

Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

GAMLEVEIEN 85 B

PRISANTYDNING
2 785 500,-

LØRENSKOG HAGEBY 2: Lekker 4(5)-roms - Balkong - Garasje* -
Heis - Arealeffektiv planløsning - Barnevennlig - Må sees!

BRA-I
87 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Gamleveien 85 B H0201! En lekker og arealeffektiv 4-roms leilighet fra 2024 i Lørenskog Hageby 2, med heis, balkong og garasje plass.

Dette er en moderne og gjennomgående leilighet med en åpen og sosial planløsning. Det praktiske kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med laminatbenkeplate, god skap plass og integrerte hvitevarer, og blir et naturlig samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med god plass til sittegruppe og grill. Leiligheten ligger i et barnevennlig og rolig område med pent opparbeidede fellesområder som inkluderer lekeplasser og sittegrupper. Her bor du med umiddelbar nærhet til Triaden storsenter, busstoppet «Triaden» kun ett minutt unna, og marka med flotte tur- og skimuligheter rett i nærheten.

Høydepunkter:

- Nyere leilighet oppført i 2024 i Lørenskog Hageby 2
- Fleksibel planløsning med mulighet for et fjerde soverom
- Gjennomgående én-stavs eikeparkett og takhøyde på 2,5 meter
- Delikat, flislagt bad med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Balansert ventilasjon og fjernvarme gir et energieffektivt hjem (energiklasse B)
- Heisadkomst direkte til etasjen
- Felles garasjeanlegg under bygget
- Sportsbod i kjeller på ca. 5 m² for ekstra lagring
- Tilgang til en flott, felles takterrasse med sittegrupper
- Kort vei inn til Oslo sentrum
- *Mulighet for garasje - Se salgsoppgave tekst!

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Boligtype | Leilighet |
| Eierform | Andel |
| Primærrom (P-ROM) | 87 m² |
| Bruksareal (BRA) | 92 m² |
| BRA-I | 87 m² |
| BRA-E | 5 m² |
| Tomteareal | 1525 m² |
| Antall rom | 5 |
| Antall soverom | 3 |
| Etasje | 2 |
| Byggeår | 2023 |
| Energimerking | B - Green |

ØKONOMI

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Prisantydning | kr 2 785 500,- |
| Andel fellesgjeld | kr 3 213 000,- |
| Andel fellesformue | kr 2 745,- |
| Felleskostnader/mnd | kr 18 009,- |
| Primær formuesverdi | kr 1 622 125,- |
| Sekundær formuesverdi | kr 6 488 500,- |
| Omkostninger | |
| Boligkjøperforsikring | kr 9 900 |
| Tinglysing pantedokument | kr 545 |
| Tinglysing skjøte | kr 545 |
| Pantattest kjøper | kr 300 |
| Dokumentavgift | kr 0 |

VISNINGER

14.06.2026 kl. 13:00 -14:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringskjema.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

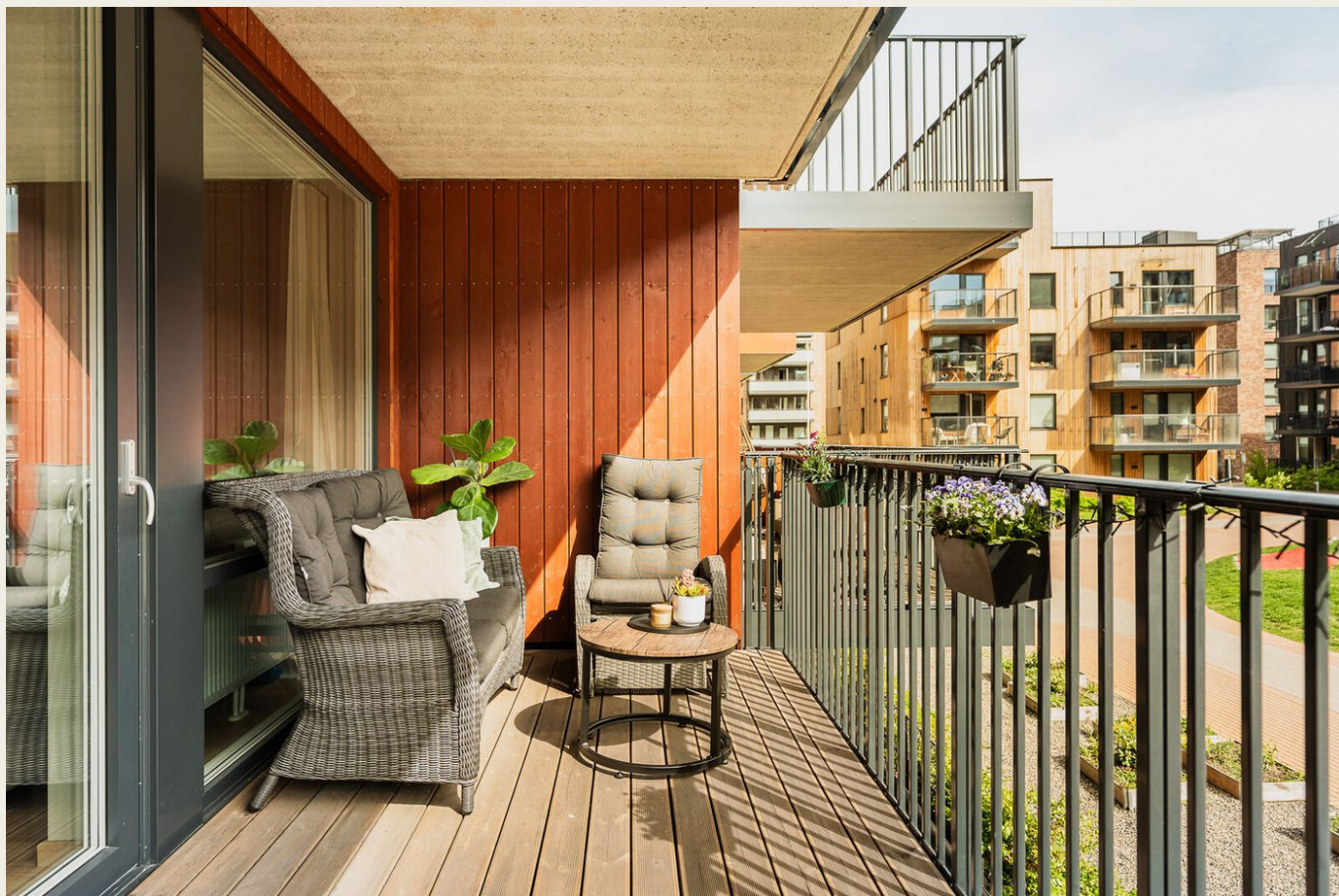
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

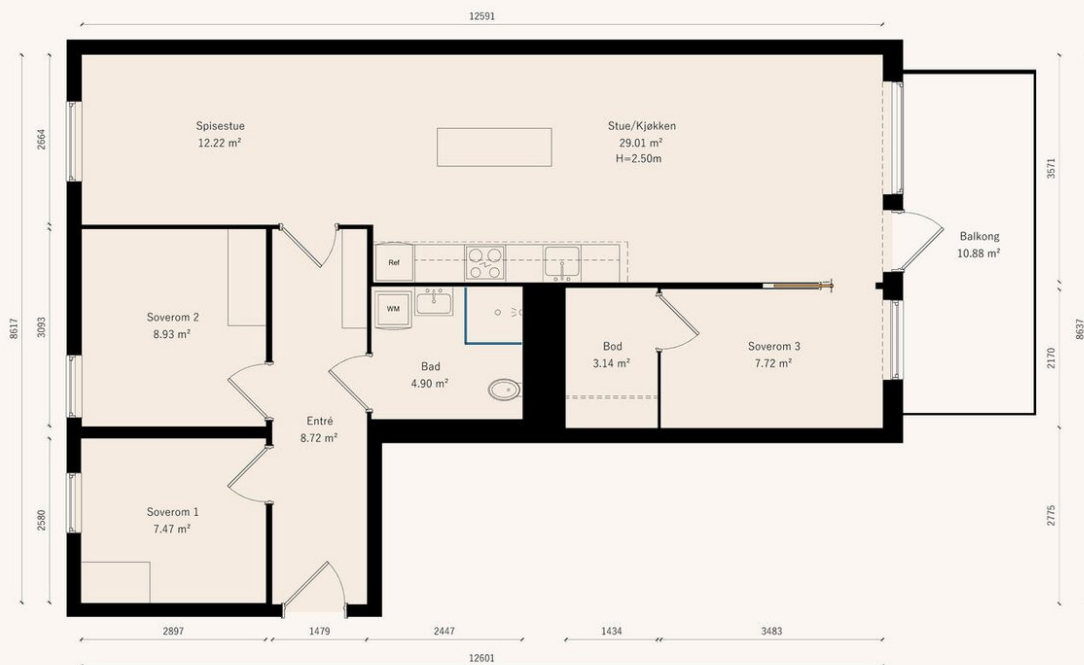
For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





Les mer om arealberegningen



Gamleveien 85B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

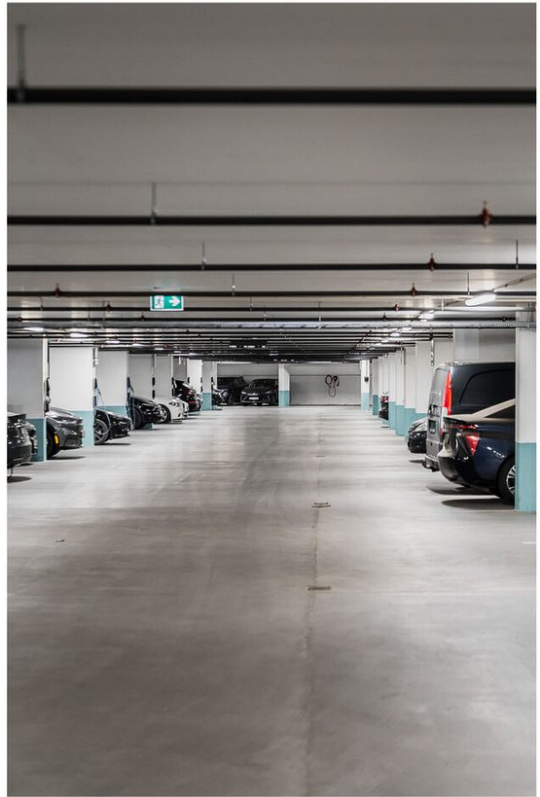
















BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Lørenskog Hageby på Finstadjordet, et moderne og gjennomtenkt boligområde. Her kombineres umiddelbar nærhet til servicetilbud med store, grønne gårdsrom utformet for rekreasjon og lek. Fra stuedøren er veien kort til alt en aktiv hverdag krever, fra shopping på Triaden til et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Samtidig gir den enkle tilgangen til Østmarka rike muligheter for naturopplevelser gjennom hele året. Med et velutbygd nettverk av gang- og sykkelveier, samt effektiv kollektivtransport, er både lokale gjøremål og reiser mot Oslo eller Lillestrøm ukompliserte.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager i gangavstand, noe som forenkler logistikken i hverdagen. Det er etablert trygge gang- og sykkelveier til de fleste institusjonene.

BARNEHAGER

- Benterud barnehage (1-5 år): ca. 0,3 km / 4 min gange
- Berger barnehage (1-6 år): ca. 0,4 km / 5 min gange
- Drømmehagen/Vallerud musikkbarnehage: ca. 0,6 km / 8 min gange

BARNESKOLER (1.-7. KLASSE)

- Benterud skole: ca. 0,3 km / 3 min gange
- Rasta skole: ca. 1 km / 13 min gange
- Åsen skole: ca. 1,1 km / 15 min gange

UNGDOMSSKOLER (8.-10. KLASSE)

- Løkenåsen skole: ca. 1 km / 12 min gange
- Kjenn skole: ca. 1,8 km / 21 min gange

VIDEREGÅENDE SKOLER

- Mailand videregående skole: ca. 1,7 km
- Lørenskog videregående skole: ca. 3,5 km

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Beliggenheten gir enkel tilgang til et solid kollektivtilbud som dekker både lokale og regionale reisebehov. Bussholdeplassen Triaden ligger kun et par minutters gange unna i Gamleveien, og er et knutepunkt for flere linjer.

- Buss: Fra holdeplassen Triaden (ca. 0,1 km) går linjene 110, 110E, 310, 315 og 316. Disse gir hyppige avganger mot blant annet Oslo Bussterminal, Lillestrøm og Grorud.
- Tog: Nærmeste togstasjon er Hanaborg stasjon (ca. 3,7 km), som betjenes av linje L1 (Spikkestad – Asker – Oslo S – Lillestrøm). Reisetiden med tog fra Lørenskog stasjon til Oslo S er rundt 20 minutter.
- Flyplass: Oslo Lufthavn Gardermoen er omtrent 30 minutter unna med bil.

For bilister er det kort vei til hovedveinettet, med enkel tilknytning til E6 og RV22 for effektiv transport mot Oslo, Lillestrøm og andre sentrale områder.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandel og shopping er usedvanlig lettvinnt med Thon Senter Triaden som nærmeste nabo. Her finnes alt man trenger av butikker og tjenester, kun en kort spasertur fra leiligheten. I tillegg ligger Metro Senter også innen rekkevidde.

- Dagligvare: Rema 1000 Løkenhagen (ca. 0,3 km) med Post i Butikk og Kiwi Skårersletta ligger begge innenfor noen få minutters gange. Flere andre dagligvarebutikker finnes også på Triaden.

- Shopping: Thon Senter Triaden (Lørenskog Storsenter) er et komplett kjøpesenter med over 80 butikker, inkludert klesbutikker, apotek, vinmonopol og en rekke serveringssteder. Metro Senter på den andre siden av kommunen har over 100 butikker og et bredt utvalg av tjenester, inkludert Lucky Bowl.

- Praktiske tjenester: I tillegg til butikker, finner man apotek, lege, tannlege og andre servicetilbud i og rundt de lokale kjøpesentrene.

AKTIVITETER OG FRITID

Lørenskog er en kommune som satser på aktivitet og friluftsliv, og fra Gamleveien er mulighetene mange. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet og inviterer til turer, sykling og skigåing i et vidstrakt nettverk av stier og løyper. For de som foretrekker organiserte aktiviteter, finnes det et bredt spekter av tilbud.

- Utendørsaktiviteter: Østmarka byr på uendelige turmuligheter. Populære turmål er Mønevann og Losby, hvor man kan bade, fiske eller leie kano på Losby Besøksgård. Rådhusparken har sandvolleyballbaner og frisbeegolf, og ved Langvannet er det en populær badeplass. Sørlihavna aktivitetspark er et flott anlegg med blant annet styrketreningsapparater, sandvolleyball, BMX-bane og gapahuk.

- Innendørsaktiviteter: SNØ, verdens eneste helårsarena for snøopplevelser, ligger en kort kjøretur unna. Her kan man stå på alpint, snowboard og langrenn, eller prøve isklatring. For trening innendørs finnes SATS på Triaden og Sporty 60+ like ved. Triaden sportssenter har squashbaner.

- Golf: Losby Gods huser en anerkjent 18-hulls golfbane, ansett som en av Norges beste.

- Utstyrssentral: BUA Lørenskog tilbyr gratis utlån av sports- og friluftsutstyr, som gjør det enkelt å prøve nye aktiviteter.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Finstadjordet og Lørenskog sentrum byr på et variert utvalg av sosiale møteplasser, fra kafeer og restauranter til et rikt kulturliv. Lørenskog Hus er det kulturelle hjertet i kommunen og ligger i gangavstand.

- Kultur: Lørenskog Hus samler kino, bibliotek, scene, galleri og kulturskole under ett tak. Her arrangeres konserter, teaterforestillinger, utstillinger og et eget barneprogram kalt "Mylder". For historieinteresserte er Lørenskog kirke fra middelalderen og Lørenskog Bygdemuseum verdt et besøk.

- Spisesteder og kafeer: Området har et bredt utvalg. På Triaden finner du blant annet Sabrura Sticks & Sushi med sin populære buffet. I Lørenskog Hus ligger Restaurant Buen, kjent for sitt asiatiske kjøkken. Cinnamon Café & Bar på Finstadjordet er en lokal favoritt for kaffe, lunsj og sosiale arrangementer. Ved SNØ finnes både PAASNØ Café og Gastropub, samt italienske Rifugio della Nonna på Thon Hotel Snø.

- Frivillighet: Lørenskog Frivilligsentral er et knutepunkt for lokalt engasjement og en fin arena for å bli kjent med nabolaget og delta i ulike aktiviteter.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 02.06.2026:

Overflater:

Gulv: Én-stavs eikeparkett i entré/gang, innvendig bod og alle oppholdsrom.

Vegger: Stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater.

Himling: Pussede og malte Leca/betong himlinger med og uten V-fug. Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater i entré/gang. Himlingshøyde i stue/spisestue/kjøkken er ca. 2,5 meter.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter og stålgrep. LED-underbelysning og malte veggoverflater mellom benkestammer og veggskap. Benkeplater i laminat. Integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombikjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert avtrekksventilator tilkoblet direkte utsug via boligens ventilasjonssystem. Synlig komfyrvakt. Synlig lekkasjevarsler med stengeventiler i benkeskap. Kjøkkenøy. Gulv: Én-stavs eikeparkett. Vegger: Pussede og malte gipsplater. Himling: Pussede og malte Leca/betong himling, himlingshøyde ca. 2,5 meter.

Bad:

Dusjbad/wc fra byggeåret 2022/2023. Servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i glass. Åpent sluk i nedsenket gulv i dusjhjørnet med synlig vannlås, fiberdukmembran og klemringsfunksjon. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med punktavsug i himling og tilluft via luftespalte under dørbildet. Varme: Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap for vannbåren varme montert i vegg mellom entré/gang og dusjbad/wc. Gulv: Flislagt gulv med støpt betongdekke og tilstrekkelig fall mot sluk. Vegger: Flislagte vegger. Himling: Pussede og malte gipshimlinger, nedforet himling med innfelte LED-spotter.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.06.2026:

Bygning generelt:

Leilighetsbygg oppført i 2023-2024. Bygningen er oppført med etasjeskillere i Leca/betongplank og stenderverksvegger. Innvendige vegger er stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater. Utvendige bygningsdeler som yttervegger er boligselskapets ansvar og er ikke vurdert.

Vinduer:

Malte vindusrammer og karmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2023. Vinduene er vurdert til å være i funksjonell stand, med normal slitasje. Det ble ikke registrert punkterte glass ved befaring.

Dører:

Entrédøren er en brannklassifisert og lydisolert (EL30/DB40) dør med malte karmen og glatt dørblad med tittehull. Døren er vurdert til å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Terrassedør:

Balkongdør med malte karmen og dørblad med 3-lags isolerglass fra 2023.

Balkonger / Terrasser:

Overbygd balkong på ca. 10,9 m² med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med rekkverk i stål og terrassebord av tre på dekket.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.06.2026:

Vannledninger:

Vannledninger består av skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fordelerskap er montert i himling på dusjbad/wc. Det er synlig lekkasjevarsler og stengeventiler i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er i plast. Rørene er vurdert til å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget med aggregat plassert i innvendig bod. Systemet har varmegjenvinning og fordeler oppvarmet friskluft via ventiler. Det er punktavsug på bad og avtrekksvifte over kokesone på kjøkken.

Varmtvannstank:

Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget. Varmtvannsbereder er ikke inspisert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Varmer:

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme på dusjbad/wc. Anlegget er basert på fjernvarme. Fordelerskap er montert i vegg i innvendig bod/teknisk rom.

Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vegg i innvendig bod/teknisk rom. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Borettslagsleilighet (i blokk)

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, dusjbad/wc og bod/teknisk rom

Balkong på 10,9 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5,2 m² og én oppmerket biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje. Bygget har i tillegg felles takterrasse og opparbeidede fellesområder.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Det er knyttet usikkerheter rundt om det faktisk medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Nåværende eier disponerer i dag en parkeringsplass (nr. 30157) som ble tildelt til dem av forrige selger. Det er ikke noe rettsvern og/eller dokumentasjon om støtter opp under at nåværende eier faktisk eier parkeringsplassen.

Utbygger opplyser muntlig til nåværende eier at det medfølger bruksrett til én oppmerket biloppstillingsplass (nr. 70) i felles parkeringsgarasje under bygget, med mulighet for montering av lader for elbil.

Selger tar forbehold om at det ikke medfølger parkeringsplass til leiligheten, men understreker at det vil være mulighet til å få kjøpe parkeringsplassen av selger for kr 200.000,- + omkostninger hvis det viser seg at selger faktisk eier en parkeringsplass.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning innenfor felt A, i Områderegulering Skårer syd (plan-ID 2014003), vedtatt 25.06.2014. Planen ble endret 09.05.2019.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det i felt A etableres en allment tilgjengelig åpning i bebyggelsen for å sikre en diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. Hele eiendommen på 1 525 m² er i planen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende. Eiendommen ligger innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum (Skårer syd), som skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse og blandede formål. Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen ved eventuell motstrid.

Det er en pågående plansak i området: Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (saksnummer 2024004) er under utarbeidelse. Planen er registrert som planforslag og kan potensielt endre arealformålet for eiendommen når den vedtas.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Luan Bui

Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 465 02 526
luan@boaeiendom.no