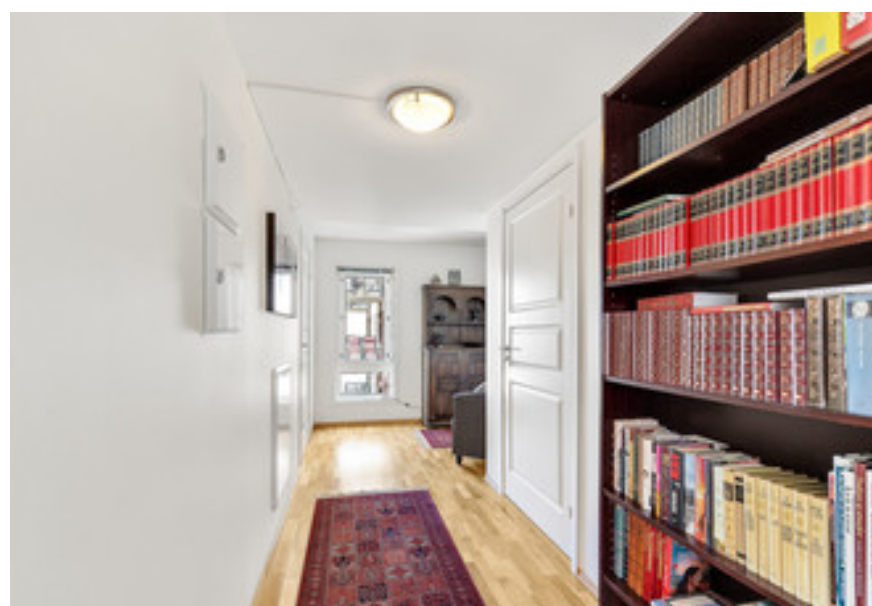




Doktor Wendts gate 12

Eiendomstype **Leilighet**
Prisantydning **3 790 000 + omk.**
P-Rom **73 m²**
Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA





INNHold

Informasjon om eiendommen	22
Andre opplysninger	25
Vedlegg	28
Les før du gir bud	51
Budskjema	52

NØKKELINFO

DOKTOR WENDTS GATE 12

Adresse	Doktor Wendts gate 12, 1476 Rasta
Prisantydning	kr 3 790 000
Omkostninger	kr 102 265
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 892 265
Felleskostnader	kr 3 240
Bra/P-rom	ca. 73/73 m²
Ant. sov.	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Byggeår	2012
Etasje	3
Energimerking	

For mer informasjon om eiendommen se side 22

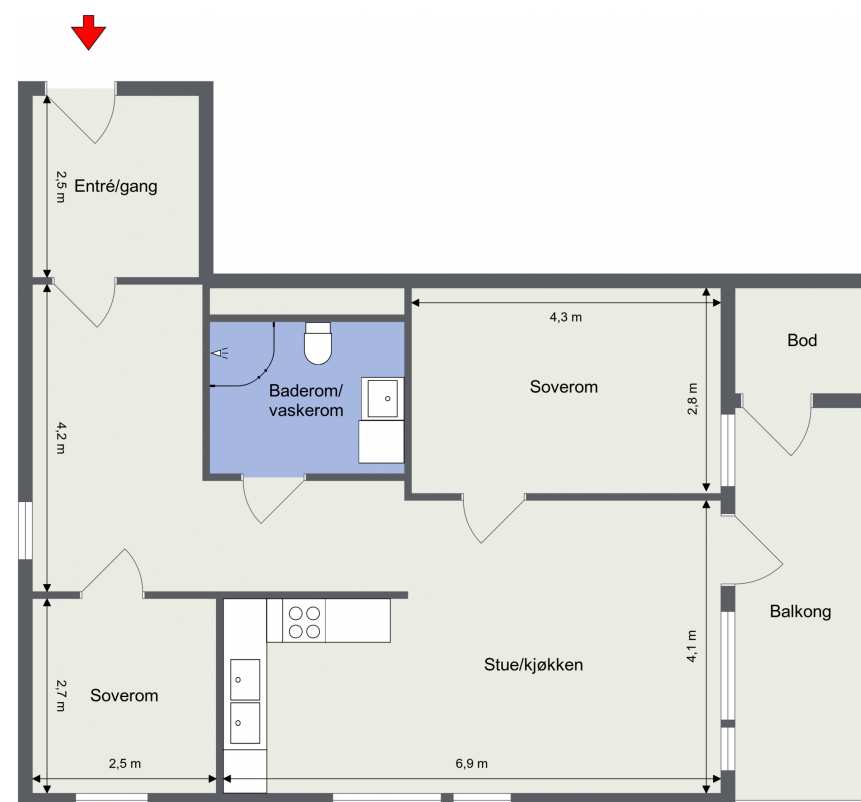


Planskisse Doktor Wendts gate 12



Doktor Wendts gate 12

3. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.





























NÆROMRÅDET

Leiligheten har en god intern beliggenhet i et meget attraktivt og urbant bomiljø på Rasta v/ Lørenskog storsenter. Nærområdet er preget av spennende arkitektur, god offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av barnehager og skoler.

Lørenskog storsenter Triaden ligger i umiddelbar nærhet med et bredt utvalg av butikker, restauranter og dagligvare. Videre er det nærhet til fine turområder og Langvannet som kan by på fine bademuligheter. Fra boligen er det ca. 20 minutter til Østmarka som kan by på flotte tur- og friluftsområder året rundt.





INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Doktor Wendts gate 12, 1476 Rasta

REGISTERBETEGNELSE

101/188/0/15 i Lørenskog

PRIS

Prisantydning	kr 3 600 000
Omkostninger	kr 96 800
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 696 800

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

kr 3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 525,- (Tinglysning skjøte)
kr 525,- (Tinglysning pantedok)
kr 5 750,- (Eierskiftegebyr)
kr 715 (Eierskifte av garasje plass)
kr 94 750,- (Dokumentavgift)

kr 102 265,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 892 265,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 7 100,- (Help forsikring)

kr 3 899 365,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om

økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader utgjør kr 3 240 pr. mnd.
Herav:
Fjernvarme 742,-
Felleskostnader 2.246,-
TV/Bredbånd 252,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Forretningsfører opplyser om at kommunaleavgifter er inkludert i felleskostnadene, og blir fordelt etter eierbrøk mellom seksjonene i sameiet.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: 73 m²/73 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

2

EIERFORM

Eierleilighet
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 01.01.2018 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Leilighet

ETASJE

3

PARKERING

Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplass følger leiligheten, og et gebyr på kr 250 pr mnd vil komme i tillegg til felleskostnadene.

Garasjeplassen drives av Lørenskog Sentrum Vest Garasje sameie. Garasjeplassen ble kjøpt for 200.000,- i 2012. Garasjen er overvåket og kan kun benyttes ved bruk av fjernkontroll eller brikke.

Se vedtektene for garasjesameie for nærmere informasjon.

Lading av El-bil/Hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 101, bnr. 188 i Lørenskog kommune

Tomteareal er ca. 1321,1 m² på eiet tomt. Sameiet har flotte fellesområder med beplantning.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

72/2785

BYGGEÅR

Ca. 2012

INNHold

3. etasje: entré, 2 soverom, stue, badrom, kjøkken, balkong, garasje og 2 boder.

STANDARD

Entré
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Luftig stue med utgang til balkong og fine møbleringsmuligheer.

Soverom1:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til garderobeskap. Soverommet vender ut mot rolige områder.

Soverom 2:
Passer utmerket som for eksempel gjesterom, barnerom eller kontor.

Kjøkken:
Lyst og fint kjøkken fra 2012 med slette, folierte fronter. Frittstående komfyr og kjølfrys. Oppvaskmaskin i nisje. Det er montert aquastop for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med spjeldfunksjon. Det er god plass til spisebord på kjøkkenet.

Baderom:
Romslig flislagt badrom fra 2012. Baderommet har veggmontert toalett, servant i servantskap og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tilstandsgrad 1 fra takstmann.

Balkong:
Elektrisk markise er installert på balkongen. Fra balkong er det tilknytning til en bod.

Bod i garasjeanlegg og garasjeplass medfølger salget.

Hvitevarene medfølger salget.

ADKOMST

Det vil bli skiltet i regi av BN Bolig ved annonsert fellesvisning.

BYGGEMÅTE

Bygningen generelt:
Boligblokk med 5. etasjer + garasjeanlegg i kjeller,

Grunn og fundamenter, generelt
Fundamentert med støpte konstruksjoner til antatt faste, stabile masser.

Frittbærende dekker/etasjeskillere:
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Bærende konstruksjon i betong. Yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig forblendet med teglstein og panel. Stedvis pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp, folie el.

2- og 3- lags isolerglassvinduer i treramme datert 2011. Overbygget balkong på ca. 10 m² med dekke av betong. Det er montert lys og strøm.

Opplysninger er gitt av takstmann.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 10.06.2013.

OPPVARMING

Boligen har oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

ADGANG TIL Utleie

Utleie må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Ved utleie skal eier og en representant fra styret være tilstede når nøkler overleveres ny leietager. Gjennomgang av husordensregler, vedtekter, heis, ventilasjon, varme, avfallshåndtering, samt påvisning av bod, søppelrom, garasjeplass etc. skal skje i denne sammenheng. Brudd på forannevnte vil medføre nektelse av utleie.

Jf. Husordensregler for sameiet.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig i kommuneplanens arealdel. Gjeldende regulering som foreligger omhandler Skårer vest, delområde 6a og 6b og del av felt 10, med planid 32-14-03. Planen er regulert til boligformål. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 1 027 947 for 2017 som primærbolig.
Kr 3 700 609 for 2017 som sekundærbolig.

Formuesverdien er innhentet fra Altinn.

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere

eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

EIER

Gulborg Laila Jensen

HEFTELSE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er kun tillatt ved fellesarrangementer arrangert av sameiet.

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere.

Egenerklæring:

- Selger informerer om at det ikke er pipeløp eller ildsted i bygget.
- Det ble utført kontroll på el-anlegg i 2012 og det ble ikke registrert noen avvik.
- Kjøkkenviften er litt dårlig men den er kontrollert og funnet i orden.

ANDRE OPPLYSNINGER

Regnskap:

Sameiet hadde et resultat på kr 231.693 i 2018.

Driftskostnadene utgjorde kr 1.304.512 og driftsinntektene utgjorde kr 1.525.388.

Takstmann har ingen bemerkninger, og det er gitt tilstandsgrad 1 på alt.

Meglers vederlag:

Fast provisjon: 50.000 ink. mva.

Markedsføringspakke: 11.900 ink. mva.

Saksbehandlingsgebyr/Oppgjørsgebyr: 4.000 ink. mva.

Visning: 2.000 per visning ink. mva.

Tilretteleggingsgebyr: 12.500 ink. mva.

Diverse registersøk: 1.250 ink. mva

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

Megler har ikke mottatt bygningstegninger fra kommunen og har ikke kunnet kontrollere disse opp mot dagens planløsning. Megler har dog sjekket seksjonsbegjæringen mottatt fra kartverket og denne samsvarer med dagens planløsning.

TILSTANDSRAPPORT

Er avholdt den 14.06.2019 av takstmann Andreas Høieggen.

Konklusjon tilstand:

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong. Parkering i felles parkeringsanlegg i kjeller. Normalt god standard på overflater og fast inventar. Lite bruksslitasje og normalt godt vedlikehold. Boligen har oppvarming med vannbåren gulvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader. Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 17.06.19
- Selgers egenerklæring datert 21.06.19
- Energiattest
- Ferdigattest datert 10.06.2013
- Husordensregler
- Vedtekter

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Ansvarlig megler:
Peter Høydal
Fagsjef/Eiendomsmegler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)

Doktor Wendts gate 12

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 72 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien	4 min
Linje 110, 110E, 110N, 310, 315	0.3 km
Lørenskog stasjon	7 min
Linje L1	4.1 km
Oslo S	20 min
Totalt 23 ulike linjer	15.2 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	7 min
370 elever, 14 klasser	0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.)	14 min
470 elever, 19 klasser	1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	20 min
340 elever, 16 klasser	1.6 km
Løkenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
360 elever, 12 klasser	1.4 km
Kjenn ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
350 elever, 12 klasser	2.7 km
Mailand videregående skole	6 min
398 elever, 21 klasser	2.7 km
Lørenskog videregående skole	8 min
850 elever, 39 klasser	4 km

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

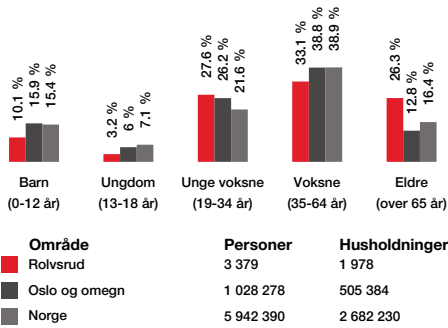
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Benterud barnehage	8 min
4 avdelinger	0.6 km
Åsheimskog barnehage	8 min
72 barn, 4 avdelinger	0.7 km
Takt og Tone barnehage (2-6 år)	10 min
50 barn, 2 avdelinger	0.8 km

Dagligvare

Joker Vestparken	1 min
Coop Extra Triaden	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



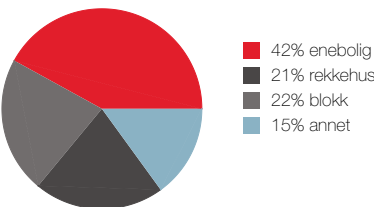
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Rolvsrud stadion	18 min
Skårerhallen	19 min
Mudo Lørenskog	5 min
Condis Treningssenter Triaden	6 min

Boligmasse

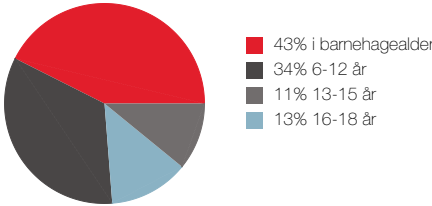


«Rolig og trygt. Gode kulturelle og fritids baserte tilbud.»

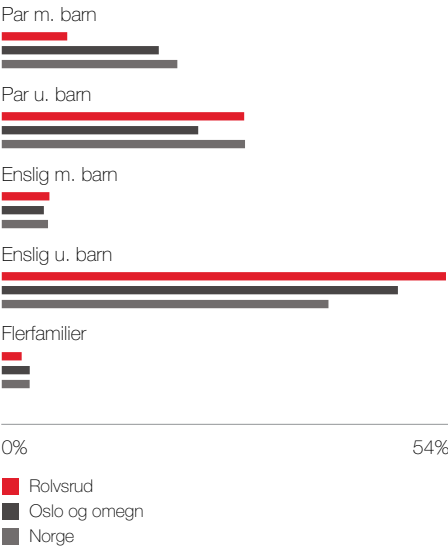
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

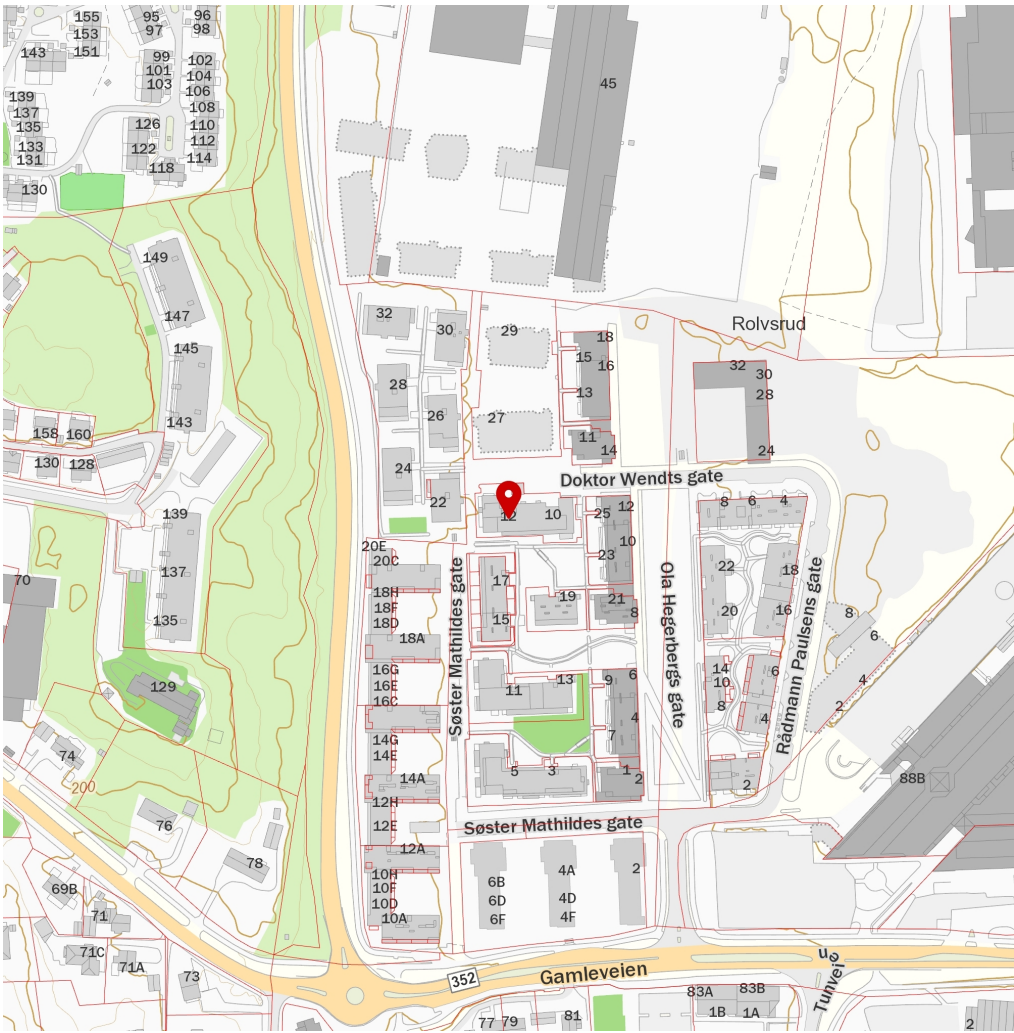
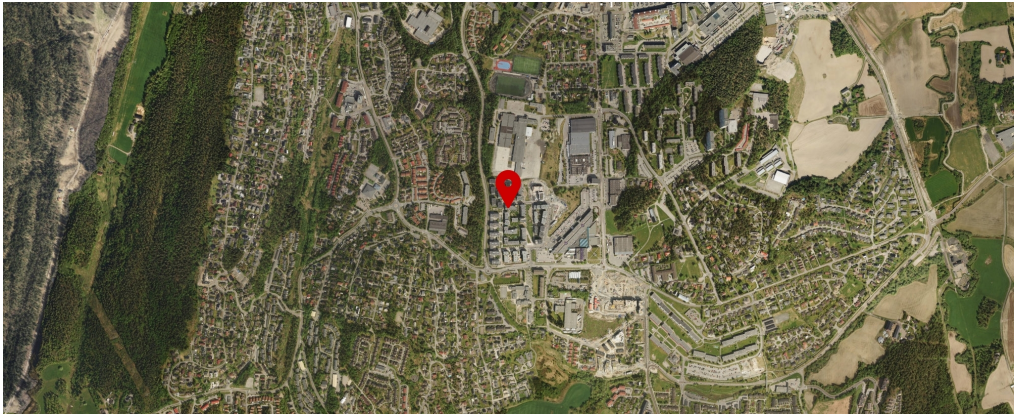


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	44%	52%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Selveierleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Andreas Høieggen
Telefon: 462 70 000
E-post: andreas@eiendomsressurs.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000
Organisasjonsnr: 922 084 858



Dato befaring: 14.06.2019
Utskriftsdato: 17.06.2019
Oppdragsnr: 1155
Referansenr:

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnrede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av ’Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007’. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. TILLEGGSUENDERSØKELSER - Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet. - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig. ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER - Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå. - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk. - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået. - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand. - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av. - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt. - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se ’Tilstandsgrader’ under punktet om Rapportens struktur. - Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår. - Fuktidikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.	
Arealberegning Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i ’Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014’. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.	

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Tilstandsrapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten beskriver, men vurderer ikke tilstanden på bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Dette gjelder også for det elektriske anlegget i boenheten. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert. Dokumentasjon på evt. byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. et tas forbehold om evt. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Eventuelle spørsmål kan rettes direkte til takstmannen pr. e-post eller telefon.	
---	--

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

Konklusjon tilstand

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong. Parkering i felles parkeringsanlegg i kjeller. Normalt god standard på overflater og fast inventar. Lite bruksslitasje og normalt godt vedlikehold.
Boligen har oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

LANGHUS, 17.06.2019


Andreas Høieggen
Takstmann / daglig leder
Telefon: 462 70 000

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
Kommune: 0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Adresse: Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gulborg Laila Jensen
Takstmann:	Andreas Høiegggen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.06.2019. - Andreas Høiegggen. Takstmann. Tlf. 462 70 000 - Gulborg Laila Jensen. Eier. Tlf. 98812733

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Standard:	3-roms leilighet i 3. etasje. Normalt god standard på overflater og fast inventar. Lite bruksslitasje og godt vedlikeholdt.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål (Kilde: Lørenskog kommune)
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei inn på privat område.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med private stikkledninger.
Heftelser:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt heftelser. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Andre forhold:	Ferdigattest/Brukstillatelse: Det skal foreligge ferdigattest (kilde: Eiendomsverdi.no). Attesten er ikke kontrollert av takstmann. Søknadspåtlitte tiltak: Takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning/ombygging er byggemeldt/godkjent av kommunen og styret i borettslaget/sameiet.
Servitutter:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt servitutter. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Felleskostnader	Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.240, pr. md. Herav: Fjernvarme 742,- Felleskostnader 2.246,- TV/Bredbånd 252,-

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0230 LØRENSKOG Gnr: 101 Bnr: 188 Seksjon: 15
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 321,1 m² Arealkilde: Seeiendom.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 72/2785
Andel formue:	54 967 Dato: 31.12.2018
Andel fellesgjeld:	0 Dato: 31.12.2018
Hjemmelshaver:	GULBORG LAILA JENSEN 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt takstmann			
Seeiendom.no	13.06.2019		Innhentet		
Megler	12.06.2019	Meglerpakke, forretningsfører	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	13.06.2019		Innhentet		
Eier	14.06.2019	Befaring: Eier viste og ga informasjon			

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
Kommune: 0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Adresse: Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000



Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæring er ikke oversendt takstmann før ferdigstillelse av rapporten. Denne anbefales innhentet hos megler.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: NEMI. Avtalenr: 2977435..

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	2012 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. etasje	81	73	73		Enté/gang, badrom/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken m. utg. balkong
Sum bygning:	81	73	73	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet utifra antatt veggtykkelse. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler (Leica Disto D2) om ikke annet er opplyst og er ca. angitt.

Takhøyde ble målt i entré/gang til ca. 239 cm og på badrom til ca. 221 cm.

Alle rom er beskrevet ut i fra den faktiske bruken slik rommene fremsto ved befaring. Det blir ikke vurdert om rommenes bruk er i strid med forskrifter og/eller godkjente byggetegninger. Det er ikke vurdert om rommene er godkjent for varig opphold (feks. lysinnfall, rømningsvei, areal og takhøyde). Dog kan enkelte kommentarer forekomme.

Bod i trekonstruksjon med adkomst fra balkong. Arealet er målt til ca. 2,4 m².

Bod i nettingutførelse i forbindelse med parkeringsplass i garasjeanlegg merket nr. 59. Arealet er målt til ca. 2,7 m²

Parkeringsplass med plass til én bil. Plassen er ikke oppmålt av undertegnede.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Entré/gang, badrom/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
Kommune: 0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Adresse: Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000



Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
Bygning, generelt - 3. etasje	
Beskrivelse:	BYGNING GENERELT Boligblokk med 5 etasjer + garasjeanlegg i kjeller. GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT Fundamentert med støpte konstruksjoner til antatt faste, stabile masser. FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. YTTERVEGGER Bærende konstruksjon i betong. Yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig forblendet med teglstein og panel. Stedvis pusset og malt. TAKKONSTRUKSJON Flat takkonstruksjon antatt teknet med papp, folie el.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Vinduer og dører - Boligblokk	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer - 3. etasje	
Beskrivelse:	2- og 3- lags isolerglassvinduer i treramme datert 2011. Vindu på ett soverom er låsbart med nøkkel. Vindu i gang (brannvindu) er låsbart med firkantnøkkel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er funksjonstestet og funnet i orden. Normal bruksslitasje. TG: 1
Ytterdører og porter - 3. etasje	
Beskrivelse:	Slett, lakkert éntredør med kikkehull. Brannklasse B-30 og lydklasse 35-dB. Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er funksjonstestet og funnet i orden. TG: 1
Innvendige dører - 3. etasje	
Beskrivelse:	Lette, profilerte innderdører med kjerne av papp.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle innerdører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal bruksslitasje. TG: 1

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
Kommune: 0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Adresse: Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000



Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper - 3. etasje	
Beskrivelse:	Felles trappeoppgang i betongkonstruksjoner. Bygget har personheis.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.
Balkonger, terrasser ol. - 3. etasje	
Beskrivelse:	Overbygget balkong på ca. 10 m² med dekke av betong. Det er montert lys og strøm. Elektrisk markise. Bod på ca. 2,4 m².
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad basert på observerbare overflater. Selve konstruksjonen er ikke vurdert da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. TG: 1
Bad - Boligblokk	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Sanitærinstallasjoner, generelt - 3. etasje / Baderom/vaskerom	
Beskrivelse:	Prefabrikkert baderom fra byggeår. Fliser på gulv og vegger. Stålplater i himling. Veggmontert toalett, servant i servantskap med ettgreps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Fall på gulv er målt med krysslaser. Basert på målinger antas eventuelt lekkasjevann å ledes til sluk. Sluk er ikke inspisert da slukrist er fastskrudd. Det demonteres ikke fastskrudde deksler etc. Det antas at tettesjikt er utført iht. forskrifter ved byggeår. Merk at dokumentasjon på utførelse ikke har vært tilgjengelig for undertegnede. Det er utført vanntest ved spyling på gulv i dusjonen og vannet renner til sluk. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Til informasjon: Det gjøres oppmerksom på at regelmessig rengjøring av sluk vil bidra til å forlenge baderommets levetid og bør inkluderes som et punkt i det løpende vedlikeholdet. TG: 1
Kjøkken - Boligblokk	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Kjøkkeninnredning - 3. etasje	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår i L-form. Slette, folierte fronter. Laminert benkeplate. 1 ½ oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Frittstående komfyr og kjølfrys. Oppvaskmaskin i nisje. Det er montert aquastop for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med spjeldfunksjon.

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
Kommune: 0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Adresse: Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning med lite bruksslitasje. Det ble utført rutinemessig fuksøk med Protimeter MMS2 på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Blandebatteri, vanntrykk og avrenning fra oppvaskkum er funksjonstestet og funnet i orden. Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avtegnning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.	TG: 1
---------------------------------------	--	---

Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje

Beskrivelse:	3-stavs eikeparkett fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvoverflater med lite bruksslitasje. Det ble målt for rettningsavvik på tilfeldige steder uten at det ble avdekket skjevheter utover toleransekrav.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje

Beskrivelse:	Malte plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 3. etasje

Beskrivelse:	Malt betong, malte plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på himlingsoverflater.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Blokken er tilknyttet fjernvarme. Felles varmtvann tilknyttet fjernvarme. Tilførselsrør i leiligheten med plastrør ført i varerør. Synlige avløpsrør i plast. Stoppekraner/ventiler i fordelerskap. Vannbåren varme (jernvarme) med regulatorer for hvert rom. Fordelerskap i entré/gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad på bakgrunn av alder og generell vurdering. Det er ikke registrert synlig avvik. Undertegnede har ikke fagspesifikk kompetanse innen VVS.	TG: 1

Varme, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Vannbåren varme i alle rom med separate termostater.	
Tilstandsvurdering:	Installasjoner er ikke funksjonstestet. Dagens eier opplyser om at det kun benyttes varme i stue/kjøkken og at de andre sonene ikke har vært i bruk.	

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 188 (snr: 15)
Kommune: 0230 LØRENSKOG KOMMUNE
Adresse: Doktor Wendts gate 12, 1476 RASTA

Eiendomsressurs AS
Ødegårdssvingen 56, 1405 LANGHUS
Telefon: 462 70 000



Brannslukking, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg. Brannslange i kjøkkenbenk.
Tilstandsvurdering:	Tilstanden på brannslukningsutstyr og brannvarslerutstyr er ikke vurdert. Til informasjon: Ved omsetning av boligeiendom skal det følge med godkjent brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr.

Luftbehandling, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Sentralt, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Funksjon er ikke testet. Det er ingen tegn på at ventilasjon ikke fungerer tilfredsstillende.	TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Sikringsskap i entré/gang med automatsikringer. Kursfortegnelse på innside av skapdør. Eget felles skap med målere i felles rom v/trappeoppgang (info fra eier). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Tilstandsvurdering:	EL-anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og det settes ikke tilstandsgrad på anlegget. Det er likevel gjort visuell inspeksjon av sikringsskap samt visuell inspeksjon (ingen demontering) av noen tilfeldige stikkontakter og koblingspunkter.

Belysningsutstyr - 3. etasje

Beskrivelse:	Takpunkter med høytmonterte stikkontakter. Lysarmatur på kjøkken og bad. Utebelysning.
Tilstandsvurdering:	En del belysning er vilkårlig funksjonstestet og funnet i orden. Det er ikke opplyst fra eier/rekvirent om kjente feil eller mangler på belysningsutstyr. Belysning er en del av Elkraft-anlegget og tilstandsgraden vurderes derfor ikke.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Dørcallinganlegg
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke funksjonstestet.

Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler - 3. etasje

Beskrivelse:	Garderobeskap i entré og i begge soverommen.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal funksjon. Lite bruksslitasje.	TG: 1 	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
 Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

☐ Enebolig	☐ Tomt
☐ Hytte/Fritidsbolig	☐ Rekkehus
☐ To/Flermannsbolig	☒ Selveierleilighet
☐ Andelsleilighet	☐ Boliger som ikke er as is
☐ Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - Oppgjørs-/honoraroppdrag
 - Salg av kombinasjonseiendommer.
 Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
 Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
101	188	15		
Adresse				Postnr.
Doktor Wendts gate 12				1476
Sted				Kommune
RASTA				LØRENSKOG
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	28.03.2012	7 år	Ja	
I hvilket forsikringssselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Nemi				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtebekjemping? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
2977435				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Jensen	Gulborg Laila
Tlf.privat	Mobil
	+4798812733
E-post	
guljens@yahoo.no	
Ny adresse	Postnr.
Doktor Wendts gate 12	1476
	Sted
	RASTA

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf.privat	Mobil
E-post	
Ny adresse	Postnr.
	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	Leiligheten er 7 år gammel og jeg kjøpte den ny
---	-------------	---

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	Ikke pipeløp eller ildsted i blokka
---	-------------	-------------------------------------

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	Har bod og parkering i underetasje.
---	-------------	-------------------------------------

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☒ Ja ☐ Nei	Redegjør for dette	JEG HAR BOD OG PARKERING I UNDERETASJEN. OG HAR IKKE HATT FUKTSKADER DER.
---	--------------------	---

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☒ Ja ☐ Nei	Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når	Styret i sameie kan bedre informere om dette
---	---	--

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	Som sagt... Gjelder ikke min leilighet
---	-------------	--

4. Kjenner du til om det er/har vært setningskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☒ Ja ☐ Nei Spesifiser tidspunkt og firma

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☒ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfy, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei Type rapport og dato

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Jeg synes kjøkkenviften er litt dårlig, men den er kontrollert og funnet i orden. Leiligheten kan leies ut fordi det er selveier, og det er ingen restriksjoner fra sameiet.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL 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 helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **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, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☒ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☒ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☒ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☒ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsubjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Jensen, Gulborg Laila 21.06 2019 10:40

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.11.2018

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Doktor Wendts gate 12
Postnr	1476
Sted	Rasta
Andels-/leilighetsnr.	/ 19
Gnr.	101
Bnr.	188
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1020990
Dato	17.06.2019

Innmeldt av Andreas Høieggen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

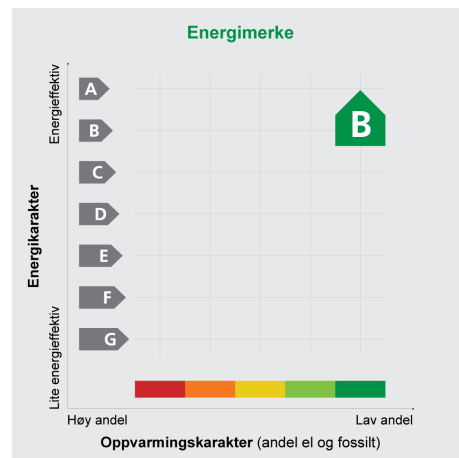
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2012

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 73

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Lørenskog kommune

Teknisk sektor

seksjon byggesak



OKK Entreprenør AS
Postboks 4540 Nydalen

0404 OSLO

Hans Petter Ruud

Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter Direkte telefon:

Deres ref.:

Vår ref.: 10/2745 - 46/13/24475

Klassering: 101/188

Dato: 10.06.2013

Doktor Wendts gate 10-12 gnr 101 bnr 188 Hus 625 - Ny boligblokk - melding om vedtak ferdigattest

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Deres anmodning om ferdigattest for ny boligblokk i Doktor Wendts gate 10-12, gnr. 101 bnr. 188, i søknad datert 16.04.2013 med vedlegg, er mottatt her 19.04.2013 og gitt saksnr. 10/2745-44.

Søknaden godkjennes. Ferdigattest meddeles herved.

Ansvarsrett tildeles:

foretak	Funksjon	Ansvarsområde	tilt.kl
GP AS Org.nr. 938 078 270 sentral godkjenning	UTF	Ansvarlig utførende for "sluttføring av terrengarbeider"	2

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til Lørenskog kommune ved kommunalteknikk.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

1 / 2

**HUSORDENSREGLER
FOR
DOKTOR WENDTSGATE 10-12 SAMEIE**

Innhold

- § 1. FORMÅL
- § 2. GENERELT
- § 3. RO OG ORDEN
- § 4. FELLESAREALER
- § 5. SKILTING/NØKLER
- § 6. SØPPEL
- § 7. BALKONGER
- § 8. DYREHOLD
- § 9. UMLEIE OG EIERSKIFTE
- § 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordens-reglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO OG ORDEN

Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 og 07. Dette gjelder også næringslokale. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd, minimum ett døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20 og 08 på hverdager og kl. 20 og 10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20 og 07 og heller ikke i helger og på helligdager.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården og garasjen. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator/ rullestol er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flagg-stenger, utelamper og liknende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasjer, kjeller og fellesrom skal alltid være låst der det er mulig.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at dette ikke skjer. Ustyr som lagres på garasjeplass vil bli fjernet av vaktmester/styret og kastet. Ved nødvendig bortkjøring til søppeldeponi vil seksjonseier bli belastet kostnadene.

Ved benyttelse av fellesarealer ute skal alle ta hensyn til andre beboere. Det vil si at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navn på dørklokketavle besørges av styret. Skilt på postkasse og dør til leilighetene bestilles og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere.

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill.

Kullgrill er kun tillatt ved fellesarrangementer arrangert av sameiet.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

All lufting av hunder bør skje utenfor fellesarealene.

§ 9. UMLEIE OG EIERSKIFTE

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Eier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av hus-ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hennes/hans husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

§ 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret som gjelder husorden, skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via E-post eller pr. brev når dette er mest hensiktsmessig.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 516 704	1 486 356	1 517 000	0
Andre inntekter	3	8 684	75 417	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 525 388	1 561 773	1 537 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 532	-9 165	-9 855	0
Styrehonorar	5	-67 600	-65 000	-69 628	0
Revisjonshonorar	6	-6 854	-6 754	-6 427	0
Forretningsførerhonorar		-61 688	-85 150	-61 000	0
Konsulenthonorar	7	-145	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-92 076	-112 336	-126 596	0
Forsikringer		-44 772	-60 457	-43 670	0
Kommunale avgifter		-256 486	-216 587	-227 416	0
Garasje/Andre anlegg		-64 701	-59 965	-52 870	0
Energi/fyring	9	-344 309	-352 985	-425 028	0
TV-anlegg/bredbånd		-130 662	-130 252	-130 032	0
Andre driftskostnader	10	-225 688	-218 754	-225 903	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 304 512	-1 317 404	-1 378 425	0
DRIFTSRESULTAT		220 876	244 368	158 575	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 816	9 753	0	0
Finanskostnader		0	-1	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 816	9 751	0	0
ÅRSRESULTAT		231 693	254 119	158 575	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		231 693	254 119		

VEDTEKTER for Dr. Wendts gate 10-12 Sameie

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 101 bnr 188 i Lørenskog kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 43 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal .

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 101, bnr 10. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten (gnr 101. bnr. 10).

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt.
Varamedlemmenes tjenestetid er ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

VEDTEKTER FOR LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2 Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune		
§ 1 Navn		
Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.		
.		
§ 2 Hva sameiet omfatter		
Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eieme av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren		
Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.		
Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. De boder som har adgang over foranliggende garasjeplass hører varig sammen og kan ikke adskilles ved overføring av garasjeplass eller bod, jfr. §5.		
I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.		
Dette gir følgende eierstruktur:		
Garasje 1		
55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen	55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623	til sammen	50/132
som hver utgjør 25/132		
1 andel tilhørende Hus 624 til sammen 25/132	til sammen	1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623		
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624		
Totalt		132/132
Garasje 2		
34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen	34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen	25/59
Totalt		59/59
Garasje 3		
31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen	31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen	25/56
Totalt		56/56
Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo		

§ 3 Formål
Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, til beste for eieme av sameiet.
§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.
§ 5 Rettslige disposisjoner
1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i et av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i et av eierseksjonssameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap. Garasjeplasser som har innenfor liggende boder med adkomst over garasjeplassen, jf. § 2, kan bare overføres sammen med boden og eierseksjon/borettslagsandel som boden er knyttet til. Boder kan bare overføres sammen med eierseksjon/borettslagsandel boden er knyttet til.
2. Pantsettelse Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest..
3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel på eget initiativ eller på vegne av en sameier kreve innløsning eller pålegge salg/tilbakeføring av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Adgangen til innløsning, eller å gi salgspålegg/pålegg om tilbakeføring, omfatter også garasjeplass og/eller bod hvor dette er nødvendig for å tilbakeføre garasjeplass til seksjon/borettslagsandel som har bod med adkomst over garasjeplassen, eller for å oppfylle krav til at alle seksjoner/borettslagsandeler skal ha bod.
Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.
Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass, evt. med tilhørende bod (sameieandel) i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Lørenskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

4. Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler

Enhver overføring og annen rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest innenfor de rammer som følger av disse vedtekter.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht sameielovens §§ 14 og 15.

**§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom**

1.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer.
2.
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.

3. Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringseiendommene i Lørenskog Sentrum Vest.

**§ 7
Ordinært årsmøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

**§ 8
Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

**§ 9
Årsmøtets vedtak**

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av felles-arealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godt-gjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en halvdel av alle styre-medlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anlegg under forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

- 1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameiandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:
 - a) eiendomsforsikring, jf § 17,
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
 - d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e) renhold av fellesarealer og p-plasser
 - f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
 - g) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom
- 2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.
- 3. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligselskap.

4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringsseiendommeness bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av boligselskapene / næringsseiendommene.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Plikten til å betale felleskostnader inntre i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjeanlegget.

§ 20
Sameiets forpliktelser

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivaretatt.

ooOoo

NOTAT

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**



Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID.

Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud 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 bud runden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.

8. 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.

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 for eksempel 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.

Budskjema

BN Bolig Frogner, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnnolig.no



BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Doktor Wendts gate 12, 1476 Rasta
Registerbetegnelse: Gnr. 101, bnr. 188, snr. 15 i Rasta kommune
Oppdragsnummer: 86-19-00033
Megler: Elise Knutsen Skogland

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. _____

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold _____

Ønsket overtagelsesdato _____ / _____ Akseptfrist _____ / _____ kl. _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/innngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnnolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____



BN Bolig

Gratis og
uforpliktende
verdivurdering,
se **bnbolic.no**

Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolic.no

DITT NYE HJEM?

Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon 47 948 61 650
E-post eks@bnbolig.no

Elise Knutsen Skogland

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: 47 948 61 650

E-post: eks@bnbolig.no



BN Bolig Frogner

Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no