,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 204,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 18 610,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Langøy, e-post: skarerbyen2-pluss@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: skarerbyen2-pluss@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS





Arealmålingsrapport

Arealmåling av Leilighet i Rådmann Paulsens gate 46- Seksjon 195

 Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 102, bnr. 463, snr. 195



Befaringsdato: 11.10.2023 Rapportdato: 12.10.2023 Oppdragsnr.: 20000-1362



Gyldig rapport
12.10.2023
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst





Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.




Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
12.10.2023 | HAGAN

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
991 26 687

Rapportansvarlig
Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@takseringstjenester.no
991 26 687



Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3029 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Fra	Til	Til stede				
11.10.2023	10:30:00	11:00:00	Kato Malvik Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	102	463		195	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rådmann Paulsens gate 46							
Hjemmelshaver							
Sandungen Eiendom AS							

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3029 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Beskrivelser

Vurdering av arealer:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er: - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. - Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. - Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Arealene er beregnet utfra innvendig oppmåling. BTA på hoveddel er skjønnsmessig anslått. Rommene er medregnet og vurdert, beskrevet etter bruk og innredning befaringsdagen. Oppmålt på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige eller betegnes som P-rom.

Arealer:

5.etasje:	
BRA	73 m ²
P-rom	73 m ² (Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 bad/wc)
S-rom	0 m ²

Adkomst til balkong fra stuen. Denne måler ca 8 m².

-Leiligheten er målt til 72,8 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 73 m²

Bod i underetasjen, merket T 195, på ca 7 m².

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3029 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

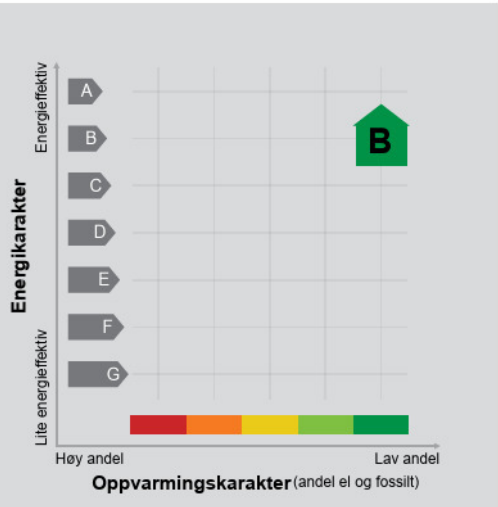
Takstmann er rekvirert for å måle arealer på leilighet i Lørenskog kommune. Leiligheten har seksjonsnummer 195 på denne adressen. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen.

Plantegninger er utarbeidet og disse viser rommene og netto areal på disse. Om man summerer arealene på tegninger vil det bli avvik opp mot areal i rapporten. Det er alltid arealene i rapporten som er de man forholder seg til.



ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	195
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300818310
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	aef1bc6c-e2d9-4021-b0ca-aae0f05fb977
Dato	18.10.2023



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

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

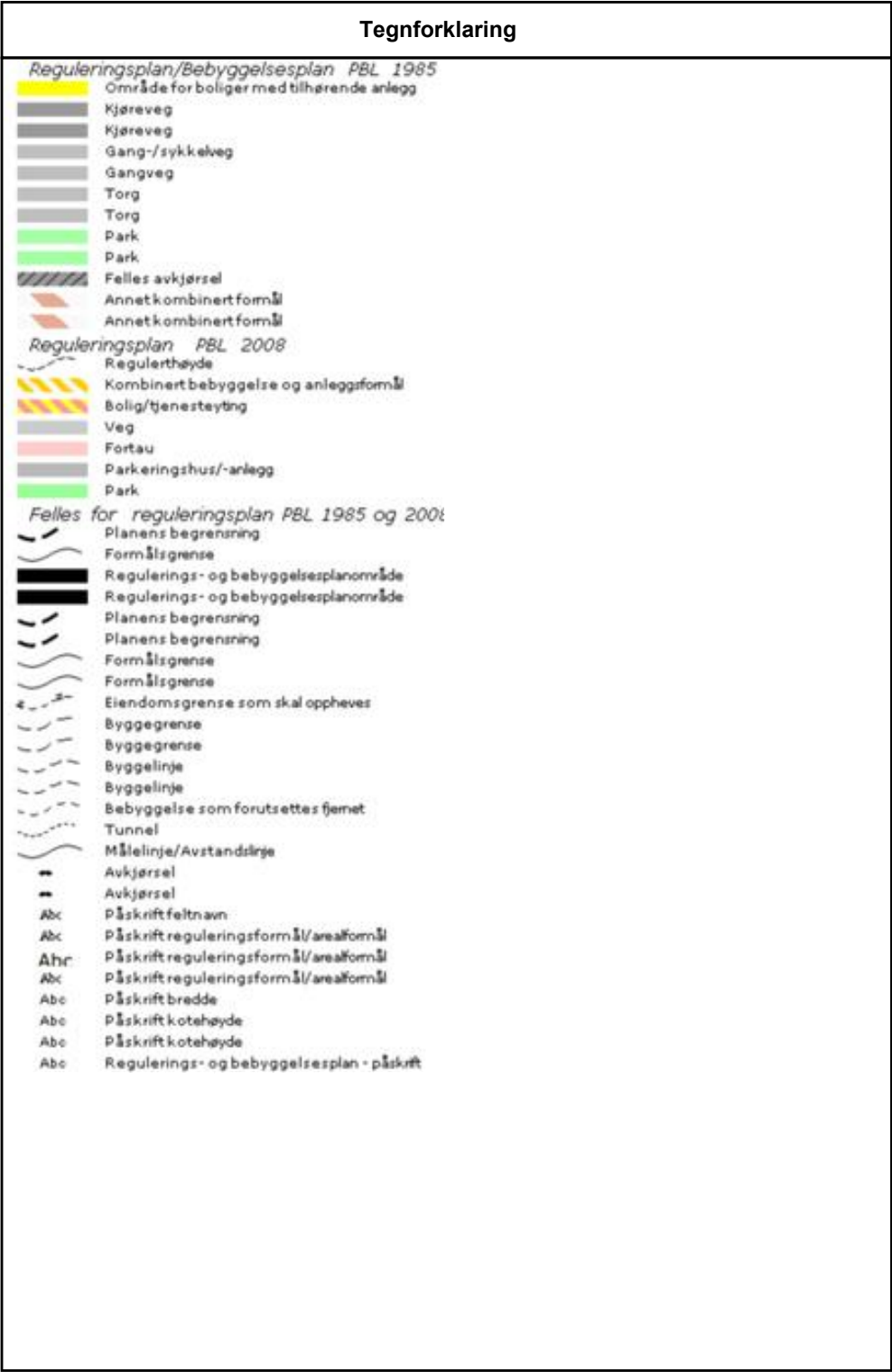
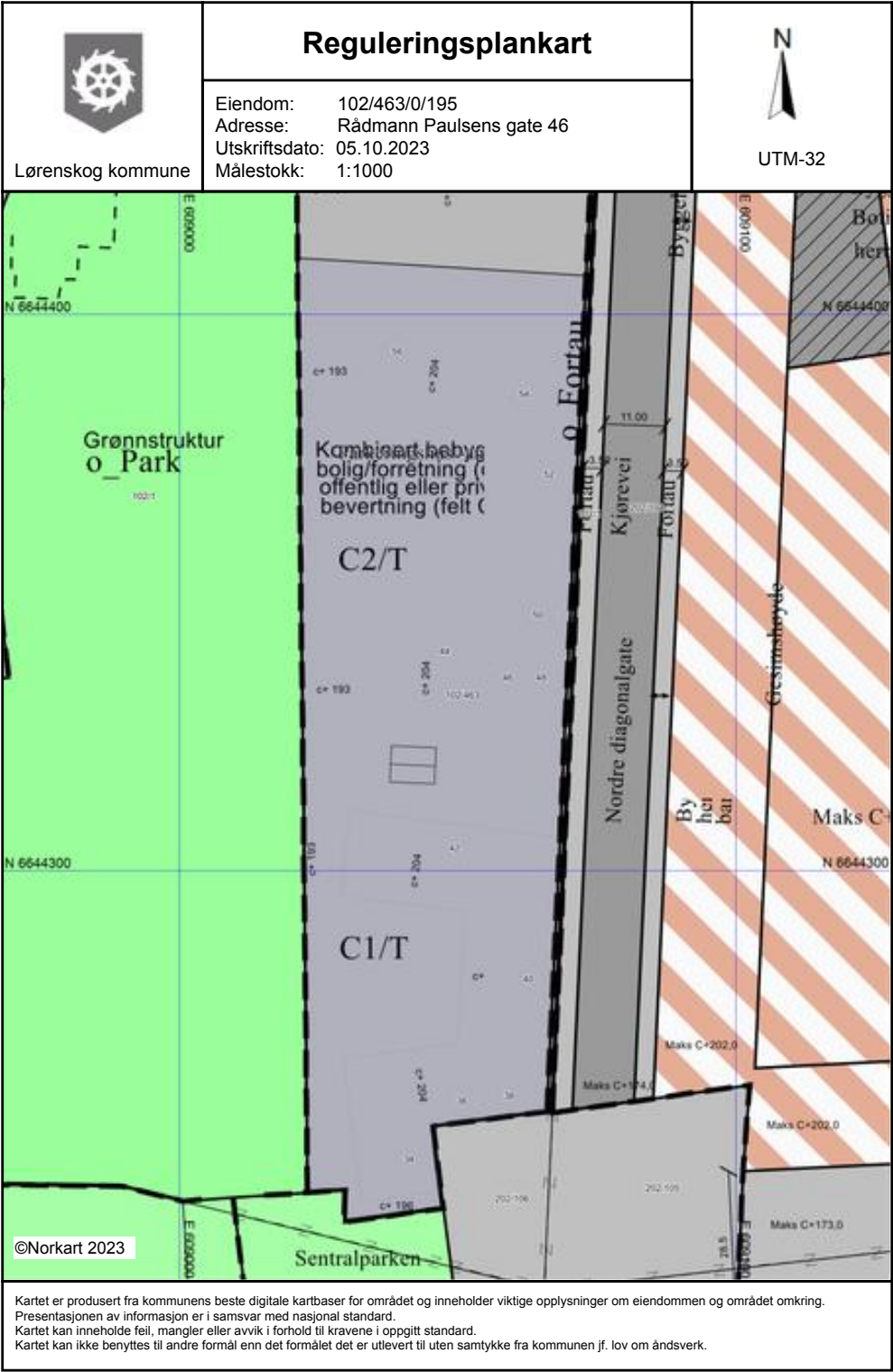
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

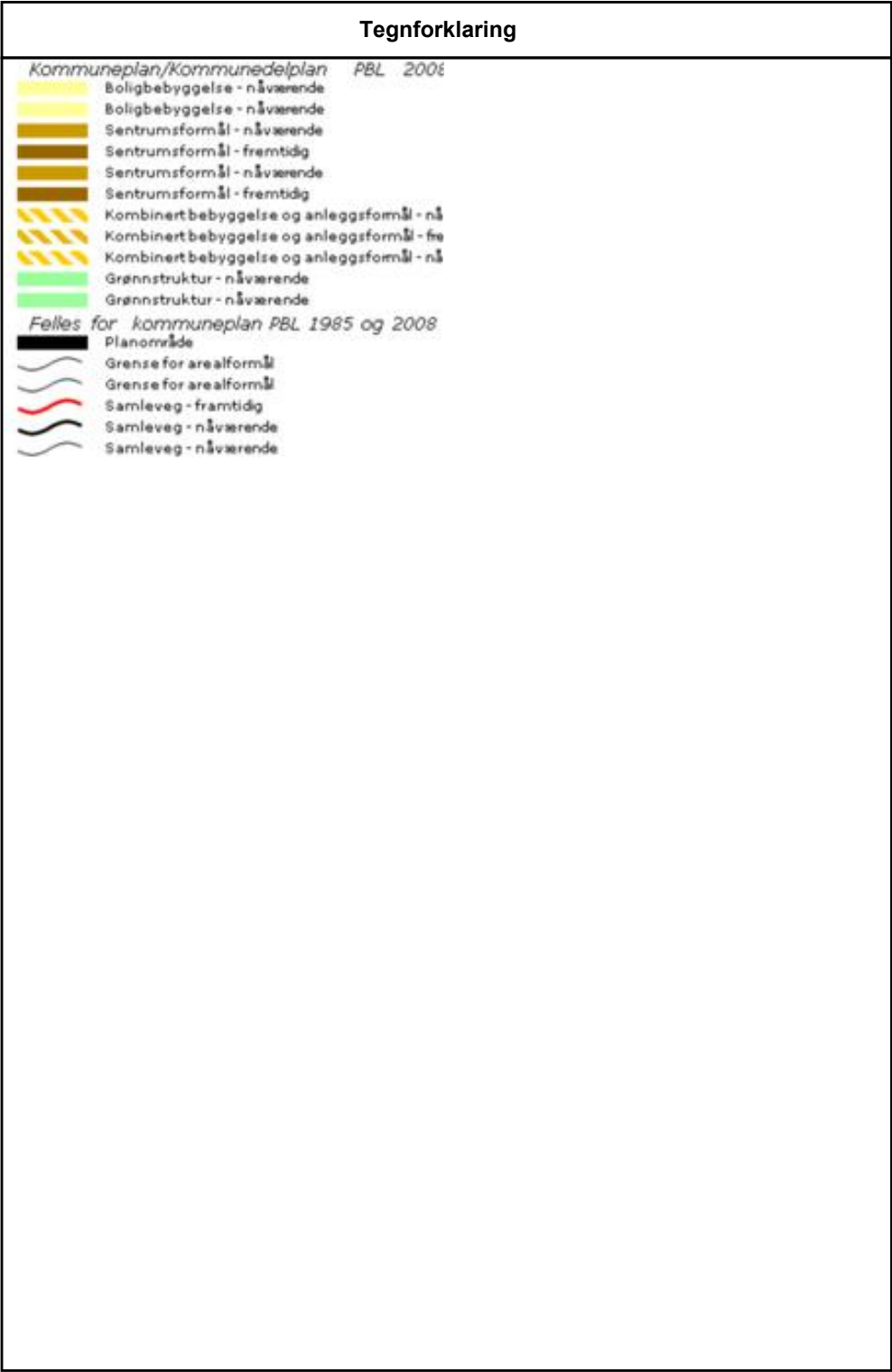
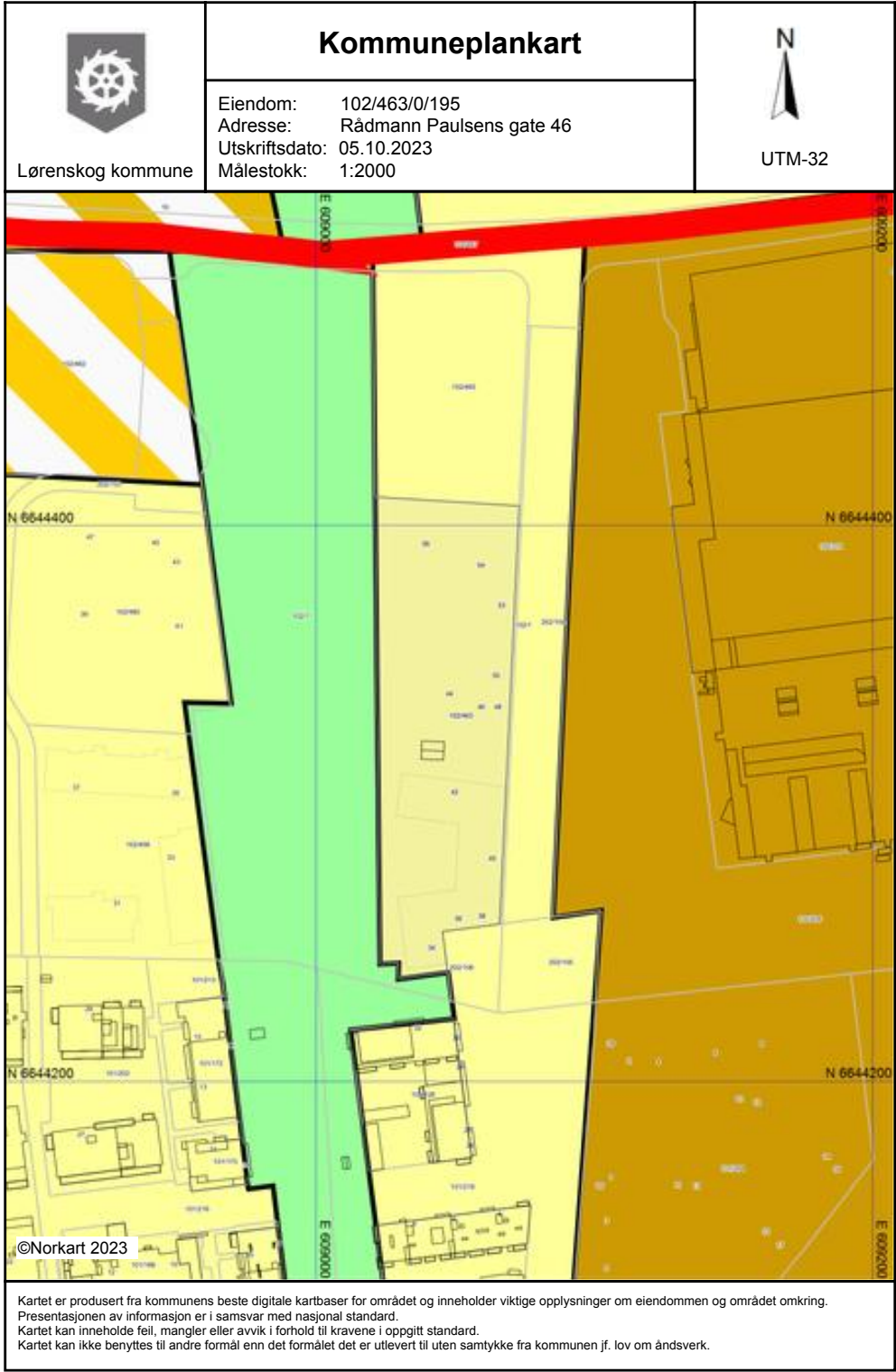
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

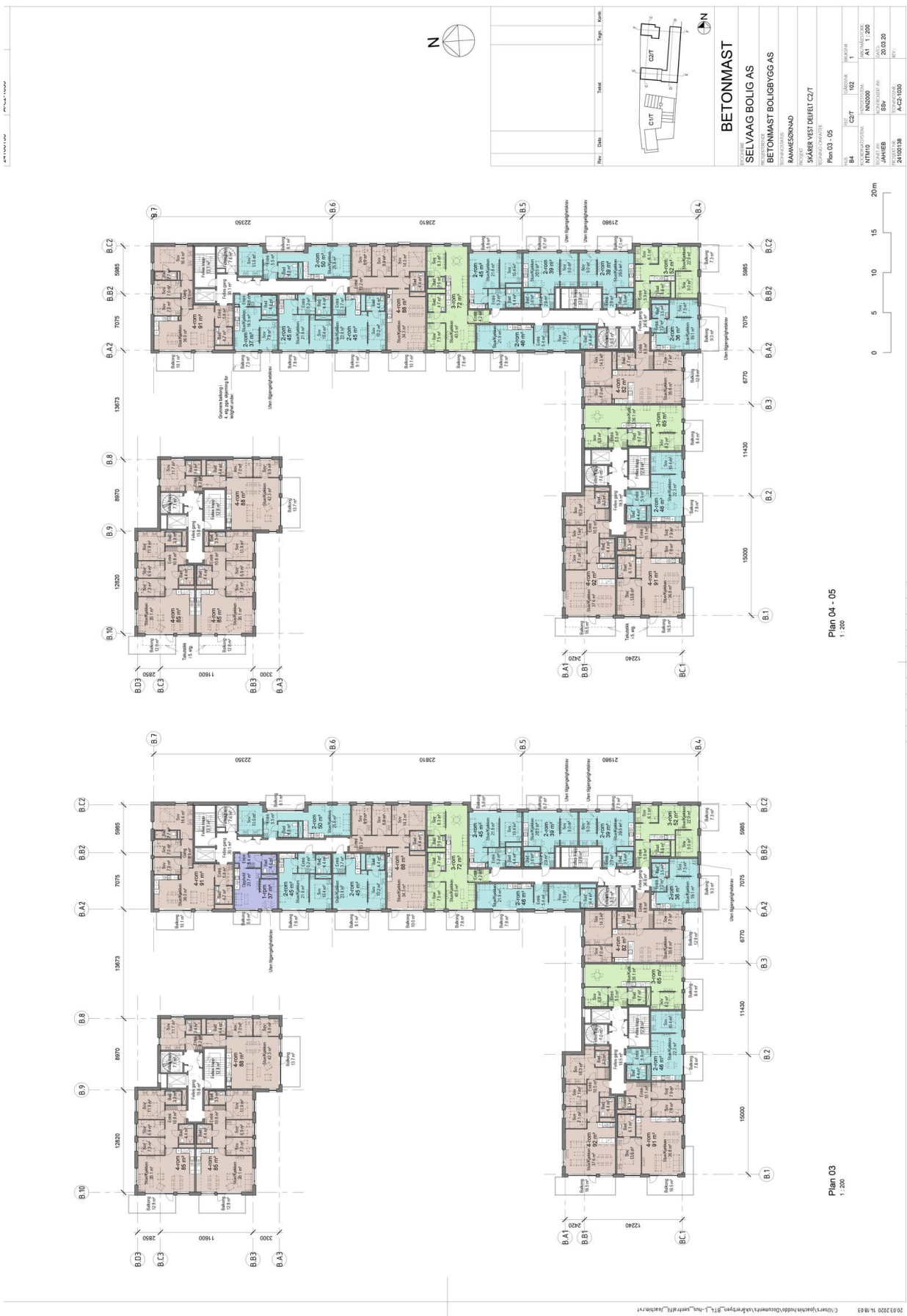
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

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



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

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:

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 Lørenskog. Gnr. 102, bnr. 463, snr. 195 i Skårerbyen 2 sameie, oppdragsnr.: 63230130
Megler: Silje Hegre, mobil: 92 44 41 45, e-post: Silje@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 budforhøyer 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.



proaktiv.no



Silje Hegre

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
92 44 41 45
Silje@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no