

# Ellingsrud/ Munkebekken

Utbygget halvpart av to-mannsbolig nærme marka. God standard, kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler m.m. Meget stille og barnevennlig område.



Munkebekken 237  
Verditakst: Kr 2500000,-  
Lånetakst: Kr 2130000,-  
Prisant: Kr 2500000,- + oMK.  
And. f.gjeld: Kr 158.777,-  
Totalt: 2.658.777,- + oMK.  
Byggeår: 1986  
BråP-rom: 115111m<sup>2</sup>  
Felleskost: Kr 4175,-

**OBOS eiendomsmeglere ELLINGSRUD**  
**Oppdragsansvarlig:** Sverre Martin Hagh  
**Telefon:** 22 98 14 87  
**Mobil:** 95 05 18 98  
**E-post:** sverre.martin.hagh@obos.no  
**Oppdragsnummer:** 100070  
**Finnkode:**

# Stor uteplass og gode solforhold



Se også [www.oboseiendomsmejlere.no](http://www.oboseiendomsmejlere.no)  
Finnskode: 20718211







**Betegnelse:** Borettslag: Ellingsrudflaten Brl., org.nr 948773341, andel nr. 20, gnr 109, bnr 54 i Oslo kommune.

**Andelseier(e):** Andre Kristiansen og Mona Stormo Andersen

**Felleskostnader:** Kr 4175,- pr. mnd.

Felleskostnadene består hovedsaklig av kapitalkostnader (se punkt Fellesgjeld nedenfor) og driftskostnader, bl.a. Dekker vedlikehold, kommunale avgifter, kabel-tv, felles forsikring og vaktmestertjenester.

**Fellesgjeld:** Ca kr 158.777,-

Borettslagets fellesgjeld består av 1 felleslån, hvorav boligens andel er kr 158.777,-. Annuitetslån med 7 år og 2 mnd restløpetid. Det betales avdrag i hele perioden. Fast rente på 3,6%, hvor bindingstiden utløper 31.12.2015. Av felleskostnadene på kr 4.175,- er fordelingen som følger: Felleskostnader kr 1.998,- og kapialkostnader kr 2.177,-(renter og avdrag).

Kjøper oppfordres særskilt å vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på evt. avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvenser ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere

over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

**Ligningsverdi:** 416422

**Beliggenhet:** Ellingsrudflaten borettslag ligger meget fint til i rolige og svært barnevennlige omgivelser. Det er flere lekeplasser i borettslaget. Boligen ligger fint til med kort vei til Østmarka, som tilbyr rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med turstier, lysløyper og badevann. Passer fint til barnefamilier da det er kort vei til barnhager og skoler. Kort vei også til Ellingsrud senter som kan tilby et utvalg av servicemuligheter som dagligvarebutikk, frisør, tannlege og kiosk.

På senteret finner man også offentlig kommunikasjon som T-bane ( bane nr. 2) og buss, begge med hyppige avganger og kort reisevei til blant annet til Oslo sentrum. Større senter finner man i Lørenskog med Metro og Triaden.

Ta til høyre inn Per Kroghs vei. Ta så til venstre inn Karolinerveien. Deretter blir det høyre inn Gamleveien. Følg denne og ta til høyre inn Munkebekken. Parkering på angitte plasser.

Ved bruk av offentlig kommunikasjon bruker man T-bane nr. 2. Det er også bussforbindelse i Karihaugveien og på Ellingsrud senter. Se ellers kart og skilting fra OBOS eiendomsmejlere under de oppsatte visningene.





**Adkomst:** Følg skilting fra Per Kroghs vei og inn til eiendommen ved annonserte visninger. Se ellers kartskisse på nettannonsen.

**Tomten:** Andel i 47100.00 m<sup>2</sup>. eiet tomt. Tomten er å regne som borettslagets fellesareal. Dette gjelder også inndelte hageparseller.

**Regulering:** Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på oppdragsansvarligs kontor og kan utleveres på forespørsel.

**Bygningen:** Oppført 1986.

**Boligen:** 5-roms bolig i etasje.

Eiendomstype: Bolig. Bruksareal 115 m<sup>2</sup>, P-rom 111 m<sup>2</sup>, består av Entré, kjøkken, stue, vaskerom/ wc, gang, 3 soverom og loftsstue, i hht vedlagte takstpapirer.

Inneholder Romslig halpart av tomanns-bolig over 3 plan med fin planløsning og lite innsyn. boligen har utbygget inngangsparti. Meget fin beliggenhet og gode utbyggingsmuligheter for de som måtte trenge enda mer plass. Boligen ligger nærme markagrensen og lys/ turløyper. Garasje i kort avstand fra boligen, noe som forenkler hverdagslogistikken betraktelig. Boligen fremstår med normalt god standard. Gode solforhold og meget stille omgivelser.

Boligen inneholder entré, vaskerom/ wc, stue med peisovn og kjøkken på bakkeplan. Bad, WC, gang og 3 soverom i 2. etasje. I 3. etasje er det en koselig loftsstue samt bod og kryploft.

## Standard

**Gulv:** Fliser på bad og wc. Belegg i bod. Ellers eikeparkett og laminatgulv. Det er varmekabler i gang og på bad.

**Vegger:** Fliser på bad, tapet på wc, gipsplater i bod. Ellers malt strie på resterende overflater. 3-speils innerdører innvendig mellom oppholdsrom. Glassdør til entré.

**Himling:** Gipsplater i bod, panel på bad, malt panel på wc og entré, malt strie på loftstue. Takess-plater i resterende rom.

**Bad:** Flislagt bad/wc hvor den originale løsningen med separat toalett og bad er omgjort. Badet består av badekar med forheng, heldekkende servant med underskap, veggskap, speil, overlys, skap og veggklosett. Badet er pusset opp i 2004.

**Kjøkken:** Innredning med formpressede fronter, heltre benkeplate i eik m/ fliser over, 1 1/2 oppvaskkum, uttrekksventilator, original varmtvannsbereider i benkeskap og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet ble skiftet i 2005 og er levert av IKEA.

Disponerer 1 utebod, sykkelparkering/ vedskjul og steinbelagte adkmstarealer. Opparbeidet hagedel med gressplen, hekk og terrasseplating med utgang fra stue.

**Oppvarming:** Elektrisk.



**Parkering:** Garasjeplass i selveiet garasjelag.

**Overtakelse:** Etter avtale.

**Vedtekter m.m.:** Vedtekter, husordensregler, siste årsregnskap og budsjett fremlegges på visning. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse.

**Heftelser:** Grunnboksutskrift kan sees hos megler.

**Kommunale planer:** Området er regulert til bolig.

**Eierskifteforsikring:** Selger har tegnet eierskifteforsikring. Se vedlagte egenerklæring og takst for mer informasjon.

**Boligkjøpeforsikring:** Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøpeforsikring fra Help Forsikring AS. Forsikringen må bestilles senest ved kontraktssignering. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Godkjenning:** Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

#### **Energiattest:**

**Diverse:** Meglers vederlag er provisjonsbasert. Procentsats 1,4%. Tilrettelegging kr 7.500,- og visning kr 990,- pr stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp av oppdragsgiver, skal oppdragsgiver betale alle påløpte utlegg, samt timepris for faktisk medgått tid. I tillegg betales det for tilrettelegging og visning.

Ved formidling av lån til OBOS Lån og Spar mottar foretaket EXACT-OBOS eiendomsmeglere AS et mindre formidlingshonorar. Formidling blir kun gjort for de som har samtykket.

Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset. Se nærmere opplysninger i vedlagte "Nyttige Opplysninger".

#### **Garantiordning:**

Boligen inngår i et OBOS-tilknyttet borettslag. Dersom borettslaget påføres økonomisk tap som følge av manglende innbetalte felleskostnader, garanterer OBOS overfor borettslaget full inndekning av disse manglende innbetalte felleskostnader.

**Forkjøpsrett:** Borettslaget er tilknyttet OBOS og har vedtektsfestet forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme

vilkår og ihht lov om borettslag. Se vedlegg hvordan virker forkjøpsretten. Kjøper må være/bli medlem av OBOS og må være å jour med kontingenten.

**Forretningsfører:** OBOS telefon 22 86 55 00.

**Visning:** Som annonsert eller etter avtale med oppdragsansvarlig.

**Budgivning:** Les "Forbrukerinformasjon om budgivning" og "Hvordan virker forkjøpsretten?" som er vedlagt salgsoppgaven før budskjema innleveres til oppdragsansvarlig. Vi gjør oppmerksom på at oppdragsansvarlig ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonsert visnings slutt. Bud avgitt til telefonsvarer/mobiltelefonsvarer eller e-mail godtas ikke.

**Finansiering:** Kontakt gjerne OBOS Lån og Spar tlf. 22 86 55 99 / 22 86 56 00  
laan-spar@obos.no  
Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

**Oppgjør:** Med mindre annet er avtalt, forfaller 10 % av kjøpesummen til betaling ved kontraktsunderskrift. Det kan ikke tas forbehold om pant i denne boligen for dette forskuddsbeløpet. Rentene tilfaller selger. Resterende av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling innen overtagelse.

Oppgjøret foretas av Megleroppgjør AS, et selskap i OBOS-gruppen, org.nr 982577675, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo.

#### **Oppdragsansvarlig:**

Sverre Martin Hagh  
Tlf: 22 98 14 87, faks: 22 98 14 89  
e-post: sverre.martin.hagh@obos.no

OBOS Eiendomsmeglere avdeling ELLINGSRUD  
Edv. Munchsvei 47, 1063 Oslo  
Foretaksnummer NO 977040949 MVA

Dokumentets produksjonsdato: 28.01.2010 kl. 13:04

## Prisantydning/omkostninger:

Prisantydning.....	kr 2500000,-
Gebyr forhåndsvarsel*	kr 3.440,-
Gebyr ved bruk av forkjøpsrett**	kr 4.300,-
Tinglysning andel.....	kr 430,-
Tinglysning av pantedokument.....	kr 730,-
Sum omkostn.***	kr 5.460,-
	(alt kr 4.600,-)
Sum prisant. inkl omk***	kr 2.504.600,-
Boligens andel fellesgjeld (dette nedbetales via felleskostnadene).....	kr 158.777,-
<b>Totalt.....</b>	<b>kr 2.663.377,-</b>

- \* kjøper som benytter forkjøpsrett, skal ikke betale dette gebyret
- \*\* kjøper som ikke benytter forkjøpsrett, skal ikke betale dette gebyret
- \*\*\* beregnet gebyr for forkjøpsrett, men ikke for forhåndsvarsel. Hvis forkjøpsrett ikke benyttes, blir summen det alternative beløp.

Medlemmer må være å jour med medlemskontingent t.o.m. det året overtakelsen finner sted.

















P-ROM: 111 m<sup>2</sup>  
BRA: 115 m<sup>2</sup>

# 1. etasje

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



zentuvo  
- visualising dreams!

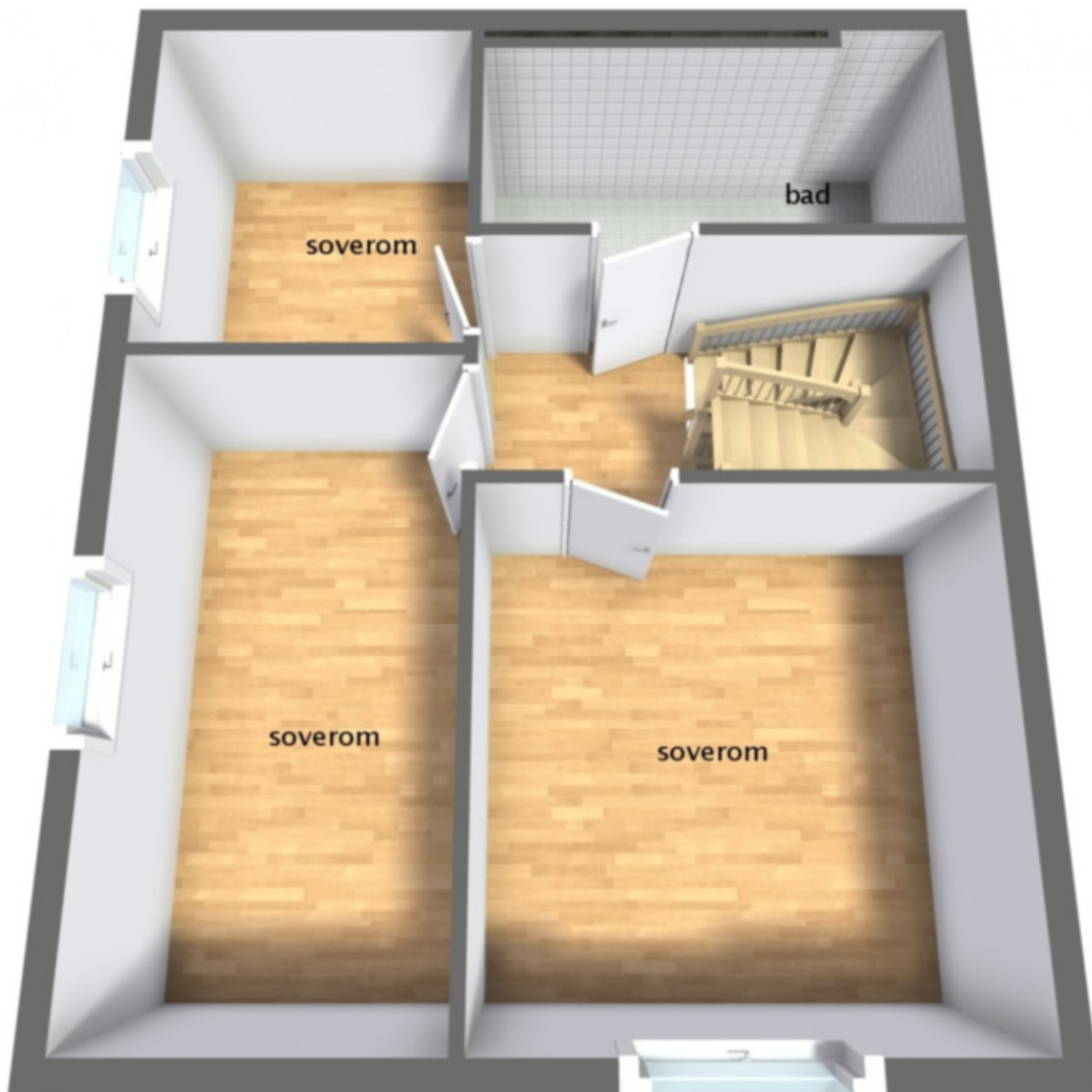
Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



P-ROM: 111 m<sup>2</sup>  
BRA: 115 m<sup>2</sup>

## 2.etasje

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



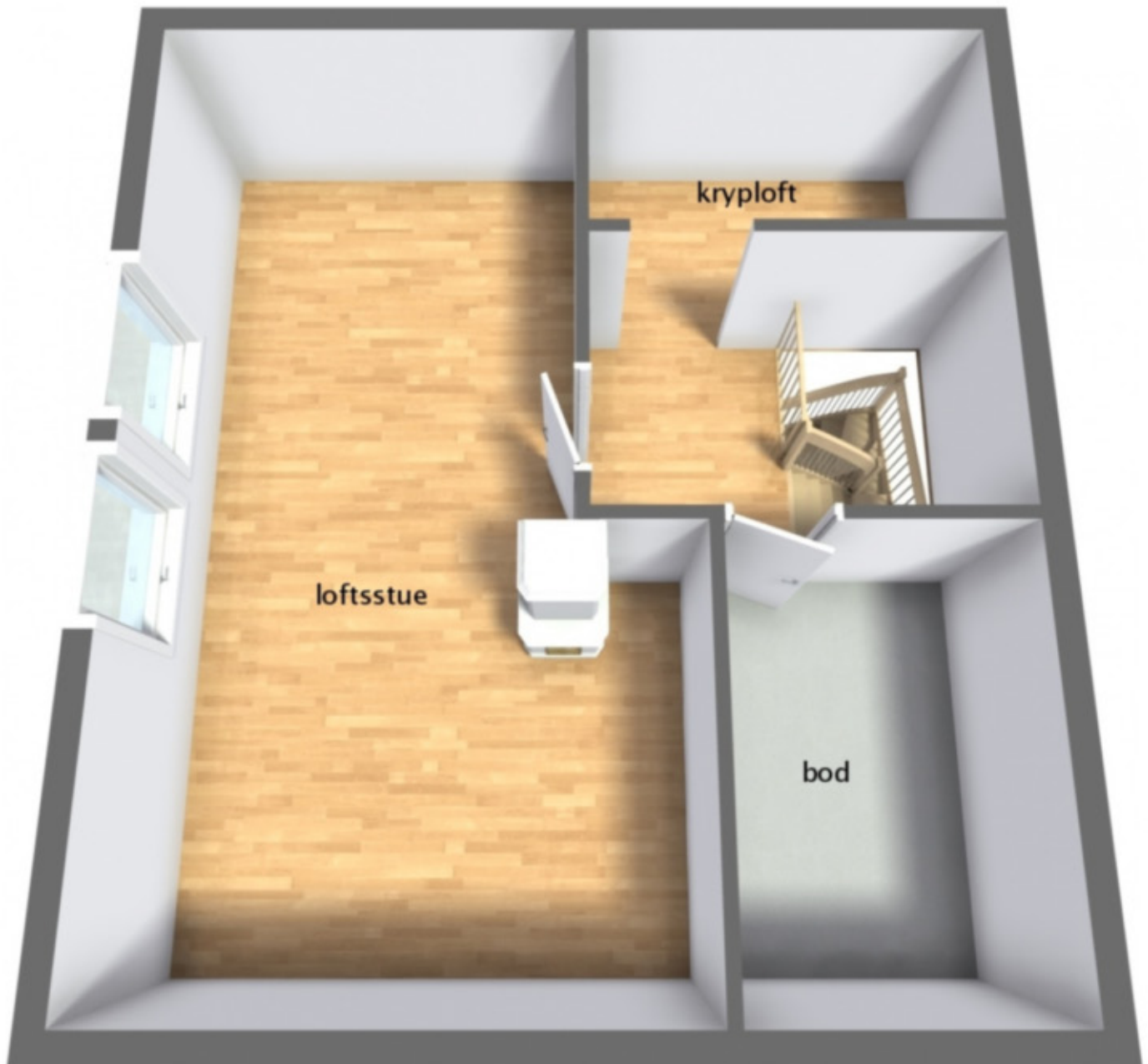
zentuvo  
- visualising dreams!

Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

P-ROM: 111 m<sup>2</sup>  
BRA: 115 m<sup>2</sup>

# Loftetasje

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forkomme.



Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

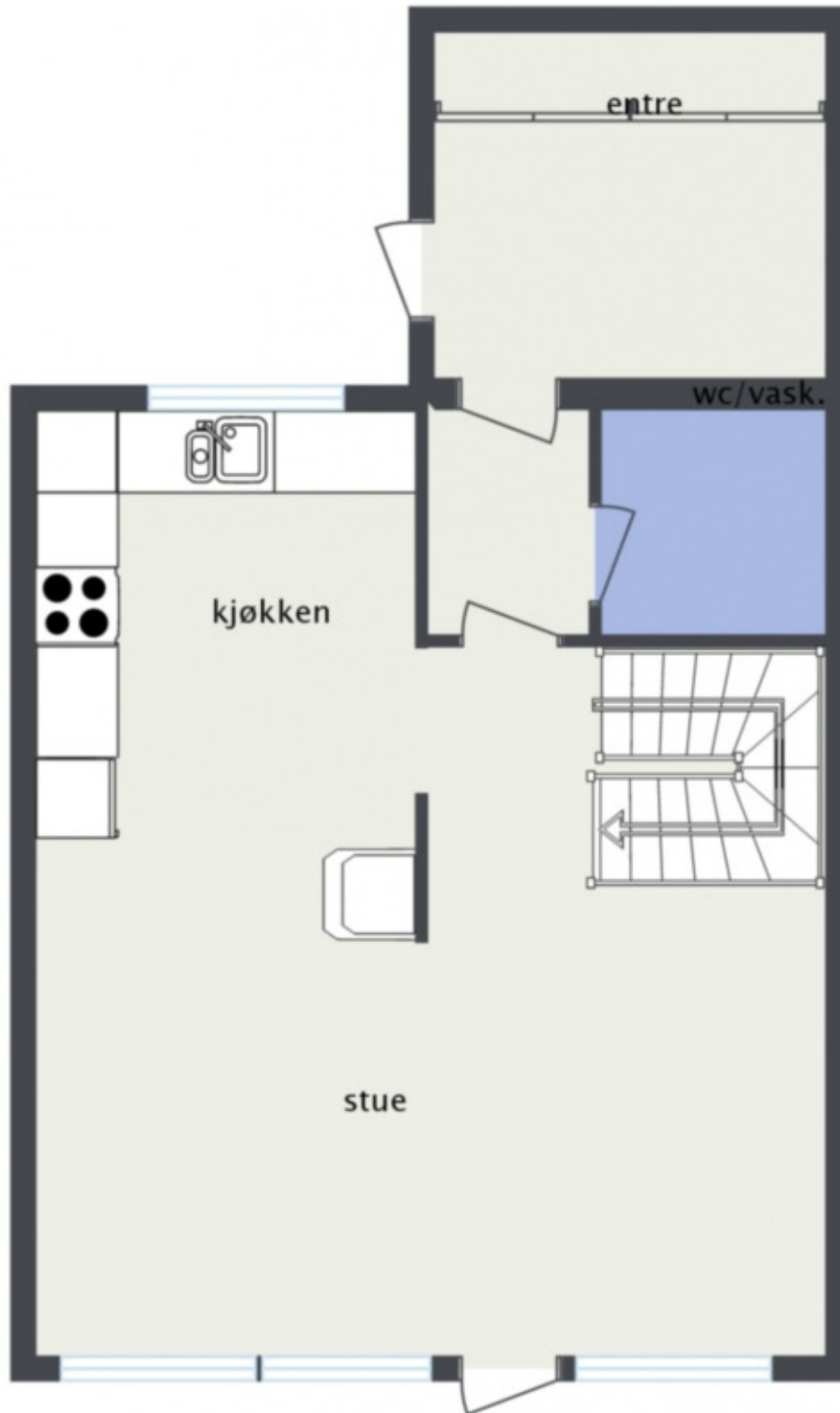




P-ROM: 111 m<sup>2</sup>  
BRA: 115 m<sup>2</sup>

## 1. etasje

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forkomme.



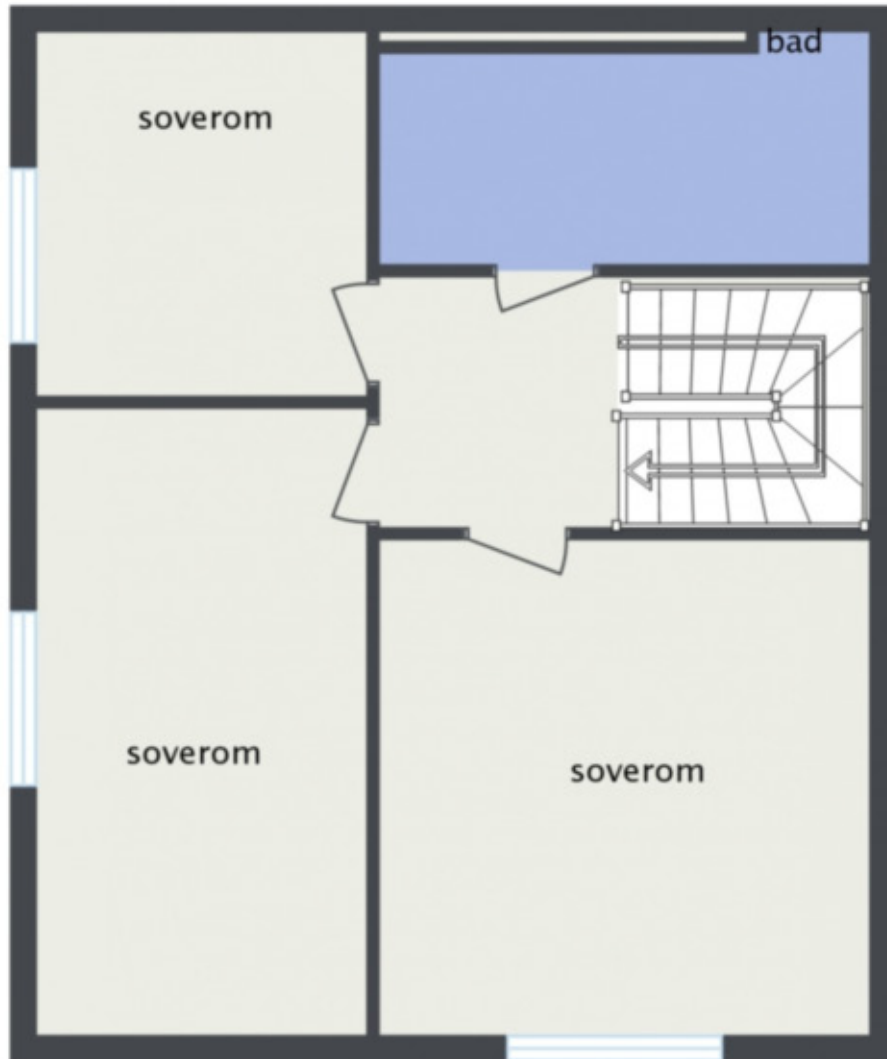
zentuvo  
- visualising dreams!

Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

P-ROM: 111 m<sup>2</sup>  
BRA: 115 m<sup>2</sup>

## 2.etasje

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



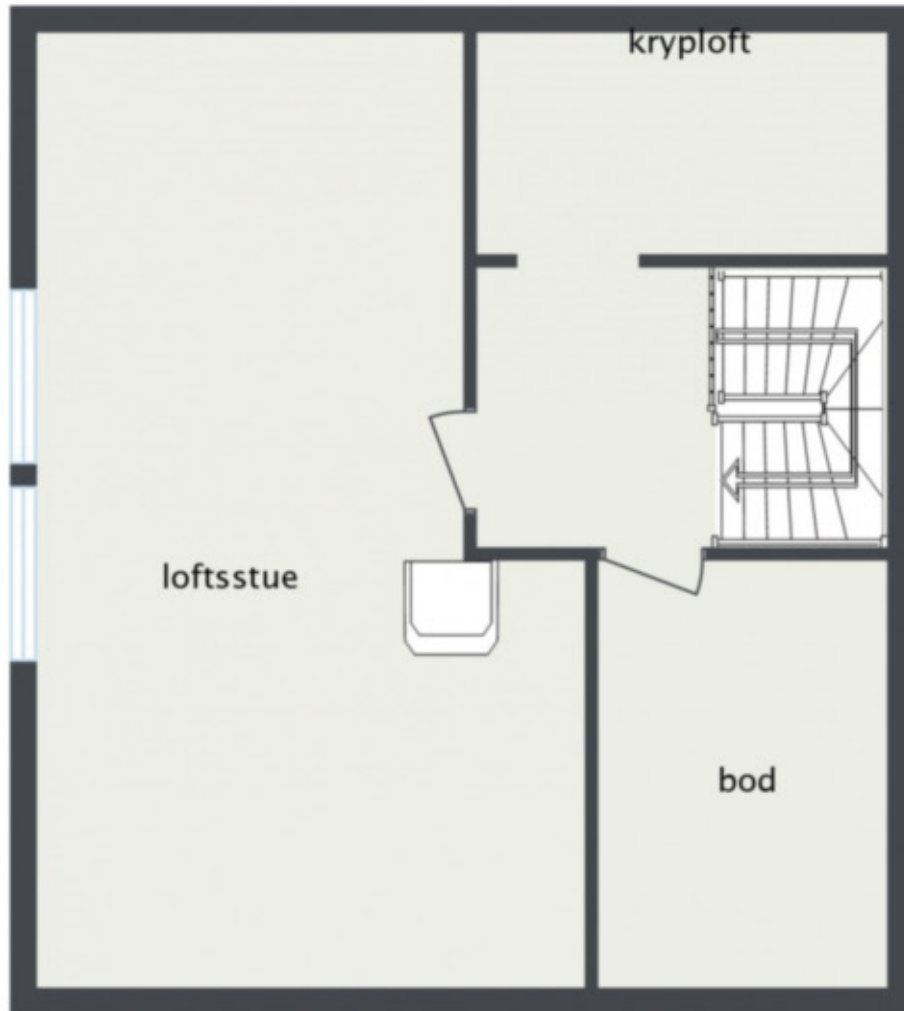
Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



P-ROM: 111 m<sup>2</sup>  
BRA: 115 m<sup>2</sup>

# Loftetasje

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



zentuvo  
- visualising dreams!

Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil™

Munkebekken 237, 1061 Oslo

## Beliggenhet

### Tilhørighet

Kommune	Oslo
Bydel	Alna
Grunnkrets	Bakås
Kirkesogn	Høybråten

### Steder i nærheten

Røykås	0,9 km*
Visperud	1,0 km*
Svingen	1,0 km*

### Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	39,2 km
Sentraistasjon	Oslo S	11,8 km
Jernbanestasjon	Høybråten	3,3 km
T-bane stasjon	Ellingsrudåsen	0,4 km*
Bussholdeplass	Ellingsrudåsen	0,4 km*

### Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Furuset idretts- og svømmehall	1,5 km*
	Høybråten Idrettsplass	1,7 km*
Treningscenter	Deutero	0,7 km*

## Steder av interesse

### Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)	0,3 km*
Ellingsrud skole (8-10 kl.)	0,3 km*
Mailand videregående skole	3,6 km
Lørenskog videregående skole	5,5 km

### Barnehager

Smedbakken barnehage (1-6 år)	0,1 km*
Lia barnehage (1-6 år)	0,3 km*
Karihaugen barnehage (1-6 år)	0,4 km*

### Varer/tjenester

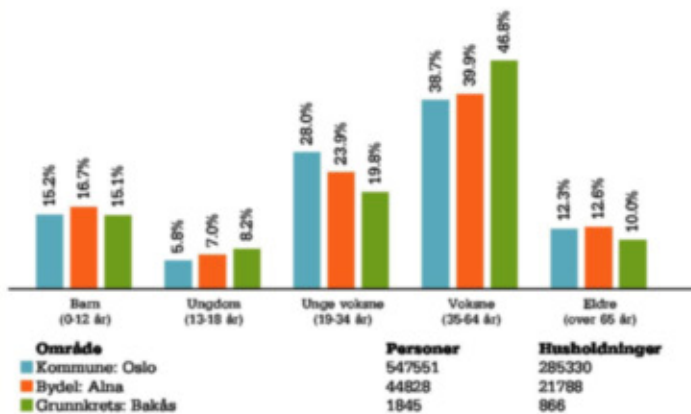
Kjøpesenter	Furuset Senter	2,4 km
Postkontor	Kiwi Ellingsrud	0,4 km*
Apotek	Apoteket Pillen	0,1 km*
Vinmonopol	Triaden Vinmonopol	3,9 km
Dagligvare	Kiwi Ellingsrud	0,4 km*
Kiosk/video	Lørenskog Brushshop	2,9 km
Bensin	Shell Karihaugen	0,7 km*

## Demografi

### Nøkkelopplysninger for nabolaget

(Bakås grunnkrets)

Andel menn	50,3%
Andel kvinner	49,7%
Gj. snitt alder menn	38 år
Gj. snitt alder kvinner	39 år
Husholdninger med barn:	44,5 %
Husholdninger uten barn:	55,5 %
Gj. snitt byggeår:	1978
Gj. snitt tomtestørrelse:	71 139 kvm



Kilde: SSB 2008



Copyright © OBOS AS 2010

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (\* Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller OBOS megleren Ellingsrud kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS

Copyright © Eiendomsprofil AS 2010



# Verdi- og lånetakst

over

andel i S-531 Ellingsrudflaten Brl.

**Munkebekken 237**  
1061 OSLO

Org.nr. 948 773 341  
Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55  
Leilighet nr. 1020 Andelsnr.: 20  
og bruksnr. 54

**OSLO KOMMUNE**

Utført av:

**Takstøkonom/Tømrermester Petter Schanke Eikum MNTF**

Ringhusveien 19b, 1176 Oslo

E-post: petter@takstpartner.no



## Verdi- og lånetakst over

andel i S-531 Ellingsrudflaten Brl.

### Munkebekken 237

1061 OSLO

Org.nr. 948 773 341

Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55

Leilighet nr. 1020 Andelsnr.: 20

og bruksnr. 54

OSLO KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av halvpart av tomannsbolig i Munkebekken 237. Oppdraget ble rekvirert av megler, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Eqne forutsetninger

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstøkonomen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstøkonomen kan ikke svare for slike forhold.

Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert. Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggets tekniske/vedlikeholdsmessige tilstand. Det er ikke gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besikttet fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrolert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstøkonomen.





**Eiendom:** Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55 Leil.nr.: 1020 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Munkebekken 237, 1061 OSLO

### Sammenfattet beskrivelse

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig bestående av 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje. 1. etasjen består av entre, vaskerom/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasseplattning og hagedel, 2. etasjen består av bad/wc og 3 soverom og loftsetasjen består av loftsstue, bod og kryploft. Adkomst mellom etasjene er via innvendig malt furutrapp.

Boligen som er utbygget ved entre i 2006 disponerer 1 utebod, sykkelparkering/vedskjul og steinbelagte adkomstarealer, samt hagedel som er opparbeidet med gressplen, hekk og terrasseplattning fra stue. Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjerekke.

Leiligheten fremstår med malt panel, tapet og malte veggoverflater, eikeparkett, laminat og fliser på gulver, kjøkkeninnredning med profilerte formpressede fronter fra 2005 og flislagt baderom med varmekabler i gulv fra ca. 2004.

Alle malte overflater fra 2005-2009, loftsgulv fra 2009, ellers gulver fra 2005/06 og boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Ellingsrudflaten Borettslag som har adresse Munkebekken 149 - 267 og 296 - 410 består av 118 andelsleiligheter, fordelt på 59 bygninger. Første innflytting i borettslaget var 1986.

Borettslaget har asfalterte internveier og det er barnevennlig innenfor borettslagets område. Området som består av rekkehus og småhusbebyggelse. Kort vei til Ellingsrud Gård, og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter og badevann, samt idrettsplass/fotballbane, skole, barnehage, buss, T-bane og butikker ved Ellingsrud senter. Nye lekeapparater på borettslagets område fra 2007.

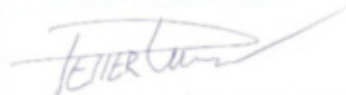
For rehabiliteringer i borettslaget, se årsberetning. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Borettslaget har inngått avtale om individualisert fellesgjeld (IN). Dette gir andelseier adgang til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Takstøkonomen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstøkonomen ble gjort kjent med på befaringen.

### Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 130 000

Oslo, 22.01.2010



Takstøkonom/Tømrermester Petter Schanke Eikum MNTF  
Ringshusveien 19b, 1176 Oslo E-post: petter@takspartner.no



**Eiendom:** Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55 Leil.nr.: 1020 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Munkebekken 237, 1061 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirent av:** Mona Stormo Andersen og Andre Kristiansen v/Sverre M. Hagh hos Obos-megleren

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 20.01.2010**  
 - Andre Kristiansen  
 - Takstøkonom/Tømrmester Petter Schanke Eikum MNTF Tlf.: 92081176

**Dokumentkontroll**

**Dokumenter fremvist:** Årsberetning/regnskap  
**Andre dok./kilder:** Eier Viste og ga oppl. på befaringen  
 Forretningsfører Pr. telefon 21/1-10  
 Diverse Div. oppl. fra takstmannens database

**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse (Kun ment som bilag til taksten)	

**Eiendomsdata**

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 1020 Etasje 1,2 og L.  
**Eier adkomstdok.:** Mona Stormo Andersen og Andre Kristiansen  
**Selskap/borettslag:** S-531 Ellingsrudflaten Brl.  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnr.:** 20 Pålydende: Kr 100  
**Obligasjonsnummer:** 20 Pålyd./innsk.: Kr 216 900  
**Felleskostn. pr. mnd.:** Kr 4 175  
**Kommentar:** Inkl: Komm.avgifter, kapitalkostnader, snøbrøyting og felles forsikring.  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 47 100 m<sup>2</sup> Opplysning hentet fra årsberetning.  
**Adkomst:** Offentlig med asfalterte internveier til boligene.

**Årsregnskap**

**Forretningsfører:** Obos Tlf: 22 86 55 00  
**Regnskapsår:** 2008  
**Årsregnskap:** Samlet andelskapital: 11 800  
 Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 27 944 200  
 Omløpsmidler: 2 722 424  
 Kortsiktig gjeld: 1 490 710  
 Sum disponible midler: 1 231 714  
 Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 19 690 390  
 Andel av disponible midler/formue: 13 708  
 Andel av langsiktig fellesgjeld: 160 474  
**Andre opplysninger:** Andel gjeld er pr. 31/12-09 og andel disponible midler er pr. 31/12-08, opplyst av forretningsfører.

**Forsikringsforhold**

**Forsikringselskap:** IF Skadeforsikring. Avtalenummer: 5405310  
**Kommentar:** Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Ligningstakst**

**Ligningstakst:** Kr 416 422 År 2008 Opplyst av forretningsfører.



**Eiendom:** Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55 Leil.nr.: 1020 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Munkebekken 237, 1061 OSLO

### Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

<b>Byggeår:</b>	1986. Ifølge EDR.
<b>Anvendelse:</b>	Boligen er bebodd av eier.
<b>Tilbygd:</b>	2006

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettelse av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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.

#### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

#### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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 måleregler.

### Andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	57	51	51		Entré, kjøkken, stue, vaskerom/wc
2. etasje	47	42	42		Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc
Loftsetasje	25	22	18	4	Lofstue, trapperom, bod Bruttomål skjønnsmessig vurdert.
<b>Sum bygning</b>	<b>129</b>	<b>115</b>	<b>111</b>	<b>4</b>	

### Andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, vaskerom/wc	
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc	
Loftsetasje	Lofstue, trapperom	Bod

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Andelsleilighet</b>	<p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Støpt betongsåle, antatt fundamentert til komprimerte masser.</p> <p><b>230 Yttervegger</b> Yttervegger i tre bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55 Leil.nr.: 1020 KOMMUNE OSLO  
Adresse: Munkebekken 237, 1061 OSLO

<p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> 2 stk. soveromsvinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2007, ellers vinduer og terrassedør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeår. Laminert ytterdør m/glassfelt fra 2006. <i>Påkostninger:</i> Markise ut fra stue og 2 soverom.</p> <p><b>240 Innevegger</b> Innevegger i bindingsverk, belagt med plater. Rombehandling/overflatebehandling: Fliser på bad, tapet på wc, gipsplater i bod, ellers malt strie på overflater. Original slett innerdør til bod, glassdør til entre, ellers 3-speils formpresede innerdører. <i>Vedlikehold ol:</i> Alle malte overflater fra 2005-2009 med normal bruksslitasje. Det ble foretatt enkle fuktsøk på vegger bad med fuktindikator (Protimeter MMS). Noe variable verdier rundt armatur. Det er opplyst av tidligere eier at det er membranløsninger bak fliser og at badet er pusset opp i ca. 2004. Silikonert rundt rørgjennomføringer ved armatur.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Etasjeskillere i trebjelkelag. Rombehandling/overflatebehandling: Fliser på bad og wc, belegg i bod, ellers eikeparkett og laminatgulv. Originalt sluk på bad. <i>Påkostninger:</i> Elektriske varmekabler på bad og entre.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Rombehandling/overflatebehandling: Gipsplater i bod, panel på bad, malt panel på wc og entre, malt strie på loftsstue, ellers takessplater. <i>Påkostninger:</i> Downlights i entre. <i>Vedlikehold ol:</i> Ujevn takoverflate i loftsstue.</p> <p><b>260 Yttertak</b> Yttertak i saltakkonstruksjon tekket med takstein. Kryploft for lagring fra trappegang.</p> <p><b>270 Fast inventar</b> Speil skyvedørgarderobe i entre og garderobeskap på 1 soverom.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Kjøkkeninnredning med profilerte formpresede fronter, heltre eikebenkeplate m/fliser over, 1 1/2 oppvaskkum, uttrekksventilator, original varmtvannsbereider i benkeskap og opplegg for oppvaskmaskin. <i>Vedlikehold ol:</i> Det opplyses fra eier at kjøkkeninnredning er fra 2005 og er levert av IKEA. Overgangslist på benkeplateskjøt.</p> <p><b>273 Baderomsinnredning</b> Flislagt bad/wc består av badekar m/forheng, heldekkende servant m/underskap, veggskap, speil, overlys, skap og veggklosett. <i>Vedlikehold ol:</i> Det opplyses fra eier at badet ble pusset opp i regi av tidligere eier i ca. 2004. Anbefales forhøyning av dørterskel.</p> <p><b>281 Trapper</b> Innvendig malt furutrapp mellom etasjene. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe slitasje i inntrinn.</p>	
---	--

**Eiendom:** Gårdsnr. 109 Bruksnr. 55 Leil.nr.: 1020 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Munkebekken 237, 1061 OSLO

	<p><b>285 Verandaer og terrasser</b> Sydøstvendt terrasseplattning med adkomst fra stue og tilgang til hagedel.</p> <p><b>315 Sanitærutstyr</b> Vaskerom/wc består av servant m/underskap, overskap m/speilfronter wc og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke eget sluk i gulv.</p> <p><b>320 Varme</b> Peisovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og entre og panelovn i stue.</p> <p><b>400 Elkraft</b> Skru hovedsikringer, ellers automatsikringer i sikringsskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det ikke er takstmansens kompetanseområde.</p> <p><b>540 Alarm- og signalanlegg</b> Røykvarslere, ringeklokke, kabel-TV tjenester og brannslukningsapparat.</p> <p><b>660 Piper, ildsteder og fyanlegg</b> Peisovn i stue og pipeløp i Lecastein.</p> <p><b>770 Park og hage</b> Utebod, sykkelparkering/vedskjul er oppført i 2006. Hagedel er opparbeidet med terrasseplattning, belegningsstein, gressplen og hekk mot nabo. Hagedel var dekket av snø på befaringsdagen.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Felleskostnader pr. år Kr:	50 100	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		55 100
	Vedlikeholdskostnadene er ca. for denne type bolig.		

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		2 520 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		400 000
	Teknisk verdi uten tomt :		<b>2 120 000</b>
	Tillegg for normal tomtverdi:		530 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		<b>2 650 000</b>
	+ Andel disp. midler:		13 708
	- Andel fellesgjeld:		160 474
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	Adkomstdokumentenes normalverdi:		<b>2 503 234</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 500 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>2 130 000</b>





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Mars 2009

## ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma	Avdeling
Exact-OBOS Eiendomsmeglere AS	OBOS Eiendomsmeglere
Ansvarlig megler	
Sverre Martin Hagh	
Oppdragsnummer	

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalg rapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalg rapport	<input checked="" type="checkbox"/> Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidseilighet
<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalg rapport	<input type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Selveier - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidseilighet	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr./Andelsnr./Åksjensr.	Festensr.
69	55	20	
Adresse			Postnr.
MUNKEBEKKEN 237			161
Sted			Kommune
OSLO			OSLO
Dyggår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?
1986	2005	5 år	Ja
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innbeforsikring)			
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI			
Polise-/avtalenr.			
Hvis dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/>			
Ardedes navn			

## SELGEREN [1]

Etternavn	Fornavn
KRISTIANSEN	ANDRÉ
Tlf. privat	Mobil
22 32 29 69	90071033
E-post	
akw@kd.dep.no	
Ny adresse	Postnr.
HAUKELIVEIEN 16A	1415
	Sted
	<del>OSLO</del> Oppegård

## SELGEREN [2]

Etternavn	Fornavn
ANDERSEN	MONA STORMO
Tlf. privat	Mobil
22 32 29 69	9487 3960
E-post	
mona.stormo.andersen@difi.no	
Ny adresse	Postnr.
HAUKELIVEIEN 16A	1415
	Sted
	<del>OSLO</del> Oppegård

INITIALER:

AK  
MSA



**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

I tillegg der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".  
Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
- 2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
8. Kjenner du til om det er/har vært uteltheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
- 8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
- 8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
- 9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
- 10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
13. Kjenner du til mangtende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:
14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer:

INITIALER:

AK  
MSA

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".  
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BØRETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

18. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen [for eksempel vedlikeholdsbehov] som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

### TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

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 selskapet kunne søke heil eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, if villkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, if avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar

som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

### SETT KRYSS

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av mars 2009 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen.

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato

Oslo, 14/1-10

Sted

Oslo

Selger (I) sign.

Andr  Kristiansen

Selger (II) sign.

Mare Stamo Andersen

INITIALER:

AK  
MSA







# Nyttige opplysninger

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med en bygningskyndig person før avtale inngås.



De opplysninger som fremgår av denne salgsoppgave, er i hovedsak innhentet fra nåværende eier av eiendommen/boligen.

Oppdragsansvarlig har oversikt over de forhold som er av betydning og som er tilgjengelige via relevante registre og arkiver. Likevel oppfordres kjøper til selv å foreta de undersøkelser han/hun mener er vesentlige for et eventuelt bud/kjøp av eiendommen/boligen. Herunder gjelder f.eks:

- Besiktige eiendommen/boligen sammen med bygningskyndig person.
- Undersøke vann- og kloakkforhold (kommunens tekniske etat).
- Undersøke reguleringsforhold (kommunens tekniske etat).

Skulle du få opplysninger som er i strid med salgsoppgaven, eller ha ubesvarte spørsmål, ta kontakt med oppdragsansvarlig som vil forsøke å bringe klarhet i saken.

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at dette reduserer selgers ansvar etter Avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

I forhold til mangler er det kun Avhendingslovens § 3-7 «manglende opplysninger om eiendommen» og Avhendingslovens § 3-8 «uriktige opplysninger om eiendommen» som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som er opplyst tidligere, jfr. Avhendingsloven § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

## **FORKJØPSRETT OG STYRETS GODKJENNELSE**

Dersom forkjøpsrett blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme vilkår.

Dersom styret i borettslaget/boligaksjeselskapet (heretter benevnt boligselskapet) ikke godkjenner kjøper som ny eier av boligen, må den videreselges for kjøpers regning og risiko.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

Bud er bindende når det har kommet til selgers kunnskap. Boliger i boligselskapet skal brukes av den/dem som eier

andelen/aksjene. Det er derfor ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre (herunder leie den ut) annet enn i de tilfeller som er omhandlet i lov om borettslag kap 5 I og II og selskapets vedtekter. Når vilkårene for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, kan hele boligen leies ut under ett.

Boligselskapet har lovbestemt panterett, tilsvarende 2G i borettslagets andeler til sikkerhet for misligholdte felleskostnader etc. Dersom borettslaget likevel påføres økonomisk tap som følge av at en andelseier misligholder felleskostnadene, dekkes tapet ved at felleskostnadene for alle andelseiere blir høyere enn de ellers ville vært. Hvis borettslaget er tilknyttet en garantiordning til sikkerhet mot tap for misligholdte felleskostnader, vil garantisten dekke hele eller deler av tapet. Se salgsoppgaven under eget punkt hva som gjelder for denne boligen.

Som andelseier i borettslag eier du en andel i borettslaget med rettigheter og plikter som følger av lov om borettslag av 6. juni 2003, boligselskapets vedtekter og vedtak/avtaler for øvrig. For boligaksjeselskap gjelder nevnte lovs §§ 1-5, 4-2, Kap 5 og § 13-5. Blant andelseiernes viktigste plikter er plikten til å betale felleskostnader og til å oppfylle vedlikeholdsplikten som følger av loven og vedtektene. Andelen gir deg bl.a. stemmerett på borettslagets generalforsamling.

Eiendomsmeglere er fra 01.01.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppdragsansvarlig har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Megler håndterer i løpet av salgsprosessen personopplysninger vedrørende både kjøper og selger. All håndtering skjer i henhold til personopplysningsloven og Datatilsynets retningslinjer. For informasjon vedrørende innsyn, retting og sletting, kontakt oppdragsansvarlig for det enkelte salgsoppdrag.

## **AREALBEGREP**

**Bruksareal (BRA):** Er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger, jfr Veileder til NS 3940.

**Nettoareal (NTA):** Er arealet mellom innsidevegger for omsluttede bygningsdeler, jfr Veileder til NS 3940.

**P-rom:** Er en forkortelse for nettoareal primære rom og angir netto-arealet av alle de primære rommene i boenheten innvendig, inklusive innvendige delevegger. De rom i boligen som inngår i P-ROM skal beskrives sammen med arealet. Ikke et begrep fra NS 3940, men fra veilederen.

# Hvordan virker forkjøpsretten?

## Forkjøpsretten

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel for medlemmene i OBOS. Ønsker du å bruke forkjøpsretten din bør du henvende deg til OBOS snarest mulig. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse eller telefaksnr. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte meldefristen. Meldefristen vil være minst 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i vår tabellannonse i Aftenposten og/ eller på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Bruk dokumentet «Budskjema» til å melde forkjøpsrett. Dokumentet Budskjema ligger vedlagt salgsprospektet. Utfylt Budskjema sendes til OBOS eiendomsmeglere adresse eller telefaksnr som står på budskjema.

NB: Det er ikke nødvendig å gi et bud i form av et kronebeløp for å melde forkjøpsrett - det er tilstrekkelig at de øvrige rubrikker i budskjemaet er utfylt.

Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at meldefristen er løpt ut, kan du ikke kreve å overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

## Finansiering

Skal du benytte forkjøpsrett, må du ha finansieringen klar. Finansiering av hele kjøpesummen må dokumenteres skriftlig og innen meldefristen. Egenkapital basert på salg av egen bolig må dokumenteres med mellomfinansiering. OBOS har iht. lov om borettslag §4-21 anledning til å kreve bankgaranti. Man kan ikke kreve å bruke forkjøpsretten dersom finansiering ikke er dokumentert innen meldefristen.

## Når fristen er ute

Er det flere medlemmer som har meldt forkjøpsrett, har medlemmet med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Bare medlemmer med ansiennitet fra dagen før bud ble akseptert, eller tidligere, kan benytte forkjøpsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører, går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Det er to måter å avklare forkjøpsretten på: Fastprisavklaring og forhåndsavklaring.

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og normalt med en prisantydning. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at OBOS henvender seg til dem som har meldt forkjøpsrett. Ved slik henvendelse må du straks, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er rettidig melding om kjøp forpliktende; dvs du plikter å overta boligen hvis ingen med bedre forkjøpsrett enn deg har meldt seg innen meldefristen.

Som forkjøpsberettiget medlem må du være klar til å gi et raskt svar. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i allerede inngått avtale, og kjøper boligen til avtalt pris på avtalte vilkår. I tillegg kommer et gebyr for avklaring av forkjøpsrett med kr 4300,-, tinglysning av hjemmelsdokument kr 430,- og for hver notering av pant må det betales kr 730,-.

Sørg for å være tilgjengelig når meldefristen er utløpt og forkjøpsretten skal avklares. Ta kontakt med OBOS eiendomsmeglere dersom du selv er utilgjengelig.

## Midlertidig nullstilling

Ved bruk av forkjøpsrett på grunnlag av OBOS-medlemskap suspenderes medlemsansienniteten i 12 måneder (midlertidig nullstilling). Medlemsansienniteten kan dermed ikke på nytt benyttes til kjøp av bolig eller annet før etter 12 mnd. Midlertidig nullstilling gjelder ikke intern forkjøpsrett, dvs der en andelseier i samme borettslag benytter forkjøpsrett.

## Salg av egen bolig

Fysiske personer kan bare eie én bolig i borettslag tilknyttet OBOS. Vær oppmerksom på at dersom du kjøper ny bolig/ benytter forkjøpsrett, og bor i en OBOS-tilknyttet bolig fra før, er du forpliktet til å selge den ene. Den kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc etter unntaksreglene i borettslovgivningen og OBOS' regelverk.

## Medlemskap

Du må sørge for at ditt medlemskap er i orden før du benytter forkjøpsrett. Skal et medlemskap overføres må dette være overført innen meldefristen.

Dersom innsendt melding om kjøp ikke lenger skal stå ved lag, ber vi deg kontakte OBOS eiendomsmeglere så snart som mulig.

Dersom boligen ikke er solgt innen meldefristen, vil de som har meldt seg innen fristen bli kontaktet når et salg har skjedd. Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes OBOS.

## Tips:

- Som medlem må du selv avgjøre om du ønsker å delta i budrunden.
- Sørg for at medlemskapet er i orden før du melder forkjøpsrett.
- Ha finansiering ordnet før du legger inn meldingen.



**Undertegnede inngir dette bindende bud på følgende eiendom:**

**Ellingsrudflaten Brl. Borettslag (org.nr 948773341), Andel nr. 20  
Munkebekken 237, 1061 Oslo . Meldefrist forkjøp 16.02.2010**

(Boligen/eiendommens adresse)

Kr \_\_\_\_\_ , -

Skriver kroner \_\_\_\_\_ 00/100 eks. evt. andel fellesgjeld og omk.

+ vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (bl.a. gebyr avklaring av forkjøpsrett, tinglysningsgebyr hjemmelsdokument, eierskiftegebyr og notering av pant).  
Kjøper er også ansvarlig for eventuell andel fellesgjeld.

Budet står ved makt til den: \_\_\_\_\_

DAG

MÅNED

ÅR

KLOKKEN

Budet må stå til 24 timer etter siste annonserte visning. Hvis ikke annet fremgår, står budet ved makt i 5 dager.

**Finansieringsplan:**

Forskudd ved kontraktinngåelse, 10 % av kjøpesum. Dette må være fri egenkapital. (Kan ikke tas forbehold om pant i denne boligen.) kr \_\_\_\_\_

**Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:**

Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr	_____
Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr	_____

Øvrig egenkapital (bundet i nåværende bolig.) kr \_\_\_\_\_

Øvrig egenkapital (bankinnskudd o.l.) kr \_\_\_\_\_

SUM kr \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

DAG

MÅNED

ÅR

**Eventuelle forbehold/forutsetninger:** \_\_\_\_\_

**Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Jeg/vi erklærer å ikke være nærstående med oppdragsansvarlig, jfr. forbud mot egenandel i lov om eiendomsmegling § 5-3.**

Navn: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Telefon arbeid: \_\_\_\_\_ Telefon privat: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Telefon arbeid: \_\_\_\_\_ Telefon privat: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post 1: \_\_\_\_\_ E-post 2: \_\_\_\_\_

(Hvis e-postadresse er utfylt, har kunden samtidig akseptert å få melding per e-post.)

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnummer: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

OBOS-medlem:  Ja  Nei Medlemsnr: \_\_\_\_\_ Andelseier i dette borettslaget fra før?  Ja  Nei

Jeg/vi forplikter å holde oppdragsansvarlig orientert om endring i medlemsskap under budrunden.

--	--	--

STED

DATO

UNDERSKRIFT

**Budskjemaet faxes til OBOS eiendomsめglere avdeling ELLINGSRUD. Faks: 22 98 14 89**  
**Oppdragsansvarlig: Sverre Martin Hagh**  
**Foretaksnummer NO 977040949 MVA**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforeningen ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. **Budets innhold:** I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud i 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 ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

---

## 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 fere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe fere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks 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.

# Finansiering



OBOS har noen  
av markedets  
beste rentebetingelser

For mer informasjon, se [www.obos.no/rentebetingelser](http://www.obos.no/rentebetingelser)  
eller kontakt oss på tlf. 22 86 55 00, e-post: [lan-spar@obos.no](mailto:lan-spar@obos.no)



