



Hovseter/Røa 1-roms

Strøken leilighet med balkong. Flotte solforhold. Heis. Sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter. Nyere bad og kjøkken.

Prisantydning : 1.080.000,-
Verditakst : 1.100.000,-
Lånetakst : 950.000,-
And. F.gjeld : 50.000,-

Byggeår : 1975
Bta/Boa: 34 / 31 m²
Felleskost. : 991,-
Adresse : Hovseterveien 84 L 4025, 4.
0768 Oslo

Torshov, Statsautorisert eiendomsmegler: Stian Carlsen
tlf. 22 98 14 45, mobil 91 82 24 54,
e-post stian.carlsen@OBOS.no

Salgsopplysninger

- Betegnelse:** Borettslag: Setra Brl. Bolig nr.: 4025
Andel/partialobligasjon nr. 121 pålydende kr. 100,-/kr.
12.900. Gnr 31 bnr 323 i Oslo.
- Andelseier(e):** Benedikte Kruse
- Oppdragsgiver:** Benedikte Kruse
- Felles-kostnader:** Kr 991,- pr. mnd inkluderer bla. varmtvann, trappevask, kabel-tv, vaktmestertjeneste og nedbetaling av fellesgjeld m.m.
- Fellesgjeld:** Ca kr 50.000,-. Kjøperen er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.
- Ligningsverdi:** Kr. 265.184,-
- Beliggenhet/Adkomst:** Bydel 7 Vestre Aker ca. 8 km nordvest for sentrum ved foten av Holmenkollen. Leilighet i Setra borettslag med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter. Kort vei til T-bane på Hovseter stasjon og bussforbindelse i Landingsveien/Stasjonsveien. Dagligvareforretning (Ica) og Frukt- og grøntbutikk i umiddelbar nærhet på Hovseter torg. Ellers er de fleste servicetilbud på Røa, alternativt CC-vest. Kort adkomst til flotte tur- og sykkel muligheter i Mærradalen. Badevann og golfbane på Bogstad.
- Tomten:** Andel i 11.000 kvm. eiet tomt. Det er inngjerdet hage med beplantning og sittegruppe foran blokken.
- Regulering:** Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.
- Bygningen:** Oppført 1975. For detaljer rundt bygningens konstruksjon; se vedlagte verditakst
- Bolig:** 1-roms andelsbolig i 4 etasje.
Boligareal **31 m²**.
Bruttoareal **34 m²**.
 - Det er heis i bygget
 - Kjellerbod
 - Fellesvaskeri i Hovseterveien 68.
 - Felles sykkelbod
- Beskrivelse:** Lys og delikat leilighet med effektiv planløsning. Leiligheten er vesentlig påkostet og oppgradert i 2003 med bl.a. nytt flislagt bad og nytt kjøkken. Det er brukt parkett på gulv. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og balkong.

Entré:

Praktisk entre med garderobe.

Stue:

Lys stue med utgang til balkong

Kjøkken:

Tidsmessig IKEA kjøkkeninnredning fra 2003 med malte fronter, heltre benkeplate, nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser over benk.

Bad:

Flott bad med dusj, klosett, servant, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger. Badet ble oppusset i 2003 med bla. nytt sluk og membraner, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr m.m. Eier har stått for flislegging. Forøvrig er arbeidene utført av fagfolk.

Balkong:

Stor solrik balkong på ca. 8 kvm. med adkomst fra stue. Det ble utført betongrehabilitering av balkongene i 1997. Det ble også montert nye rekkverksplater.

Oppvarming: Felles varmtvann. Ellers elektrisk.

Parkering: Vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Gjesteparkering på oppmerkede plasser. Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkeringen. Muligheter for leie av garasjeplass etter liste. Det kan være ventetid.

Overtakelse: Snarlig / etter avtale.

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

Dyrehold: Hund eller katt kan kun anskaffes etter godkjenning av styret og under forutsetning av undertegnelse av "Erklæring om dyrehold i Sætra borettslag".

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

"som den er": Boligen selges "som den er" ved besiktigelsen, jfr. avhendingslovens § 3-9. Denne klausul reduserer selgers ansvar, og vil være en del av kontraktsvilkårene. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke bolig før kjøp, gjerne med fagmann. Selger er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslig krav utover det som eventuelt er opplyst tidligere. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selger ikke ansvarlig for disse.

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

Diverse: Kjøper må være/bli medlem i OBOS. Kjøper forplikter seg til å undertegne en egen pantsettelseserklæring til borettslaget som sikkerhet for lagets evt. krav, for dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Videre henvises til vedtekter og tidligere husleiekontrakt som regulerer vedlikeholdsplikt m.m. mellom borettslaget og andelseier.

Vedlikeholdsplikt : Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseierne er regulert i lov om borettslag §§ 5-12 og 5-17. Avvikende fordeling av vedlikeholdsplikten forekommer i enkelte borettslag.

Forretningsfører: OBOS telefon 22 86 55 00.

Visning: Som annonsert eller etter avtale med megler.

Omkostninger p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	3.440,-
Gebyr forhåndsvarsel *	kr	3.440,-
Gebyr ved bruk av forkjøpsrett	kr	4.300,-
Transportgebyr eierskifte	kr	1.500,-
Noteringsgebyr per notering	kr	1.500,-
Medlemskap, innmelding	kr	500,-

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

* kjøper som benytter forkjøpsrett skal ikke betale gebyr for forhåndsvarsel vedrørende forkjøpsrett.

Budgivning: Snarest etter at visning har funnet sted. Les "Forbrukerinformasjon og budgivning" og "Hvordan virker forkjøpsretten?" som er vedlagt salgsoppgaven før budskjema innleveres til megler. Det gjøres oppmerksom på at bud avgitt til telefonsvarer/-mobiltelefonsvarer eller e-mail ikke godtas.

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.

Rehabilitering/Større

vedlikehold: Se Årsberetning.

Oppgjør: 10 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktsunderskrift. Resterende av kjøpesummen og omkostningene forfaller til betaling innen overtakelsen.
Oppgjøret foretas av Megleroppgjør AS, et selskap i OBOS-gruppen.

Megler: Stian Carlsen
Tlf: 22 98 14 45, faks: 22 98 14 50,
e-post: stian.carlsen@OBOS.no

Velkommen til visning









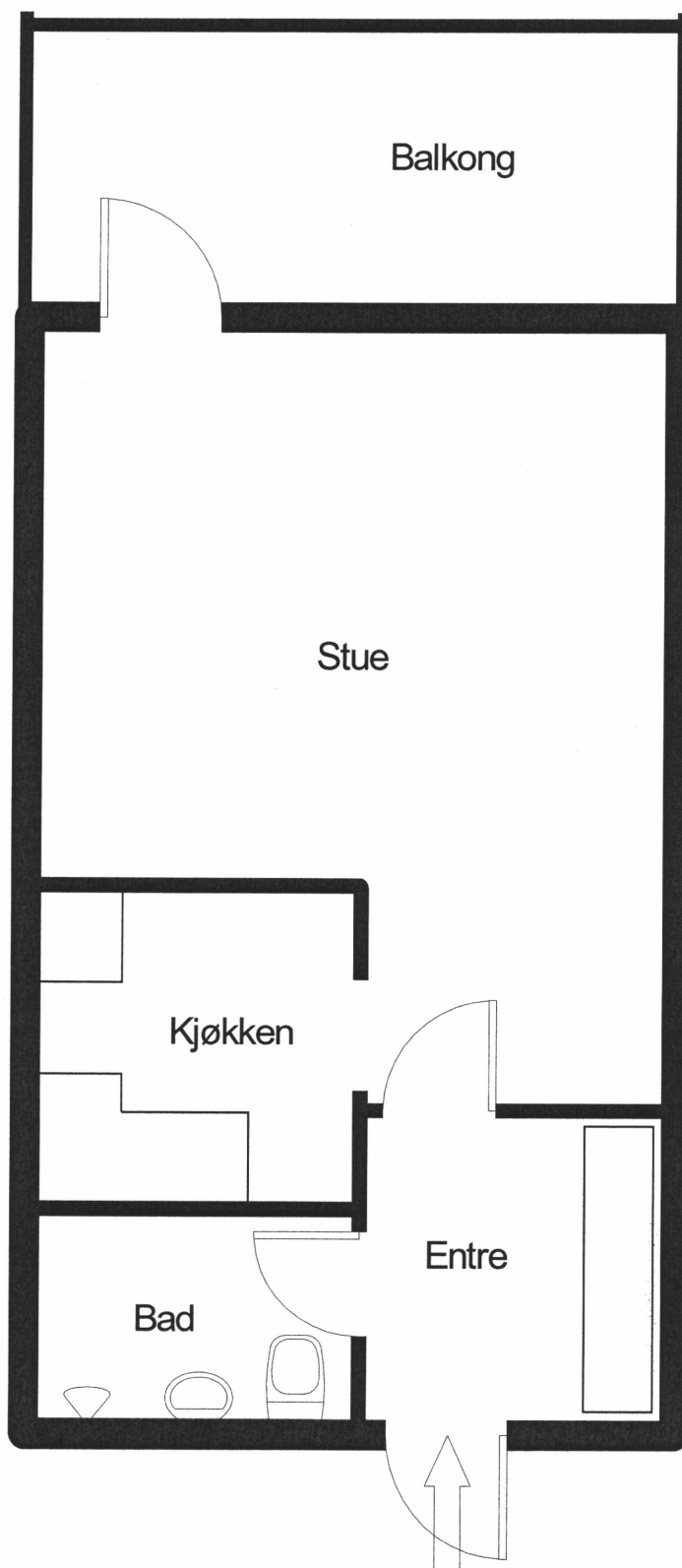


Hovseterveien 84
Leilighet nr: 4025
Ordre nr: 26215

Rune Kristiansen Takst AS

MNTF
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
Tlf. 90 92 37 60

Skissen kun ment å være en illustrasjon
av leilighetens planløsning, og gjør ikke
krav på å være korrekt i alle detaljer.
Skissen er ikke måleverdig.





Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4025 i
Hovseterveien 84
0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 samt 324, 331 og 333.

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Rune Kristiansen

Autorisert takstmann / tømrermester



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4025 i

Hovseterveien 84

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 samt 324, 331 og 333.
OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Sentralt beliggende i etablert boligområde med høyblokkbebyggelse på Hovseter Senter. Setra borettslag ligger i bydel 7 - Vestre Aker. Både Hovseter og Røa med forretninger, servicetilbud, skoler, barnehage, T-bane og buss ligger like i nærheten. Adkomst fra Hovseterveien via felles oppgang med heis.

Mulighet for leie av garasjeplass eller oppstillingsplass etter liste. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende parkeringsbestemmelser. Borettslaget har gjesteparkering.

Gode tur og rekreasjonsmuligheter i område. Det går turvei fra Hovseter til bla. Bogstadvannet m.m.

Borettslaget har foretatt flere rehabiliteringsarbeider. Rehabiliteringen omfattet ny taktekking i 1991, utskifting av flere av vinduene i 1991, nye inngangspartier i 1993, opprusting av røropplegg i 1995 - 96, oppussing av oppganger, rehabilitering av balkonger i 1997, utskifting av varmtvannstanker i 2004, samt oppgradering/utbedring av utearealer m.m. Det ble i 2005 montert nye heiser. For utfyllende opplysninger, se årsberetningen.

På forespørsel har eier opplyst at hun ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Boligen var møblert på befaringsdagen med de begrensninger dette medfører. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på.

Markeds- og låneverdi

Praktisk 1-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i høyblokk. Leiligheten har en god innvendig standard, og er oppusset i senere år med bla. parkettgulv, nyere veggoverflater, nyere IKEA kjøkkeninnredning, og flislagt bad med gulvvarme m.m. Utgang fra stuen til romslig og solrik balkong med gode solforhold. Leiligheten gir et generelt bra helhetsinntrykk, og anses være lett omsettelig i dagens marked. Generelt populært boligområde.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	950 000

Oslo, 08.04.2006

Rune Kristiansen
Autorisert takstmann / tømrermester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 4025 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. 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/ekvirenten 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.

Rekvirent

Rekvirert av: Benedikte Kruse

Besiktigelse, tilstede

Dato: 06.04.2006
- Rune Kristiansen Takstmann
- Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	For 2004
Andre dok./kilder:	Eier	Opplysninger vedrørende påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier.
	Forretningsfører	Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie, eier av adkomstdokumentene, adkomstdokumentenes nummer og størrelse m.m er oppgitt av forretningsfører.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 4025 Etasje 4
Eier adkomstdok.:	Benedikte Kruse
Selskap/borettslag:	Setra Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	121 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	121 Pålyd./innsk.: 12 900
Husleie pr. mnd.:	Kr 991
Kommentar:	Husleien inkluderer bla. varmtvann, trappevask, kabel-tv, vaktmestertjeneste og nedbetaling av fellesgjeld m.m.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 11 000 m ² I følge opplysninger hentet fra årsberetning.
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Tlf: 22 86 55 00		
Regnskapsår:	2004		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	25 800	Andel disp.m./formue:
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	7 574 700	Andel av fellesgjeld: 19 613
	Omløpsmidler:	3 315 446	
	Kortsiktig gjeld:	387 262	
	Sum disponible midler:	2 928 184	
	Langsiktig gjeld:	14 750 297	(eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld pr. 23.02.2006 ifølge opplysninger gitt av forretningsfører.		

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 4025 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO**Forsikringsforhold**

Forsikringsselskap:	Gjensidige. Avtalenummer: 0679242
Kommentar:	Fellesforsikring av borettslagets bygninger.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 96 263 År 2005
-----------------------	-------------------

Bygninger på eiendommen**Boligblokk. - leil. 4025**

Byggeår:	1975. Første innflytting i borettslaget. Ifølge årsberetning.
Anvendelse:	Borettslag bestående av 258 leiligheter fordelt på 5 bygninger. I tillegg 3 hybler, og 28 næringslokaler.

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglerne i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Boligblokk. - leil. 4025

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
4. etg.	34	31	31	Entre, bad, kjøkken og stue. Balkong med adkomst fra stuen.
Kjeller				1 kjellerbod, fellesvaskeri. Arealet er innvendig oppmålt på stedet. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning	34	31	31	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**Boligblokk. - leil. 4025**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Boligblokk. - leil. 4025	210 Grunn og fundamenter Fundamentert til faste masser. 230 Yttervegger Grunnmur i støpt betong. Yttervegger/bærende konstruksjoner, samt delevegger mellom leilighetene i støpt betong. Utfyllende vegger i bindingsverk. Utvendig kledd med eternittplater. 233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør fra byggeåret. <i>Påkostninger:</i> Stuevindu, samt balkongdør fra byggeåret. 240 Innervegger Innvendige vegger i betong/bindingsverk, overflatebehandlet med malte overflater og malt tapet. Fliser i bad. Det ble søkt etter fukt med elektromagnetisk fuktindikator på veggene i dusjsone i bad, og ingen unormale/skadelige verdier ble registrert på befaringsdagen.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 4025 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	<i>Påkostninger:</i> Innervegger er overflatebehandlet senere tid.
243	Vinduer, dører i innervegg Orginale finerte innerdører.
250	Dekker Støpte dekker i armert betong.
254	Dekker - Gulv og overflate Fliser i bad. Forøvrig parkett.
	<i>Påkostninger:</i> Nyere gulvflater.
255	Dekker - Himling og overflate Malte himlinger i alle rom.
260	Yttertak Flatt tak tekket med papp/folie.
	<i>Påkostninger:</i> Takene ble lagt om i 1991.
271	Kjøkkeninnredning Tidsmessig IKEA kjøkkeninnredning fra 2003 med malte fronter, heltre benkeplate, nedfelt rustfri oppvaskkum, og fliser over benk.
272	Garderobe Løststående garderober i entre.
284	Balkonger Balkong på ca. 8 kvm. med adkomst fra stue.
	<i>Påkostninger:</i> Det ble utført betongrehabilitering av balkongene i 1997. Det ble også montert nye rekkverksplater.
315	Sanitær - Utstyr Dusj, klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin i bad.
	<i>Påkostninger:</i> Badet ble oppusset i 2003 med bla. nytt sluk og membraner, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr m.m. Eier har stått for flislegging. Forøvrig er arbeidene utført av fagfolk. Dette ifølge eiers opplysninger.
	Nye felles varmtvannstanker fra 2004.
320	Varme Oppvarming med elektrisk panelovn i stue. Elektrisk gulvvarme i bad.
400	Elkraft Dels skjult, dels åpent el-anlegg. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanse/autorisasjons-område.
900	Annet Dørtelefon, kabel-tv, røykvarsler og brannslukningsutstyr. Borettslaget har rabattavtale med Telenor.
900	Annet Det er personheis i oppgangen. Det er fellesvaskeri i borettslaget.
	<i>Påkostninger:</i> Det ble montert nye heiser i oppgangen i 2005.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 4025 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	11 892
	Sum utgifter Kr:	11 892

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Boligblokk. leil. 4025	1 000 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	100 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	900 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	220 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 120 000
	- Andel fellesgjeld:	19 613
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 100 387

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	950 000

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

Skjema av januar 2006

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:	OBOS-megleren	Avdeling:	Torshov
Meglerns navn:	Stian Carlsen		
Meglerns oppdragsnummer:			
Foreligger Boligsalgsrapport	Ja ☐ / Nei ☒	Obos leilighet :	Ja ☒ / Nei ☐

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig ☐	Tomt ☐	Hytte/Fritidsbolig ☐	Rekkehus ☐	To/Flermannsbolig ☐			
Selveierleilighet ☐	Andelsleilighet ☒	Aksjeleilighet ☐					
Gnr.:	31	Bnr.:	232	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	121	Festenr.:	—
Kommune:	Oslo						
Adresse:	Huseterveien 54, bil 4025					Postnr.:	0768
Sted:	Oslo						
Byggeår:	1975	Når kjøpte du boligen?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år		
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:							
Er hus/hjemforsikring utvidet med sopp/råte dekning ? Ja ☐ / Nei ☐							
Polise-/avtalenr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	☐	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	Kruse			Fornavn:	Benedikte		
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:	95210549	Fax:	
Ny adresse:				Postnr:		Sted:	
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:				Postnr:		Sted:	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	J A	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		X	
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			Totalrehabilitert 2003*
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?	X		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur eller lign.)?	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ feil/ skader/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	J A	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X		

Tilleggskommentarer:

* Badet er rehabilitert av fagfolk, fliser på vegg er lagt av selger

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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger, 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 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), 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, og ved premieøkning som skjer utover 6 måneders perioden, vil gjeldende premie på kontraktsdato bli lagt til grunn.

SETT KRYSS:

- ☒ **Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring".**
- ☐ **Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.**

Dato: 28/3-06 Sted: Oslo

Selger (1) sign.: Benedikte Jensen

Selger (2) sign.:

Hvem tror du kan OBOS best?

Gratis og uforpliktende befaring og verdivurdering av boligen din!

I forbindelse med salg kommer vi gjerne på en uforpliktende befaring, først og fremst for å gi deg et prisoverslag, men også for å fortelle deg hva vi kan gjøre for å finne den riktige kjøperen til din bolig.

Som markedsleder på OBOS-boliger selger vi mer enn halvparten av alle omsatte boliger, så det er kanskje ikke så rart vi kjenner markedet på pulsen. Vår kunnskap kan du få glede av, uansett hva slags borettslag du bor i.

I OBOS-megleren er vi ubeskjedne nok til å påstå at vår erfaring har gitt oss førsteklasses lokalkunnskap over hele byen, ikke bare innenfor de enkelte borettslag. Så, uansett hva slags bolig du skal selge, kan det være en ide å ta kontakt med oss. Vi legger ut for alle salgsrelaterte utgifter (f.eks takst og annonsering) frem til boligen er solgt.



Ingrid Berdal
Statsaut. megler
Mob. 971 14 847



Jannicke Moen
Statsaut. megler
Mob. 918 01 590



Stian Carlsen
Statsaut. megler
Mob. 918 22 454



Ole Eirik Thunshelle
Megler
Mob. 951 15 914



Sigrid Storvand
Megler
Mob. 917 37 052

PS. Vi selger alle boliger, i tillegg til OBOS-leiligheter.

OBOS-megleren avd. Torshov

Sandaker senter, Sandakerveien 59, 0477 Oslo

Tlf: 22 98 14 40





Finansiering

Vi kan tilby OBOS-medlemmer lån til kjøp av bolig!

- ✓ Annuitetslån/Serielån
- ✓ Mellomfinansieringlån ved bytte av bolig
- ✓ Lånebevis
- ✓ Fullfinansiering mot tilleggssikkerhet i annen bolig

Nominell rente fra **3,55%** p.a.

Effektiv rente fra **3,62%** p.a.

Gjelder fra 15.05.06. Lån kr 500.000,- løpetid 20 år.

Fast trekk fra konto i OBOS, eSpar og elektronisk kommunikasjon. Etableringsgebyr kr 750,-

Et enkelt regnestykke:

Pr kr 100.000,- betaler du kr 570,- i måneden, før skatt.

Lån kr 500.000,- koster kr 2.850,- i måneden, før skatt.

Lån kr 1 mill, koster 5.700,- i måneden, før skatt.

For mer informasjon, se våre nettsider

www.obos.no

eller kontakt en kundekonsulent i

OBOS Lån & Spar

Tlf 22 86 55 99 / 22 86 56 00

ePost: laan-spar@obos.no

Til OBOS medlemmer

HVORDAN VIRKER FORKJØPSRETEN

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-meglerens 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 forkjøp 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 forkjøp 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,-, kr 1500,- i transportgebyr samt kr 3440,- i eierskiftegebyr dersom det er avtalt i kontrakt/ salgsoppgave at kjøper skal betale dette. For hver notering av pant/urådighet må det betales kr 1500,-.

Sørg for å være tilgjengelig når meldefristen er utløpt og forkjøpsretten skal avklares. Ta kontakt med OBOS-megleren 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 forkjøp ikke lenger skal stå ved lag, ber vi deg kontakte OBOS-megleren 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:

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

OBOS-megleren

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" 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. Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. 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.
5. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, 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 med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgivers navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
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 angrenerett** 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.

Bud på eiendom

Oppdrag nr: 999 60701

Meldefrist for medlemmer: 29.08.2006

Jeg/vi tillater oss å gi følgende bud på:

Hovseterveien 84 L 4025, 0768 Oslo

(Boligen/eiendommens adresse)

Kr _____,-

Skriver kroner

+ vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (bl. a gebyr til forretningsfører, transportgebyr, noteringsgebyr)

Budet står ved makt til den: _____ kl **15.00** Hvis ikke annet fremgår, står budet ved makt i 5 dager.
DAG MÅNED ÅR

Betalingsplan

Kontant ved kontraktinngåelse, 10 %: _____ kr _____

Innen overtagelse: _____ kr _____

kr _____

Ønsket overtagelsesdato: _____
DAG MÅNED ÅR

Finansieringsplan:

Egenkapital (kontanter, bankinnskudd o.l.) _____ kr _____

Egenkapital (bundet i nåværende bolig) _____ kr _____

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

kr _____

Eventuelle forbehold:

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn: _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____ Fødselsnr. _____

Tlf. arbeid: _____ Tlf. privat: _____ Mobil: _____

E-post adr. _____ OBOS medlem: JA ___ NEI ___ Medl.nr: _____

Hvis utfyllt E-post adresse har kunden samtidig akseptert å få melding pr. E-post

Andelseier i dette borettslaget fra før: JA ___ NEI ___

Jeg/vi forplikter å holde megler orientert om endring i medlemskap under budrunden.

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

**Budskjemaet faksnes til: OBOS-megleren, Faks: 22 98 14 50,
Megler: Stian Carlsen**



0 00 33 21 26 36 40 00 00 00 40 11 03 6