Om boligen
Standard

Velkommen til Søster Mathildes gate 2- presentert av Terje Arvid Sann

Stor og moderne 2-roms selveierleilighet med optimal planløsning. Leiligheten ligger i veletablert boligområde i hjertet av Lørenskog med kort vei til flotte grøntarealer, parker, butikker, serveringssteder, kollektivt m.m.
Boligen har en romslig stue, stilig kjøkken, stort soverom og en innbydende entré.
Fra stuen er det utgang til herlig balkong..
Dette er en bolig med høy trivselsfaktor og passer perfekt til deg som stiller krav til boligens standard og beliggenhet.

Bygget sto ferdig i 2017 og boligen har følgelig meget god standard.
- Rolig og sentralt
- Område i utvikling/vekst
- Lekkert kjøkken og bad
- Kjellerbod
  - Balansert ventilasjon
  - Leilighet i 5.etg
  -

Tilstandsrapport og byggemåte

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.
BALKONG
Balkong på 8 m2. Med tilkomst fra stue. Det er lagt terrassebord på tilfarergulv. Stikkontakt og belysning. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.
INNVENDIG
Gulv: Laminat
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Frittbærende dekker utført i armert betong. Innvendig har boligen malte glatte dører
VÅTROM
Tek 17 gjeldende ved oppføringen av badet. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Plastsluk. Med uttagbar vannlås for

rens og inspeksjon. Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Boligen har balansert ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63 amp. Sentralt brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.
OPPVARMING
Radiator tilkoblet fjernvarme Vannbåren gulvvarme bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

STUE/KJØKKEN/Overflater og innredning:
Litt bruksslitasje hist og her, ubetydelig
Arealer
Totalt bruksareal: 55,0 kvm
- BRA-i: 42,0 kvm
  - BRA-e: 8,0 kvm
  - BRA-b: 5kvm
  -

Elektrisk anlegg
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger.

Løsøre og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Beliggenhet
Skole og barnehage
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.
Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.
Kjør inn via Gamleveien, inn mot Triaden. Ta første til høyre og følg deretter Rådmann Paulsens gate. Parkering kan f.eks. gjøres i Vestparken P-hus, ca. 190 m. fra boligen. Ev. gateparkering i Doktor Wendts gate / Rådmann Paulsens gate.
Områdebeskrivelse
Beliggende sentralt i nytt boligområde i hjertet av Lørenskog. Her er en helt ny bydel i ferd med å ta form. Lørenskog kommune har sammen med utbyggerne hatt fokus på estetikk, funksjonalitet og nærhet til frodige grøntarealer.
Fra leiligheten er det nærhet til barnehager, skoler, kollektivtransport og et rikt og variert servicetilbud.
Området Skårerbyen er under utbygging/ utvikling, noe som legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en flott bypark som bygges trinnvis sammen med boligene i Skårerbyen. Ved ferdigstillelse vil parken bli hele 15.000 kvm stor og vil man finne fotballbane, volleyballbane, luftepark og grønne hvilesoner. I
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Joker. Kjøpesenteret Triaden ligger innen gangavstand fra boligen, kun noen få hundre meter unna leiligheten. Senteret har et bredt utvalg av butikker,
restauranter og andre servicefasiliteter. Triaden er under oppussing og ved ferdigstillelse kan du få gleden av gangavstand til et meget godt tilbud av butikker, kaféer, restauranter og mye mer.
Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene.
Utbyggingsprosjektet består også av blant annet 550 nye boliger, en stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner. Planlagt ferdigstillelse av store deler av det utvidede kjøpesenteret er til julehandelen 2022 og våren 2023.
I tillegg finner man også Metro Senter i nærområdet. Metro senter kan by på 100 butikker, spisesteder og gode servicetilbud. Ved siden av Metro senter finner man Lørenskog Hus med bl.a. kino, bibliotek, musikk- og kulturskole og Aktivitetshuset Volt - et kulturhus for ungdom fra 13 år og oppover.
Det er kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere

sportsstuer med servering. Langvannet er et ypperlig sted for et bad med sandstrand, flytebrygge, HWC-toalett, landgang, grill og sittegruppe. I gangavstand fra leiligheten kan du også ta deg ut i lysløypenettet mot Mariholtet som i tillegg byr på flere bade-/fiskevann og nydelig turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby.
Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.
SNØ helårsarenaen for snøopplevelser ligger kun en kort sykkel-/kjøretur unna leiligheten. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med Big jump, samt langrennsspor på ca. 2 km, samt et fantastisk lekeområde. I sommer ble det også åpnet en jumpyard ved SNØ.

Økonomi

Eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt for boliger i Lørenskog kommune p.t.

Kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.
Fellesutgifter
Fellesutgiftene utgjør kr. 3 214,- pr. mnd. og inkluderer:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 214,00,-
Herav:
Pr. dags dato:
Akonto gulvvarme, vann og avløp 681,00,-
Selvaag Pluss 150,00,-
Internett 476,00,-
Felleskostnader 1 970,00,-
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Et estimert årlig strømforbruk som tilsvarer ca .....kwh. pr. år.
Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 931 646,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.
Som sekundærbolig kr. 3 550 000,00,- ved annen bruk av eiendommen.
Formuesverdien justeres normalt årlig, og det henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Annet
Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA -
Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/
Avregnes årlig pr 31.5. Fra 01.06.2022 vil forbruk kaldt vann/og avløp bli individuelt avregnet. Første avregning blir 31.05.2023.
- Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger, rekkverk, avskjerming mot vind etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.
Årsregnskap
Sameiet hadde regnskapsåret [regnskapsår] inntekter på kr. [inntekter], utgifter på kr. [utgifter] og et årsresultat på kr. [årsresultet]. Regnskapet og øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse hos megler.

Vei, vann og kloakk
Eiendommen vil ha adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. Eierseksjonsloven §

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

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

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Kjøpsvilkår

Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 3 550 000,-
Andel fellesgjeld kr ,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
Dokumentavgift kr 88 750,00,-
Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper) kr 1,00,-
Pantattest kjøper kr 240,00,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-
Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-
Tryg Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,00,-
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 649 941,-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

Boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring

Aktiv har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.
Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må senest tegnes

i forbindelse med kontraktsmøtet.
Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Budgivning

Selger skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Selger kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.
Selgerhar ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Husk alltid å ringe selger etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig, ved å sende SMS. I tillegg må legitimasjon være sendt selger via SMS, bilde av ID kort eller førerkort, og budet skal signeres av budgiver. Selger kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt.
 Som kjøper og selger hos Aktiv vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar

med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.
Personvern
Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE`s behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern
Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.
I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.
Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.
Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil Aktiv eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.