



Kalbakken - 1/2 part av 2-mannsbolig i

Sjelden anledning til utvidet andelsbolig i 1. etasje med solrik terrasse og direkte adkomst usjenert romslig hage - Særdeles barnevennlig!

 zentuv



OBOS eiendomsmeglere KALBAKKEN

Oppdragsansvarlig: Tone Andersen

Telefon: 22 80 20 33

Mobil: 908 31 734

E-post: tone.andersen@obos.no

Oppdragsnummer: 92583

Finnkode: 19794393

Karl Flods vei 41, 1. etg.
Verditakst: Kr 2.400.000,-
Lånetakst: Kr 2.050.000,-
Prisant: Kr 2.350.000,- + omk.
And. f.gjeld: Kr 48.000,-
Totalt: 2.398.000,- + omk.
Byggeår: 1948
BråP-rom: 93,93m²
Felleskost: Kr 2.559,-

Stor hage med murt utepeis



Se også www.oboseiendomsmedlere.no
Finnskode: 19794393





Betegnelse: Borettslag: Møllerstua Brl., org.nr 948710765, andel nr. 1, gnr 93, bnr 236 i Oslo kommune.

Andelseier(e):

Tove Jeppson

Terje Engebretsen

Felleskostnader: Kr 2.559,- pr. mnd. 10.11.2009

Felleskostnadene består hovedsaklig av kapitalkostnader (se punkt Fellesgjeld nedenfor) og driftskostnader, bl.a. Kommunale avgifter, drift og forsikring av borettslaget, nedbetaling av fellesgjeld, kabel-TV.

Fellesgjeld: Ca kr 48.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) per 04.11.2009 herav:

Lånenr	Restsaldo
1HUUT1-11408496 5	40.860,-
1OB940-30136	7.076,-

Borettslaget har 2 lån:

Husbanken, Annuitetslån, fast rente 3,5 %, 7 år og 4 mnd resterende nedbetalingstid restsaldo 4.697.258,-.

OBOS, Annuitetslån, flytende rente 3,65 %, 3 år og 8 mnd resterende nedbetalingstid restsaldo 813.263,-.

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: kr 186.994,-

Beliggenhet/Adkomst: I veldrevet borettslag på Flaen/Kalbakken. Bydel Grorud, på Kalbakken ca 10 km nordøst for Oslo sentrum med avkjøring fra Trondheimsveien. Off.komm.: Buss og t-bane med hyppige avganger. Gangavstand til tog . Butikker: Nærbutikk samt nærsenter på Kalbakken med apotek, bank og dagligvareforretning. Postkontor på Flaen. Nærmeste større senter på Linderud, alternativt Grorud. Steen & Strøm senter på Stovner med det meste av forretninger og servicetilbud. Skoler alle trinn. Barnehager/parker. Idrettsanlegg. Svømmehall. Bibliotek. Lillomarka i nærheten med turområder for både sommer og vinterstid. 50 m til ballbinge. Gangavstand til tursti langs Alnaelva.

Adkomst: Bydel Grorud på Kalbakken ca 10 km nordøst for Oslo sentrum med avkjøring fra Trondheimsveien. Off.komm.: Buss, t-bane og tog. Buss nr. 22, 25, 31, 68, 301, 321 og 33 med flere. Ekspressbuss med flybussen på Trondheimsveien (3 min i gangavstand), 3-4 min gangavstand til Ammerud og



Kalbakken t-banestasjon og ca 10 min gangavstand til Nyland togstasjon. For øvrig adkomst direkte med bil via kun offentlig asfaltert vei. Lite eller ingen gjennomgangstrafikk i Karl Flods vei.

Tomten: Andel i 50625 m². eiet tomt. Dette er arealet for hele borettslagstomten som eies felles av alle andelseiere. Dette huset har en luftig og meget romslig hage (en av de største). Adkomst til hagen direkte ved inngangspartiet eller med trapp fra terrasse. Hagen er beplantet med hekk, prydbusker, frukttrær og bed mm. Hagen er på det meste adskilt fra naboer med beplantning og hekk. Meget barnevennlig og oversiktlig område som er tilrettelagt for lek og bruk for eier. Gangveier til husene.

Det er ikke knyttet konsesjons- eller odelsplikt til eiendommen.

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

Bygningen: Oppført 1948. Grunnmur i støpt armert betong. Kjellervegger i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende panel. Innvendige vegger i tre med plater. Etasjeskillere i trebjelkelag. Støpt kjellergulv. Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Saltakkonstruksjon tekket med takstein..

Boligen: 4-roms leilighet i 1. etasje i halvpart av horisontaldelt tomannsbolig.

Eiendomstype: andelsbolig. Bruksareal 93 m², P-rom 93 m², består av: Entre/hall. 2 soverom. 2 bad. 2 stuer. Kjøkken., i hht vedlagte takstpapirer.

Inneholder:

Hovedetasje:

Entre/hall: Parkett på gulv. Malt strie på vegge.

Soverom 1: Malt tregulv. Panelte vegger. Hel vegg med skyvedørgarderobe. Lett profil i front og delvis speil.

Soverom 2: Lakkert tregulv. Malte flater på vegger (rommet nyttes i dag som tv-rom) Bad: Flislagt gulv. Flislagte vegger. Servant. Overskap med speil og innfelt down-lights. Toalett. Dusjhjørne. God lufting med vindu.

Kjøkken: Parkett på gulv. Malt panelte vegger. Fliser over kjøkkenbenk. Hvit innredning med lett profilerte fronter. Delvis glass i overskap. Ekstra glass-skap som er supplert til innredningen følger boligen. Vinhylle. Stål beslag. Heltre benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenvifte med hette i stål. Gode lysforhold.

Stue: Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Moderne vedovn. Gode lysforhold med vindu og terrassedør fra to sider.

Underetasje:

Kjellerstue: Flislagt gulv med varmekabler. Delvis malte flater og delvis malt mur på vegger. Romslig rom (nyttes i dag som soverom).

Bad: Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Servant nedfelt i innredning. Innredning med profilerte fronter. Hjørneboblebadekar. Dusjhjørne med dusjvegger. Toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Terrasse: Utgang fra stue til ca 16 kvm delvis overbygget terrasse med montert markise. Trapp til hage.



Hage: Av fellestomt har denne andelen fått tildelt en av de største hagene. Pent opparbeidet med solplass og nylig murt utepeis. Pent beplantet med hekk, prydbusker og trær. Satt opp bod til ved. Ett herlig lekeområde for barn eller ett eldorado for de som er glad i blomster og hage.

Boligen disponerer i dag ca 1/3 del av loft samt kjellerbod. I tillegg vedbod i hagen. God lagringsplass under terrassen. En av områdets største hager er fordelt til dette huset og denne leiligheten. Canal Digital er leverandør av tv-og bredbåndstjensten.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er rekvirert, men svar ikke mottatt.

Beskrivelse: 4 (opprinnelig 3) roms andelsbolig i Møllerstua borettslag. 1/2 part av 2-mannsbolig. Leiligheten er i eiendommens 1. etasje samt delvis utvidet med utbygging av kjelleretasje. Direkte adkomst terrasse med trapp til hage. Boligen er målt til 93 kvm primærrom, 93 kvm bruksareal og 102 kvm bruttoareal iht vedlagte takstdokumenter. Småhus med kun 2 leiligheter. En sjelden anledning til en flott leilighet med store påkostninger gjort både på kjøkken og bad. Pene gulver samt vegger på det meste holdt i lys og tidsriktig stil. Usjenert, stor og solrik terrasse og tomt.

Oppvarming: Ovn i hovedstue. Varmekabler i hele underetasjen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Overtakelse: Etter nærmere avtale.

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

Dyrehold: Tillatt etter søknad til styret. Andelseier som skal anskaffe dyr, må søke om dyrehold for hvert enkelt dyr. Skjema fåes hos leder i borettslaget. Se forøvrig husordensreglene.

Kommunale planer: Området er regulert til boliger med tilhørende anlegg, kjørevei, parkering, friluftsområde m.m. Reguleringskart med reguleringsbestemmelser kan besiktiges på meglers kontor.

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.

Diverse: Borettslaget har vært åpen for påbygging av husene og utnyttelse av areal i loft og kjeller. Utarbeidet fellesplan vil bli framlagt på visning.

Meglernes vederlag er fast pris kr 50.000,-.
Tilrettelegging kr 6.000,- 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 eiendomsめglere AS et mindre formidlingshonorar. Formidling blir kun gjort for de som har samtykket.

Boligen har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

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.

Prisantydning/omkostninger:

Prisantydning.....	kr 2.350.000,-
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 2.355.460,-
Boligens andel fellesgjeld (dette nedbetales via felleskostnadene).....	kr 48.000,-
Totalt.....	kr 2.403.460,-

- * 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 á jour med medlemskontingent t.o.m. det året overtakelsen finner sted.

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/mobiltelefon svarer eller e-mail godtas ikke.

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

Rehabilitering/Større vedlikehold: 2008 Drenering av hus
2007 Omlegg og reparasjon av tak og drenering av hus
2006 Drenering av hus
2005 - 2006 Oppgradering av kabel-tv anlegget
2004 - 2005 Malt utvendig panel
2003 Montert brannslanger og røkvarslere
1998 Malt husene utvendig
1995 - 1996 Etterisolert, malt og ny panel
1993 Nye kjellervinduer
1980 Nye tak og taknedløp
1976 Nye vinduer

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:

Tone Andersen

Fagansvarlig/eiendomsmegler MNEF

Tlf: 22 80 20 33, faks: 22 80 20 31

e-post: tone.andersen@obos.no

OBOS Eiendomsmeglere avdeling KALBAKKEN

Trondheimsveien 391, 0953 Oslo

Foretaksnummer NO 977040949 MVA

Dokumentets produksjonsdato: 11.11.2009 kl. 15:38



P-ROM: 62 m²
BRA: 62 m²

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

1. Etasje

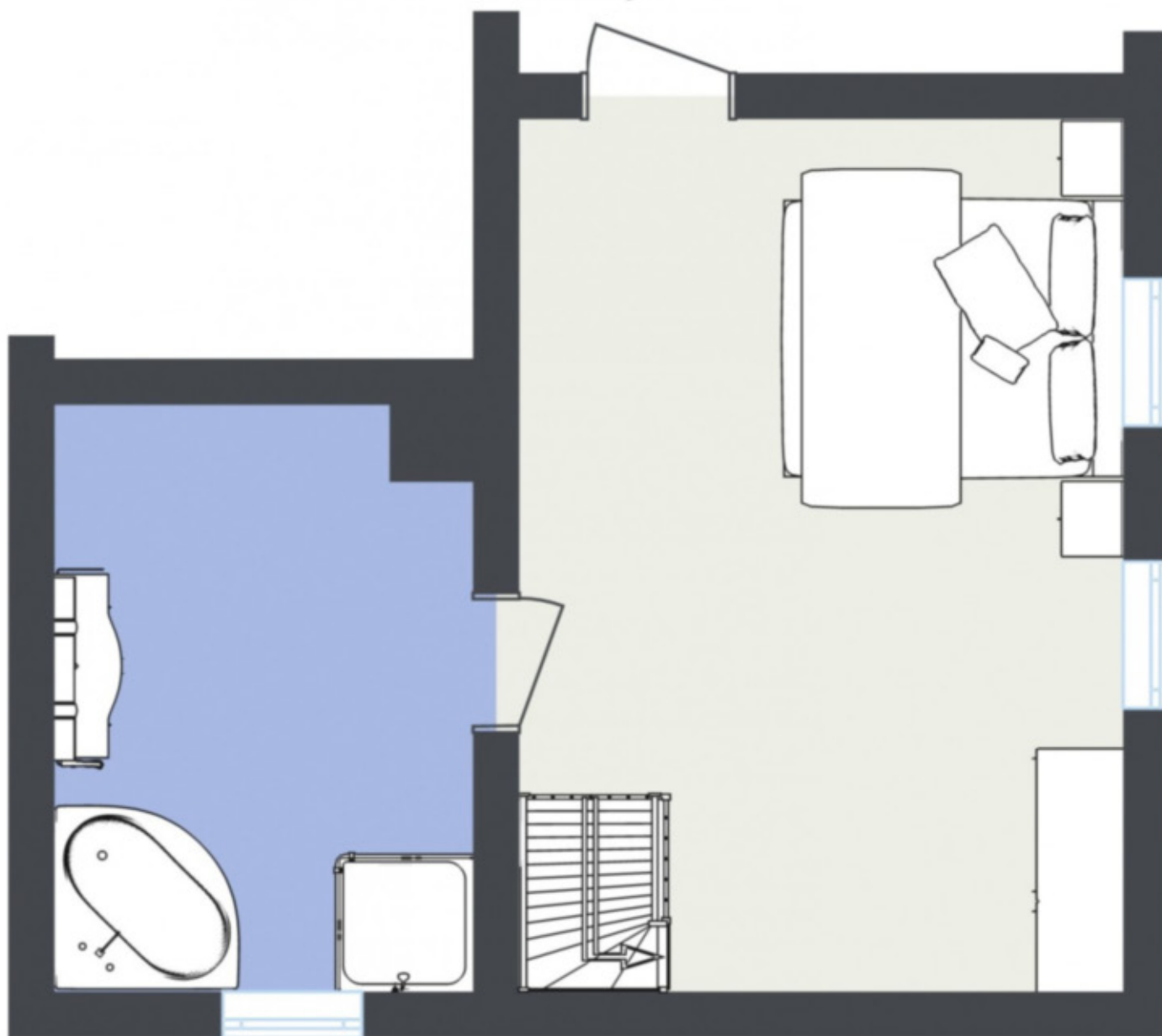


Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

P-ROM: 31 m²
BRA: 31 m²

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

2. Etasje



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

Nabolagsprofil™

Karl Flods vei 41, 0953 Oslo

Beliggenhet

Tilhørighet

Kommune	Oslo
Bydel	Grorud
Grunnkrets	Flaen
Kirkesogn	Grorud

Steder i nærheten

Grorud Samfunnshus	0,5 km*
Nordtvet bad	0,5 km*
Groruddammen	0,5 km*

Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	40,8 km
Sentralstasjon	Oslo S	10,0 km
Jernbanestasjon	Grorud	1,8 km
T-bane stasjon	Kalbakken	0,1 km*
Bussholdeplass	Flaen	0,1 km*

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Apaløkka idrettshall	0,5 km*
	Greibanen	0,6 km*
Treningssenter	Elixia Kalbakken	0,3 km*

Steder av interesse

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.)	0,4 km*
Rødtvet skole (1-7 kl.)	0,7 km*
Grorud skole (1-7 kl.)	0,9 km*
Apaløkka skole (8-10 kl.)	0,6 km*
Groruddalen skole (8-10 kl.)	1,1 km*
Bjerke videregående skole	3,3 km
Stovner videregående skole	4,1 km

Barnehager

Grorud familiebarnehage - Epleblomst (0-3 år)	0,2 km*
Flaen barnehage (2-6 år)	0,2 km*
Sandåsveien barnehage - Blåsetta (3-6 år)	0,2 km*

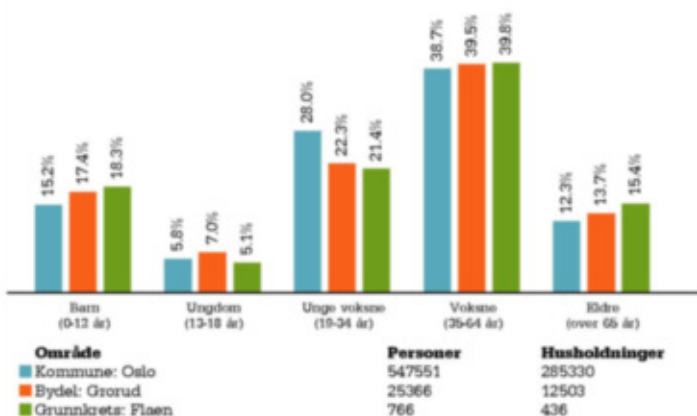
Varer/tjenester

Kjøpesenter	Grorud Nærsenter	0,9 km*
Postkontor	Kalbakken Postkontor	0,2 km*
Apotek	Boots apotek Kaldbakken	0,3 km*
Vinmonopol	Alna Vinmonopol	4,1 km
Dagligvare	Meny Kalbakken	0,3 km*
Kiosk/video	Narvesen Butikken	0,4 km*
Bensin	Eso Tiger Kalbakken	0,7 km*

Demografi

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Flaen grunnkrets)

Andel menn	45,8%
Andel kvinner	54,2%
Gj. snitt alder menn	37 år
Gj. snitt alder kvinner	41 år
Husholdninger med barn:	29,4 %
Husholdninger uten barn:	70,6 %
Gj. snitt byggeår:	1952
Gj. snitt tomtestørrelse:	4 214 kvm



Kilde: SSB 2006



Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS

Copyright © Eiendomsprofil AS 2006

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 Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

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	
Tone Elisabeth Andersen	
Oppdragsnummer	
Sak: 92583	Avd.: 9703

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 **Boligsalgsrapport (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)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport	☐ Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport	
☐ Selveier - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet	☐ Tomt/hytte

Gnr	Bnr	Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjensr.	Festenr.
93	236	1	-
Adresse	Postnr.		
Karl Flods vei 41	0953		
Sted	Kommune		
OSLO	0301		
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?
1948	08.10.1993	Hele tiden	Ja
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)			
Nordre Boligbyggelag - Codan fmk			
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☐ NEI			
Polise-/avtale-			
406976			
Hvis dødsbo, kryss her ☐			
Avdødes navn			

SELGEREN (1)

Etternavn	Fornavn
Jeppson	Tove
Tlf. privat	E-post
	tove.jeppson@bqr.oslokommune.no
Mobil	Postnr.
95224290	0953
Ny adresse	Sted
Flaengrenda 9	Oslo

SELGEREN (2)

Etternavn	Fornavn
Engebretsen	Terje
Tlf. privat	E-post
	terfrank@online.no
Mobil	Postnr.
	0953
Ny adresse	Sted
Flaengrenda 9	Oslo

INITIALER

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.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

☐ 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, fuktinnsig, 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 utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

Tak / loft / r/pipe utført av borettslaget.

- 8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/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, sentralfy?

☐ 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 manglende 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:

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/ BORETTSLAG/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 huseie/ekte fellesutgifter?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

Utskipling av innlever er foreslått

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 utfullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 egenerklæringsskjemaet 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 kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen.

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

Date

Oslo 9/11 - 2009

Sted

Selger (1) sign.

Tor Jørgensen

Selger (2) sign.

INITIALER:

Verdi- og lånetakst over

andel i Møllerstua Borettslag

Karl Flods Vei 41
0953 OSLO

Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240
Leilighet nr. 101 Andelsnr.: 1
og bruksnr. 236, 239, 251 og 501.

OSLO KOMMUNE



Utført av:

Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø MNTF

Bregneveien 2, 0875 Oslo

E-mail: jon@rivo.no eller jon@takstpartner.no

Mob; 908 52 177

Verdi- og lånetakst over

andel i Møllerstua Borettslag

Karl Flods Vei 41

0953 OSLO

Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240

Leilighet nr. 101 Andelsnr.: 1

og bruksnr. 236, 239, 251 og 501.

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av andelsleilighet/ rekkehus. Oppdraget ble rekvirert av eier via 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.

Egne forutsetninger

Leiligheten ble befart med andelshaver/ eier tilstede som viste og gav opplysninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaring.

Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstøkonomen er ikke autorisert på el-anlegg og rør opplegg, kommentarer vedrørende disse punkter i taksten er basert på et generelt kunnskap.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter SM. Det er ikke befart på fellesarealer og bodar.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.



Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet over to plan. Boligen består av 1 etg.; entré, to soverom, kjøkken og stue. Utgang til stor terrasse fra stuen. I underetasjen er det to rom, ett rom brukes pt. som soverom og bad.

Borettslaget ligger i bydel Grorud ca. 10 km. nord for sentrum med avkjørsel fra Trondheimsveien. Bra med offentlige transportmidler som buss og T-bane i nærheten. Bussholdeplass like ved leiligheten.

Butikker og alle nødvendige forretninger/ servicetilbud i nærområdet. Nærmeste mindre kjøpesenter på Kalbakken, nærmeste større senter er Grorud med alle sine tilbud.

Skoler alle trinn, barnehaver/ parker, bad, kirker, samfunnshus med mer i området.

Solrikt beliggende i populært boligområde på Flaen. Meget barnevennlig med store grøntarealer, lite trafikk og gode lekearealer. Boligen disponerer ideell andel av tomt som er beplantet med gressplen, trær og busker + uteplass.

Brl. har adresse Flaengrenda 2-4, 17, 21-25, Flaenveien 1A-B, 3-15 A-B, Karl Flods vei 5-15 A-B, 2, 6-14, 18-28, 25-43, Nordtvedtveien 2-6, 19-21, 34-38 A-B, Trondheimsvn. 431-435 B. Brl. består av 104 andelsleiligheter, fordelt på 62 vertikalt delte og 42 horisontalt delte leiligheter, fordelt i 52 hus.

Boligen er god vedlikeholdt. Det ble opplyst at kjøkken er pusset opp. Ombygging av leilighet ca. i 02.

Rehabiliteringer i borettslaget: 1976-Nye vinduer, 1980-Nye tak og taknedløp, 1993-Nye kjellervinduer, 1995/96-Etterisolert, malt og ny panel, 1998-Malt husene utvendig, 2003 Montert brannslanger og røkvarslere. Montert brannslanger og røkvarslere i 03. Malt husene utvendig i 04/05. Oppgradering av kabel-tv anlegget i 05/06 og drenering av hus i 06. Omlegg og reparasjon av tak og drenering av hus i 07. Drenering av hus i 08.

Vanlig gateparkering etter stedets regler.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap/ årsberetning og husordensregler i borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Leiligheter i dette området har oppnådd gode priser i den siste tiden og bør være greit omsettelig i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 050 000

Oslo, 09.11.2009



.....
Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø MNTF

Bregneveien 2, 0875 Oslo

E-mail: jon@rivo.no eller jon@takstpartner.no

Mob: 908 52 177



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: AndTon	Oppdr.nr: 29463 / 3rR	Bef dato: 06.11.2009	Side: 3 av 7
--	--------------------	--------------------------	-------------------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Terje Engebretsen og Tone Jeppson

Besiktigelse, tilstede

Dato: 06.11.2009
- Terje Engebretsen og Tone Jeppson
- Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	2008
Andre dok./kilder:	Eier	Andelshavere, oppl. og viste leiligheten på bef.
	Forretningsfører	Oppl. fra Obos pr. tlf, andelsbrev, formue, gjeld og ligningsverdi.
	Diverse	Div. oppl. fra takstmannens database

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 101 Etasje U-1
Eier adkomstdok.:	Terje Engebretsen og Tone Jeppson
Selskap/borettslag:	Møllerstua Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	1 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	1 Pålyd./innsk.: Kr 5 900
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 554
Kommentar:	Inkl: Kabel-tv, kapital kostnader, felles forsikring.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 50 665 m ² I følge opplysninger hentet fra årsberetning.
Adkomst:	Offenlig og privat.
Andre opplysninger:	Org. Nr.: 948 710 756

Årsregnskap

Forretningsfører:	Obos Tlf: 22 86 55 00																
Regnskapsår:	2008																
Årsregnskap:	<table border="0"> <tr> <td>Samlet andelskapital:</td> <td>10 400</td> </tr> <tr> <td>Samlet obligasjons-/innskuddskapital:</td> <td>675 600</td> </tr> <tr> <td>Omløpsmidler:</td> <td>711 965</td> </tr> <tr> <td>Kortsiktig gjeld:</td> <td>281 612</td> </tr> <tr> <td>Sum disponible midler:</td> <td>430 353</td> </tr> <tr> <td>Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):</td> <td>6 192 059</td> </tr> <tr> <td>Andel av disponible midler/formue:</td> <td>4 588</td> </tr> <tr> <td>Andel av langsiktig fellesgjeld:</td> <td>53 866</td> </tr> </table>	Samlet andelskapital:	10 400	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	675 600	Omløpsmidler:	711 965	Kortsiktig gjeld:	281 612	Sum disponible midler:	430 353	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	6 192 059	Andel av disponible midler/formue:	4 588	Andel av langsiktig fellesgjeld:	53 866
Samlet andelskapital:	10 400																
Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	675 600																
Omløpsmidler:	711 965																
Kortsiktig gjeld:	281 612																
Sum disponible midler:	430 353																
Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	6 192 059																
Andel av disponible midler/formue:	4 588																
Andel av langsiktig fellesgjeld:	53 866																
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld og disp.midler/ ligningsoppgave er pr 31.12.08.																

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Hammersborg Forsikring AS. Avtalenummer: 100 000 587
Kommentar:	Felles polise brl. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 186 994 År 2008 Opplyst av forretningsfører.
-----------------------	---



Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

Bygninger på eiendommen**Rekkehus/ andelsleilighet**

Byggeår:	1948. iflg årsberetning.
Anvendelse:	2 etg. bygg med kjeller og loft. Leiligheten er bebodd av eier.
Ombygd:	ca. 2002.

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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

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

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 horisontalprosjeksjon 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 målereglene.

Rekkehus/ andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
U. etasje	35	31	31		Disp.rom, bad.
1. etasje	67	62	62		Stue, kjøkken, 2 soverom, entré, bad. Terrasse.
Loft					1/3 av felles loft.
Sum bygning	102	93	93		

Rekkehus/ andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
U. etasje	Disp.rom, bad	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, entré, bad	

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD**Rekkehus/ andelsleilighet**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Rekkehus/ andelsleilighet	200 Bygning, generelt Grunnmur i støpt armert betong. Kjellervegger i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende panel. Innvendige vegger i tre med plater. Etasjeskillere i trebjelkelag. Støpt kjellergulv. Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Saltakkonstruksjon tekket

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.

Vår ref:
AndTon

Oppdr.nr:
29463 / 3rR

Bef dato:
06.11.2009

Side:
5 av 7



Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo

Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

	med takstein. Ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
	233 Vinduer 3-lags isolerglass.
	235 Ytterdører og porter Hvit laminert ytterør.
	244 Innvendige dører Heltre innerdører.
	320 Varme, generelt Leiligheten er elektrisk oppvarmet.
	360 Luftbehandling, generelt Naturlig avtrekk.
	400 Elkraft, generelt Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.
	532 Systemer for telefoni Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS.
	552 Fellesantenner Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester.
	900 Annet Lovpålagt røkvarsler og brannslukningsutstyr.
	<i>Vedlikehold ol:</i> Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befarings, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringsen. Det må alltid forventes noe overflatebehandling og modernisering ved et eventuelt eierskifte.
U. etasje	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Fliser på bad og disp./ soverom.
	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt betong i disp./ soverom. Fliser på bad.
	255 Overflater på innvendig himling Malt rupanel og malte flater.
	273 Innredning og garnityr for våtrom Dusjkabinett, hjørne boblebadekar, servant med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.
	450 Elvarme, generelt Gulvvarme i hele etasjen.
1. etasje	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Parkett i stuen, kjøkken, entré. Tregulv på begge soverom. Fliser på bad.





Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo

Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt strie i stuen, entré. Malt panel på kjøkken. Malte flater på soverom. Panel på soverom. Fliser på bad. 255 Overflater på innvendig himling Takess, malt panel og malte flater. 262 Balkonger Terrasse på ca. 16m². Markise. 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. I stuen er det ovn. 272 Kjøkkeninnredning Ikea kjøkkeninnredning, heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenvifte. Fliser over kjøkkenbenk. 273 Innredning og garnityr for våtrom Dusjplatt, servant og wc. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er membran i baderomskonstruksjonen. Men det er også rørgjennomføringer i sprutsonen, dette er ikke en heldig løsning. 274 Skap og reoler Skyvedørsgarderobe på soverom. 450 Elvarme, generelt Panelovner. Stråleovn på bad.
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Arlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	30 648	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 500	
	Sum kostnader Kr:		35 148

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Rekkehus/ andelsleilighet	2 120 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	350 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 770 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	680 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 450 000
	+ Andel disp. midler:	4 588
	- Andel fellesgjeld:	53 866
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	2 400 722

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 050 000



Obos Megleren Kalbakken

Infoland 820995

112/101

05.11.09

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.11.09

Boligselskap: 112 Møllerstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948.710.765
Andelseier: Tove Jeppson Terje Engebretsen
Leilighetsnummer: 101
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO
Andelsnummer: 1
Borettsinnskudd: kr 5.900,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler - se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold - se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Hammersborg Forsikring Polisenummer: 10129.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsberetningen.

Borettslaget har utarbeidet helhetlig utbyggingsplan for borettslaget i 2003. Ved ønske om påbygging skal styret kontaktes.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo pt	Restløpetid	Term per år	Avdr.frihet til og med	Type Rente(05.11.09)	Rente
*1HUUT1-11408496 5	A	4.697.258,-	7 år 4 mnd	2		Fast	3,50%
*1OB940-30136	A	813.263,-	3 år 8 mnd	12		Flyt	3,65%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato. Se årsberetning for utfyllende opplysninger om långivers navn m.m.

Ved ytterligere spørsmål angående lånevilkår og fellesgjeld/felleskostnader for den enkelte leilighet, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Johnny Ademaj tlf 22 86 56 65.

Boligselskapets årsberetning med regnskap og protokollutskrift fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader per d.d. kr. 2.559,- per mnd.

Ligningsposter per 31.12.2008:

Ligningstakst	Andel inntekter	Andel utgifter	Andel formue	Andel fellesgjeld
186.994,-	154,-	2.976,-	4.588,-	53.866,-

Andel fellesgjeld kr. 48.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) per 04.11.2009

herav:

Lånenr	Restsaldo
* 1HUUT1-11408496 5	40.860,-
* 1OB940-30136	7.076,-

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag § 4-15 og § 4-22. Forkjøpsrett for OBOS medlemmer: Melding til OBOS om avklaring av forkjøpsrett sendes:

OBOS, Avdeling Forkjøp
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Tlf: 22 86 55 00 Faks: 22 86 55 46 e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes Steinar Løvmyr, Karl flods vei 8 a, 953 Oslo

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Priser og gebyrer p.t. :

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller telefaks er prisen kr 1.320,- eks. mva.

Ved bestilling av meglerpakke på www.infoland.no er prisen kr 1.080,- eks. mva. Det er også mulig å bestille enkeltprodukter etter meglers behov.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr 3.440,-
Innmelding i OBOS	kr 500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr 3.440,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen

Linda Malmsten
Megleropplysninger
Tlf. 22 98 14 80

Kontakt oss for en gratis verdivurdering

Vi har allerede solgt mange boliger i ditt nærmiljø og vet akkurat hva folk ser etter. Dette har gjort at vi etter mange års erfaring har fått detaljert kunnskap om nærmiljøet ditt. Denne kunnskapen gjør at vi oppnår gode priser.

Kontakt oss for et godt tilbud på salg av boligen din!

OBOS eiendomsmeglere avdeling KALBAKKEN

Nedre Kalbakkv. 4, 0950 Oslo

Telefon: 22 80 20 30

Telefaks: 22 80 20 31



Tone Andersen

Fagansvarlig Eiendomsmegler
MNEF
Mobil: 908 31 734



Hedda Anker Hvinden

Eiendomsrådgiver
Mobil: 93 02 74 94
hedda.anker.hvinden@obos.no



Tove Karlsen

Meglerassistent
Mobil: 22 80 20 32
tove.karlsen@obos.no



Kim Thu

Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 90 94 98 23
kim.thu@obos.no



Hung C. Nguyen

Megler
Mobil: 45 24 06 57
hung.chi.nguyen@obos.no



Ove Kristian Midtskog

Megler
Mobil: 99 37 72 87
ove.kristian.midtskog@obos.no

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 tilfelle som er omhandlet i lov om borettslag kap. 5 I og II. Når lovens vilkår 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.

Eiendomsめglere 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.

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:

Møllerstua Brl. Borettslag (org.nr 948710765), Andel nr. 1
Karl Flods vei 41, 0953 Oslo

(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:

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 faksas til OBOS eiendomsめglere avdeling KALBAKKEN. Faks: 22 80 20 31
Oppdragsansvarlig: Tone Andersen
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 flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er 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
eller kontakt oss på tlf. 22 86 55 00, e-post: lan-spar@obos.no

OBOS eiendomsmeglere avdeling KALBAKKEN:

Trondheimsveien 391

Telefon: 22 80 20 30

Telefaks: 22 80 20 31

Oppdragsansvarlig:

Tone Andersen

Telefon: 22 80 20 33

Mobil: 908 31 734

