



aktiv.

Bjarne Haugens gate 32, 1475 FINSTADJORDET

**Splitter ny, stor 2-roms leilighet
med terrasse og garasjeplass I
Walk-in garderobe I Fjernvarme I
Vendt mot bakgård!**



Eiendomsmegler

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 015 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 775 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 791 240,-
Felleskostn.: Kr 12 063,-
Selger: Azhar Amin Ahmad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 49/49 m²
Tomtstr.: 3931 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 796
Andelsnr.: 4

Oppdragsnr.: 1205240078

Splitter ny, stor 2-roms leilighet med terrasse og garasjeplass

Stor 2-roms leilighet i et sentralt og attraktivt prosjekt på Lørenskog. Leiligheten er svært romslig og består av entré, åpen stue- / kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, bad/wc og soverom med tilknyttet bod / walk-in-garderobe. Fra stuen er det utgang til hyggelig terrasse mot bakgård.

Det disponeres egen garasjeplass i garasjekjeller!

Tidsriktig standard med blant annet lys eikeparkett, pene fliser på bad, kjøkken fra HTH, vannbåren varme i gulv og balansert ventilasjon.

IN-ordning på lån.

Butikker, Triaden kjøpesenter og alt du ellers måtte behøve innen kort gangavstand. Kort vei også til Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter samt gode kollektivforbindelser med tog og buss til Oslo S. Perfekt beliggenhet for deg som pendler, men samtidig vil bo sentralt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegning	29
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Info fra kommunen	36
Info fra utbyggers salgsoppgave	40
Info fra borettslaget	48
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m²

Leiligheten er pt. ikke oppmålt. Takstmann er bestilt for kontrollmåling av areal. Areal er derfor pt. oppgitt iht. tegninger fra utbygger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3931 m²

Tomtebeskrivelse

Koselige og pene uteområder betyr mye for trivselen for både små og store. Beboerne i Tunkvartalet kan glede seg over de to flotte, møblerte tunene. Tun 1 og 2 innbyr til lek og sosialt samvær, her finner du alt fra grillplass og paviljong til lekeplass og treningsstativer. På tun 1 ligger en stor, herlig gressplen, mens tun 2 blant annet byr på en hyggelig pergola. Her kan du slappe av, sitte og lese en bok eller stelle med blomster og planter. Det blir sykkelparkering ved inngangene. Belegningsstein vil markere inngangspartiet samt torget ved tunpaviljongen, som har helårsdrift.

Beliggenhet

Utbyggingen av Skårer syd og Tunkvartalet utgjør avslutningen av Lørenskogs sentrumsområde. Fra Tunkvartalet er det kort vei til restauranter, kafeer, treningsstudio og alt du trenger av butikker. På Triaden Lørenskog Storsenter finner du alt fra kles- og interiørforretninger til dagligvarebutikker og vinmonopol.

Skårerbyen er under utbygging og legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, golfbane, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 som ligger få meter fra døren, eller på Bunnpris og søndagsåpen Joker. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden Lørenskog Storsenter som nylig har ferdigstilt ut- og ombygging med mange nye butikker og blant annet Espresso House.

Strømmen Storsenter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området har et godt offentlig transporttilbud og den nærmeste bussholdeplassen er Bergerveien, ca. 120 meter unna. Lørenskog sentrum ved Metro har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Åsen barneskole og Løkenåsen

ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

Enkel adkomst fra Gamleveien inn Bjarne Haugens gate. Gjesteparkering i garasjen. 2 timer gratis parkering rett over veien ved Triaden samt i Kåre B. Werners gate.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Tunkvartalet vil ferdig utbygget bestå av ca. 400 boliger fordelt på flere borettslag/boligselskaper. Dette prosjektet omhandler tredje salgstrinn definert som hus D.

Byggemåte

Bygget er forankret til fjell med stålkjernepeler. Boligene oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong eller lett-tak, og flatt tak med innvendig nedløp. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene utføres i stål eller betong med dryppnese i forkant

Det er ikke innhentet tilstandsrapport for leiligheten da denne er nyoppført og har ikke vært i bruk. Utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslovens §12 i 5 år.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, åpen stue- / kjøkkenløsning, bad/wc og soverom med tilknyttet bod / walk-in-garderobe. Garasjeplass og bod i garasjekjeller og bodrom.

Standard

Moderne standard med parkett på gulv i alle rom med unntak av bad/wc hvor det er fliser. Vegger og himling er sparklet og malt i lyse farger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/ internett fra Telia

Parkering

Det medfølger garasje plass nr. 304.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP5333503

Energi

Oppvarming

A-konto vannbåren gulvvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene. A-konto avregnes etter faktisk forbruk årlig.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 015 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto fjernvarme (varmtvann og vannbåren gulvvarme), garasje, tv-/internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, forretningsførsel, renter på fellesgjeld mv.

Fellesutgifter:

Felleskostnader 2 938,-

Renter fellesgjeld 7 692,-

TV / Bredbånd 289,-

Vannbåren gulvvarme/varmtvann: 844,-

Garasjeplass 300,-

A-konto varmtvann og vannbåren gulvvarme avregnes årlig mot faktisk forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 063

Felleskostnader etter avdragsfri periode

ca. kr. 14.000,-

Andel Fellesgjeld

Kr 1 775 000

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er avdragsfri de første 20 årene og har pt. en flytende rente. Renten følger markedsutviklingen. Kapitalkostnadene vil derfor svinge i tråd med rentemarkedet.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 7 692

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tunkvartalet 4 Borettslag

Organisasjonsnummer

923657509

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Hus D og E skal bli ett borettslag, Tunkvartalet 4.

Styret i boligsameiet har vedtatt å gå for markiser og utv. screens fra Markisemannen, i farger som står til husets fasader. Se egne priser.

Det vil bli tinglyst boretter etter at eiendommen er ferdig utbygget. Utbygger beholder kontrollen over utbyggingsprosjektet og utbygger beholder kontroll over borettslaget og eiendommen fram til hus E er ferdigstilt og innflyttet.

Andelseiere vil ikke få stemmerett i generalforsamling eller ekstraordinære generalforsamling.

Ikke mulig å få ut «overskudd» ved videresalg etter overtagele, før andelen er tinglyst og dette skjer først ifm. overlevering av hus E.

Etablering av fellesgjeld vil ikke skje før hus E har innflytting. Det vil ikke være mulig å nedbetale/innfri andel fellesgjeld før man er klar med overlevering av hus E. Første mulig nedbetaling er september 2024 iflg. USBL.

Fellesgjeld blir fakturert fra utbygger med samme rentesats fellesgjelden ville hatt hos opprettet.

Det er kun utarbeidet budsjett for regnskapet for borettslaget. Det foreligger ingen ytterligere regnskap da borettslaget er nystiftet og ikke har noe regnskapsmessig historikk.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Lånebetingelser fellesgjeld

Restgjeld: 1 775 000

Restløpetid: 50 år
Rentekostnaderpt. : 5,20 %
Avdragsfrihet: 20 år

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS. Premien for sikring er per i dag 0,1 % av felleskostnadene. Premien er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 796 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 4 i
Tunkvartalet 4 Borettslag med orgnr. 923657509

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/100/796:

28.11.2016 - Dokumentnr: 1098836 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

15.12.2021 - Dokumentnr: 1576803 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077190 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3029 Gnr:100 Bnr:813

13.02.2024 - Dokumentnr: 1093349 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 8578/8874

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 296/8874

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 558461 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

29.05.2017 - Dokumentnr: 558479 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65
Rett til å anlegge rør og tekniske anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

06.07.2017 - Dokumentnr: 736102 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:1 - 247
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:803 Snr:1 - 134
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807 Snr:1 - 98
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:808
Bestemmelse om etablering og vedlikehold av underjordisk avfallssug
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2017 - Dokumentnr: 736136 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:1 - 247
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:803 Snr:1 - 134
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807 Snr:1 - 98
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

Ferdigattest/brukstillatelse

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hele tiltaket.

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 31.10.2024:
- Bjarne Haugens gate skal være ferdig opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelse § 9 i reguleringsplanen.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Områderegulering: Skårer syd. Id 2014003. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Tunkvartalet består av flere bygg som er under oppføring. Det må derfor påregnes byggearbeider på tomten.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser kan fremlegges ved å kontakte megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 015 000 (Prisantydning)

1 775 000 (Andel av fellesgjeld)

3 790 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Valgfrie omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Faste omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

Ved bruk av forkjøpsrett tilkommer gebyr fra USBL

11 240 (Omkostninger totalt)

3 801 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 69.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

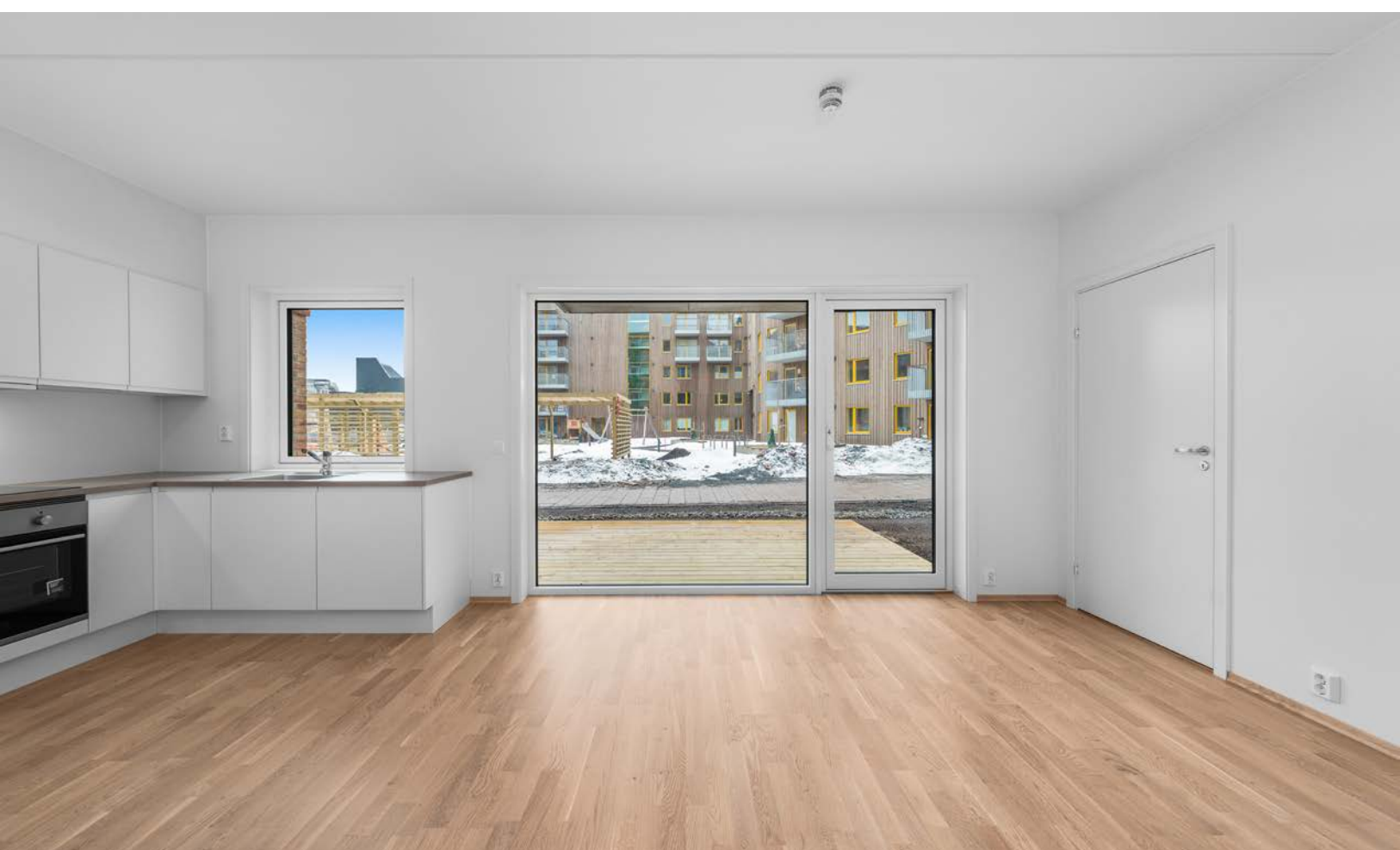
Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

29.03.2024

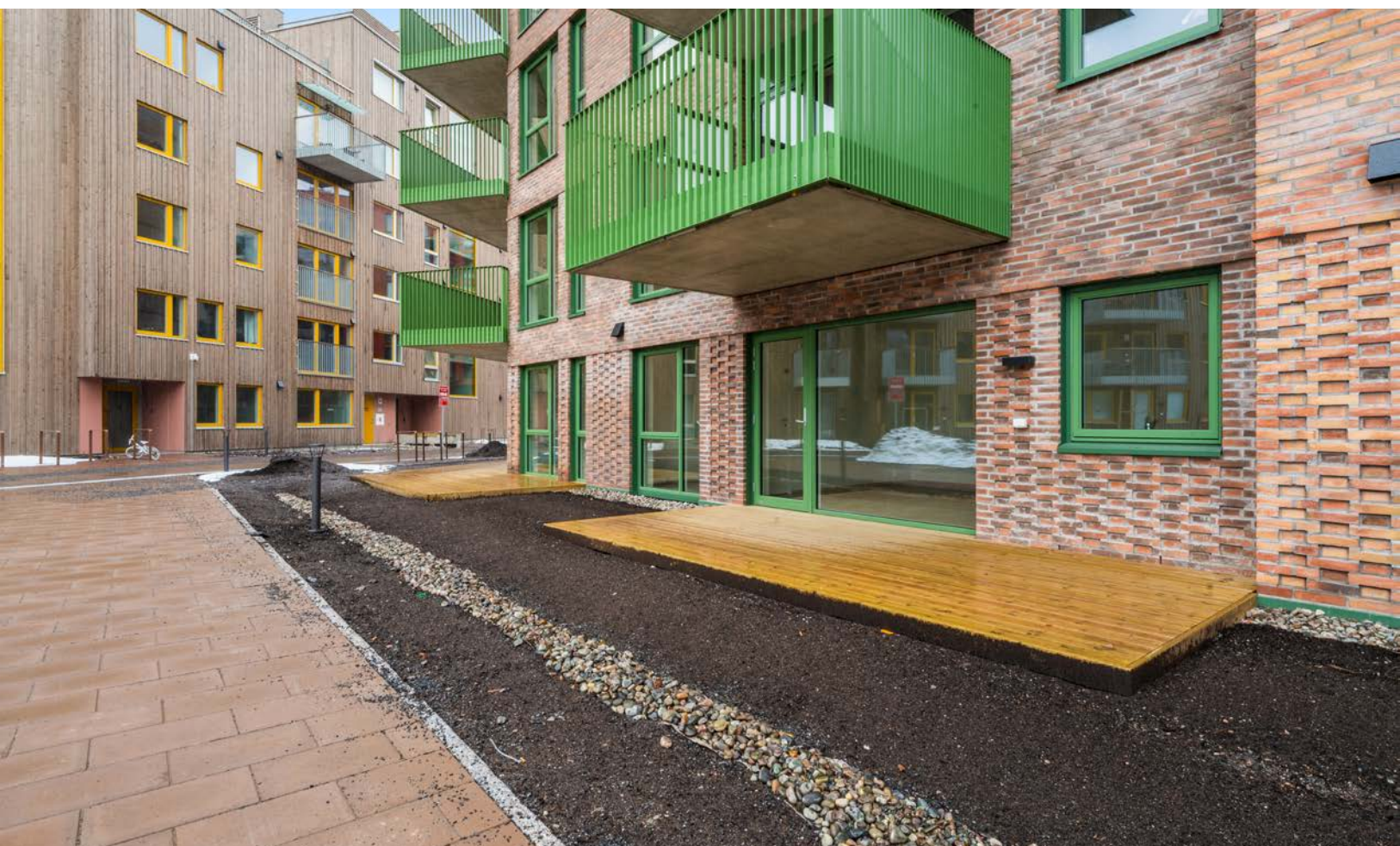


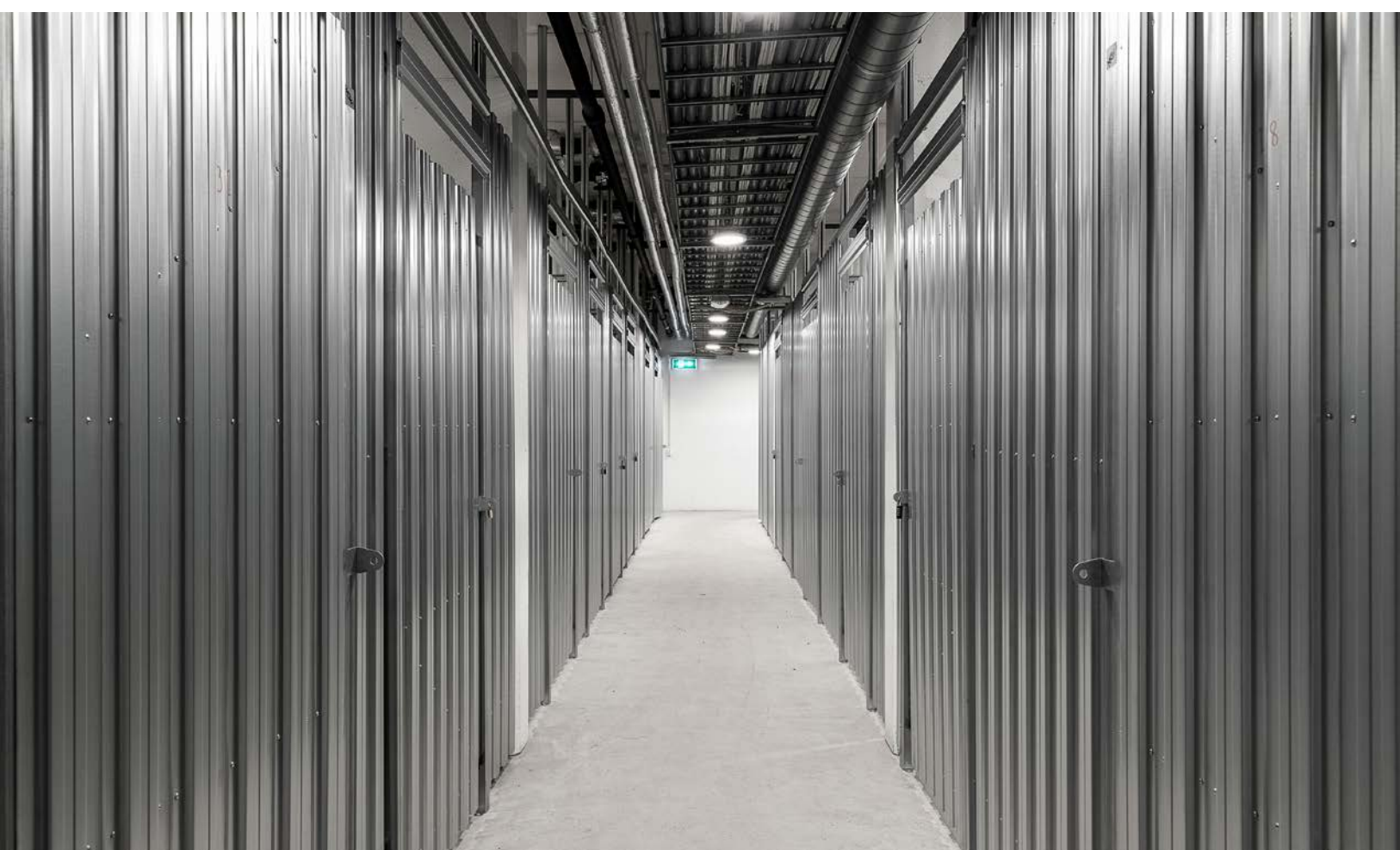


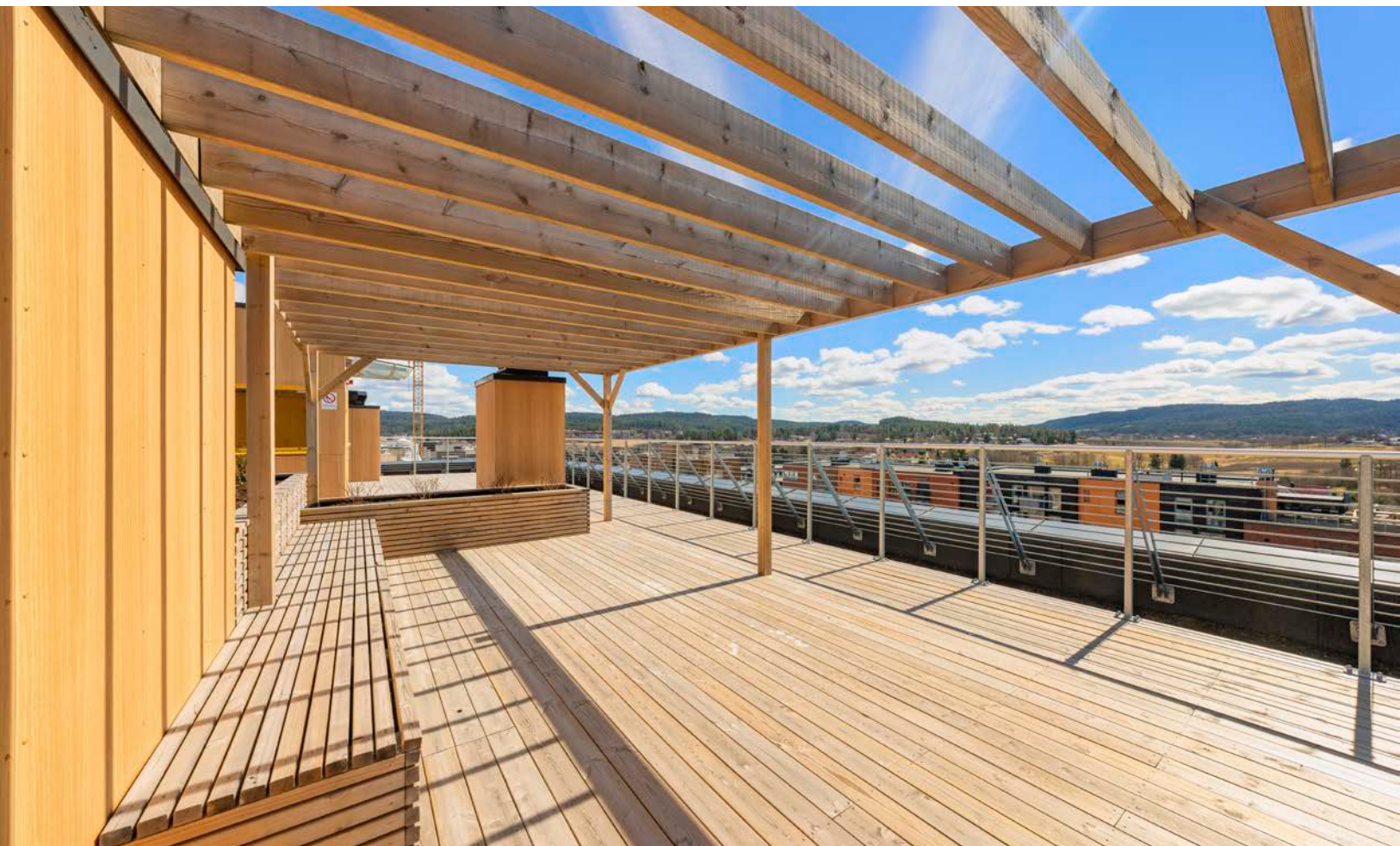


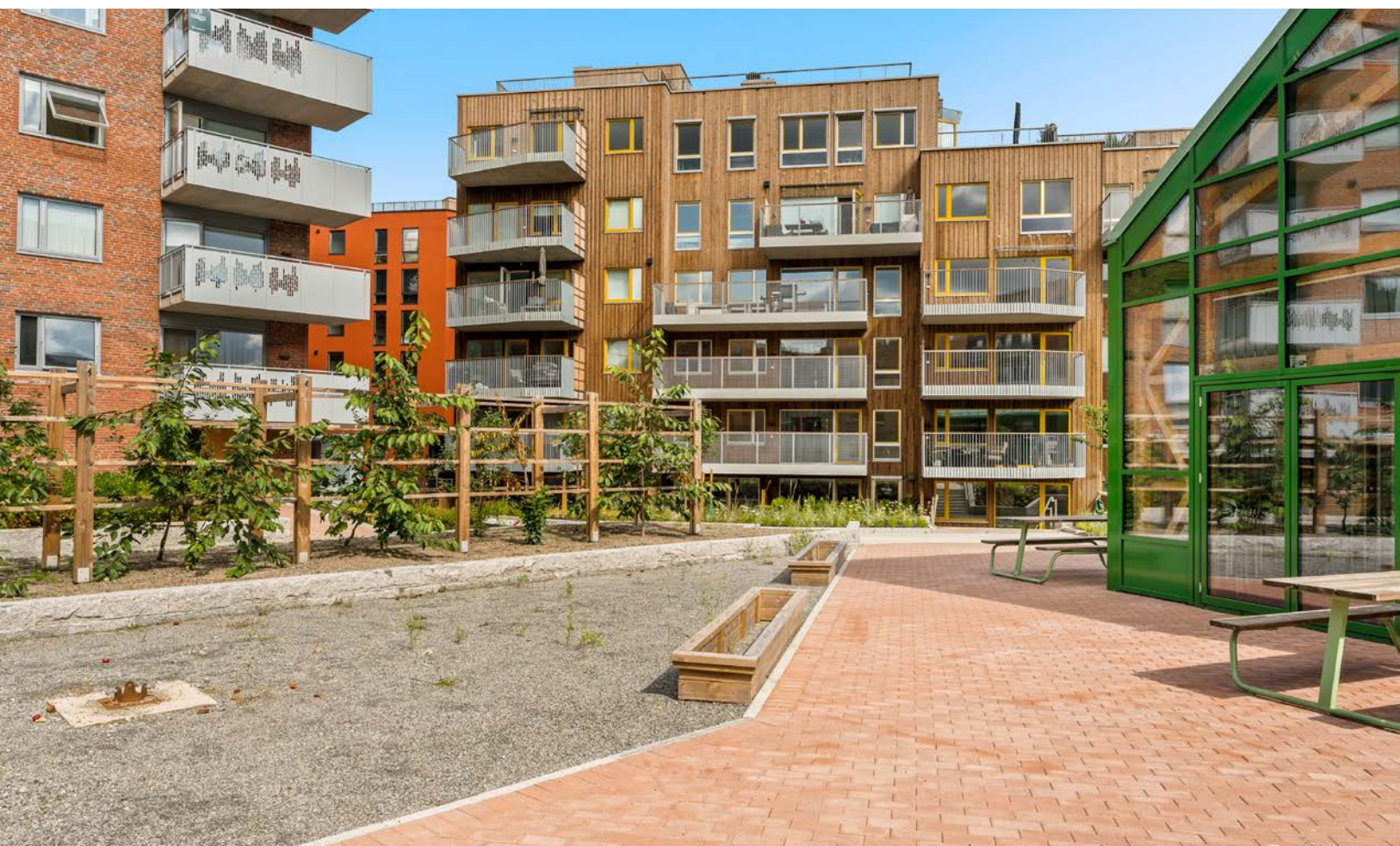














BJARNE HAUGENSGATE





Vedlegg

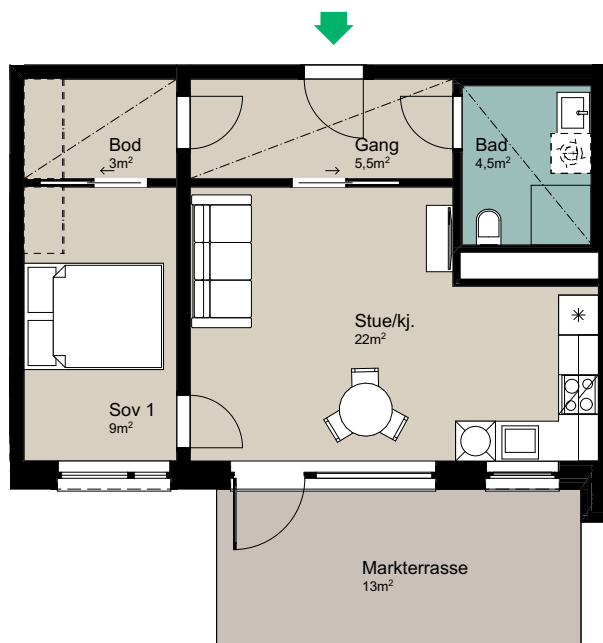
Størrelse og plassering av tekn. installasjon og nedforet himling kan avvike fra tegningen.

1. etasje har markterrasse i stedet for balkong.

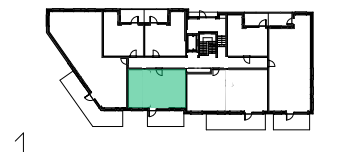
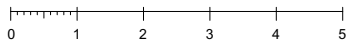
2D Illustrasjon er kun ment for å illustrere romløsning og er ikke basert på endelig leveransebeskrivelse for prosjektet.

LEIL. H0104

Antall rom		2
Størrelse	BRA	49 m ²
	P-rom	45 m ²
Etasje		1



SKALA 1:100



Bjarne Haugens gate 32

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	18 min 1.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	27 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

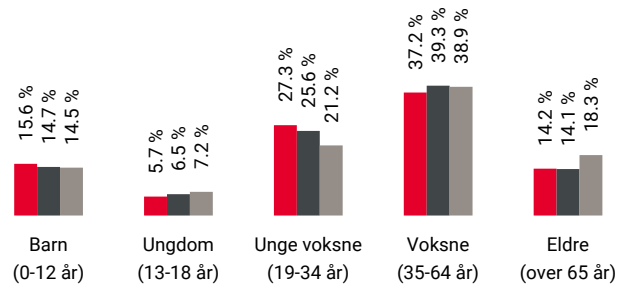
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	0.2 km
Berger barnehage (1-5 år) 113 barn	5 min 0.4 km
Takt & Tone musikk- og kulturbhg (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Triaden	5 min
Coop Extra Triaden PostNord	7 min 0.5 km

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



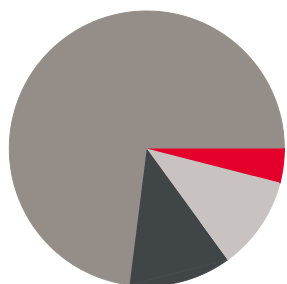
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Triaden sportssenter	5 min	🚶
Squash	0.3 km	
⚽ Finstad balløkke	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🏹 Mudo Lørenskog	7 min	🚶
🏹 Fresh Fitness Skårer	10 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
12% rekkehus
73% blokk
11% annet

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

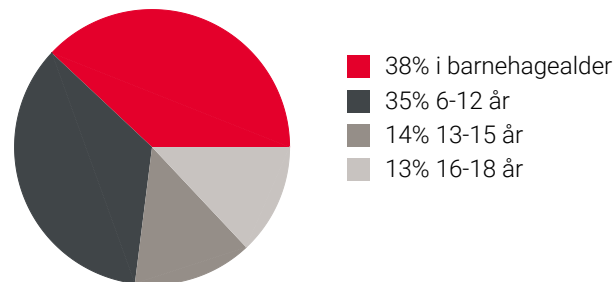
Sitat fra en lokalkjent



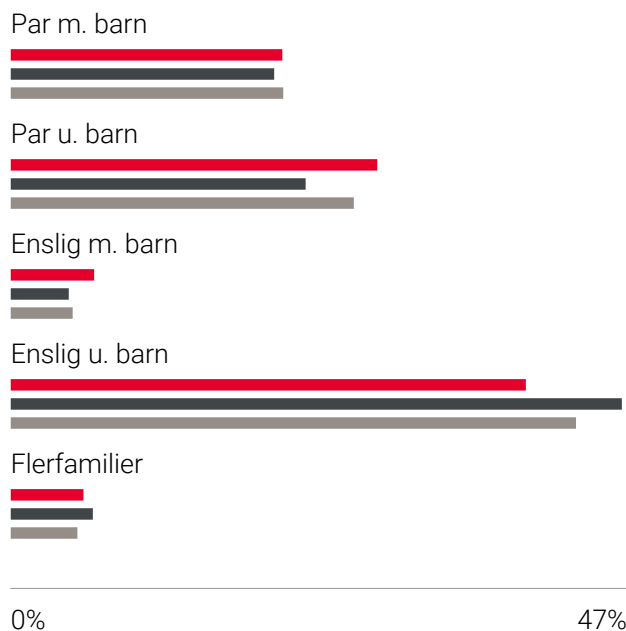
Varer/Tjenester

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	5 min	🚶
📦 Triaden Apotek	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



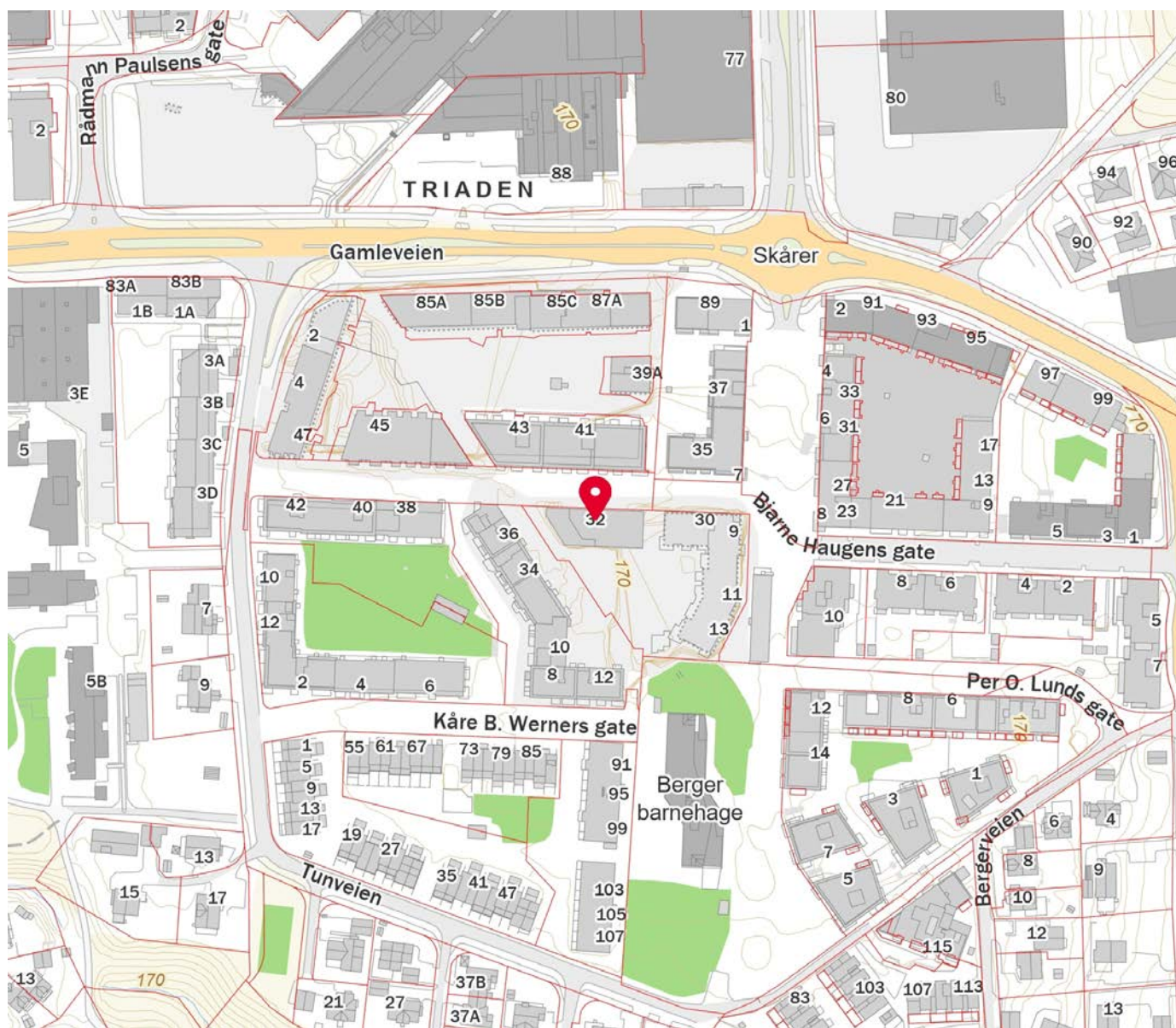
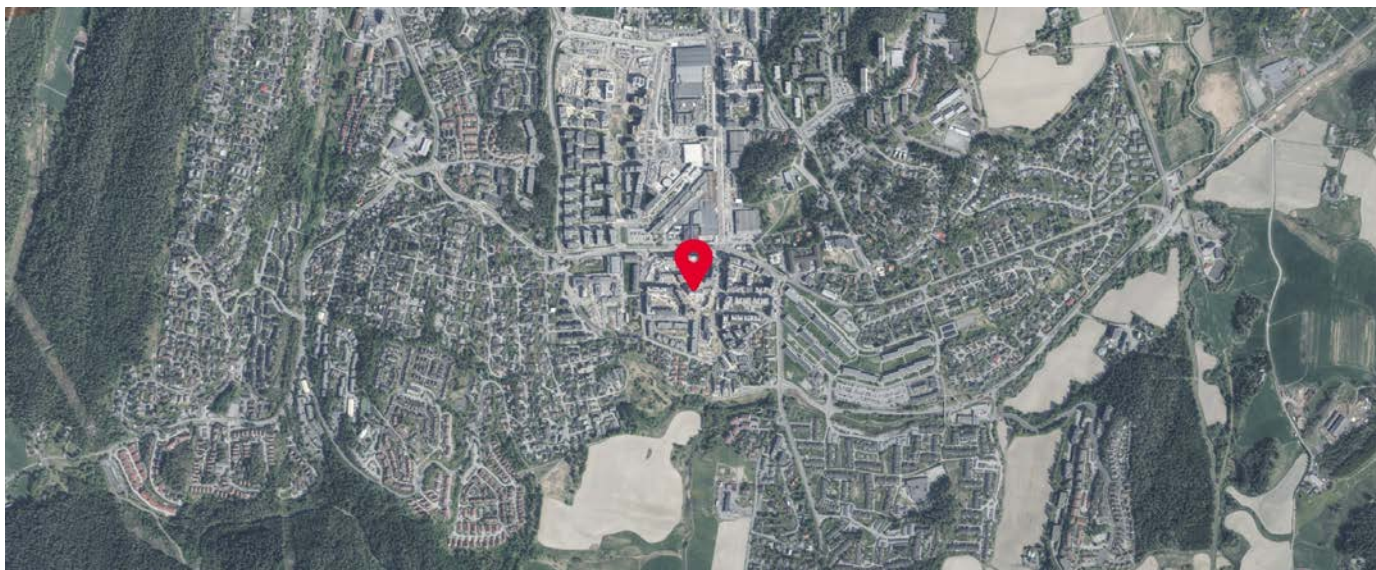
0% 47%

■ Vallerud/Benterud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240078	
Selger 1 navn	
Azhar Amin Ahmad	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1205240078

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

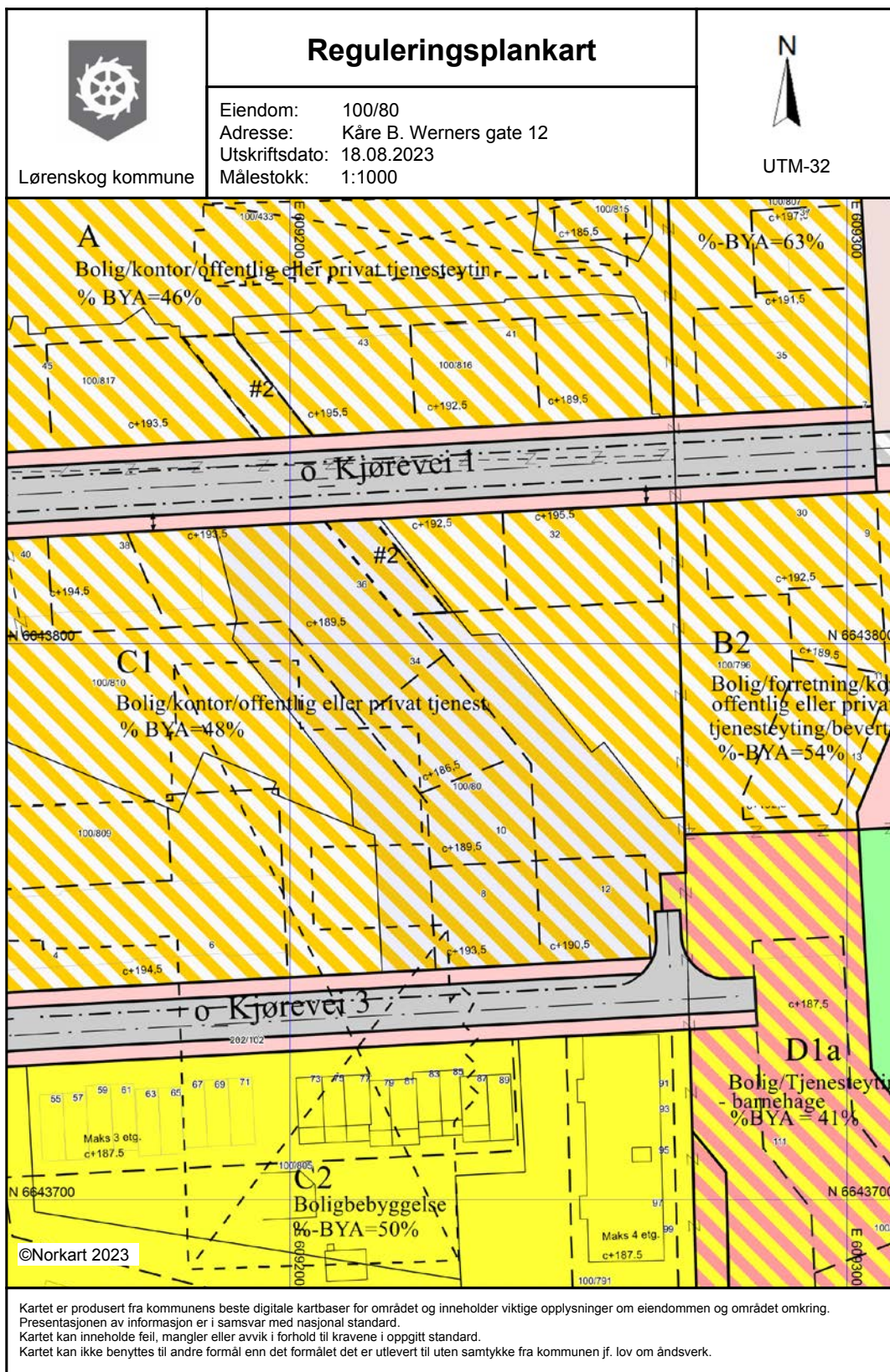
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205240078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Azhar Ahmad	cf4a16dea0b65389954c32c b0ed714d51d690499	25.03.2024 14:00:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240078

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for industri/lager
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Torg
	Park
	Felles avkjørsel
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringshus/-anlegg
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Friområde
	Park
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Byggegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Vassdragsbelte klasse I
-  Vassdragsbelte klasse II
-  Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - fremtidig
-  Kollektivtrase tunnel - fremtidig
-  Kollektivknutepunkt - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift
-  Påskrift arealformål/arealbruk

STANDARD FOR BOLIGENE - 1/2

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	
ENTRE/GANG	3-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Brukket hvit (NCS: 0502-Y).	Sparklet og malte betongelementer med synlige V-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Hvit helmatt.	
STUE	3-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Brukket hvit (NCS: 0502-Y).	Sparklet og malte betongelementer med synlige V-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Hvit helmatt.	
KJØKKEN	3-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Brukket hvit (NCS: 0502-Y).	Sparklet og malte betongelementer med synlige V-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Hvit helmatt.	
SOVEROM	3-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Brukket hvit (NCS: 0502-Y).	Sparklet og malte betongelementer med synlige V-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Hvit helmatt.	

INNREDNING	ELEKTRO	SANITÆR/ VARME VENTILASJON	KOMMENTAR
	Elektriske punkter iht. forskrifter. Downlights i tak med dimmer. Sikringsskap plasseres i entré eller bod.	Balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme.	Separat ventilasjonsaggregat over himling i bod / entré eller plassert på vegg eller gulv i bod. Garderobeløsning leveres ikke.
	Elektriske punkter iht. forskrifter. 1 kabel-TV/bredbåndsuttak.	Balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme.	Dersom dør mellom entre/gang og stue leveres glassfelt i dør.
Kjøkkenløsning iht. tegning. Overskap leveres med gripelist og innfelt LED-belysning. Underskap og overskap leveres med demping. I hjørneskap leveres rundell. Foring over overskap i malt gips, eller hvit foring. Grepsløse fronter HTH Next, hvit lakkert, eller tilsvarende. Laminat benkplate i farge rustikk eik, eller tilsvarende.	Elektriske punkter iht. forskrifter. Egen kurs for induksjonstopp, 25 A. Integrerte hvitevarer fra Electrolux, eller tilsvarende. Oppvaskmaskin, komfyr, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer. Størrelse på hvitevarer vil avvike, se plantegning. Komfyrvakt plasseres på vegg.	Kjøkkenkran ettgreps blande-batteri i krom utførsel, med stoppekran for oppvaskmaskin. Aqua-stopp. Nedfelt vaskekum i stål. Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimlineventilator i stål eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme.	Elektrotegning oversendes kjøper under tilvalgsprosessen. For enkelte leiligheter kan aggregat plasseres i avtrekkshefte på kjøkken.
	1 stikk på vegg v/tak. For øvrig iht. forskrifter. Tilrettelagt for bredbånds- og TV-tilknytning i hovedsoverom. Kun tomrør.	Hvis energiberegningen viser at det ikke er nødvendig med gulvvarme eller radiator, leveres ikke dette på soverom.	Garderobeløsning leveres ikke.

STANDARD FOR BOLIGENE - 2/2

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	
BAD	Fliser: 15x15 cm. Mosaikkfliser: 5x5 cm i dusjsone. Fliser: Minos Ash Matt, eller tilsvarende. Slukrenne ved vegg i dusjsone.	Fliser: 30x60 cm. Fliser: Minos Ash Matt, eller tilsvarende.	Foliert hvit stålplate eller sparklet og malt gips/ betong. Farge: Hvit.	
WC-ROM	Fliser: 15x15 cm. Fliser: Minos Ash Matt, eller tilsvarende.	Sparklet malt gips. Farge: Brukket hvit NCS: 0502-Y).	Sparklet og malte betongelementer med synlige V-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Hvit helmatt.	
INNVENDIG BOD	3-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Brukket hvit (NCS: 0502-Y).	Sparklet og malte betongelementer med synlige V-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Hvit helmatt.	
BALKONG	Betong eller stål. Dryppnese i forkant. Terrassegulv utføres i behandlet impregnert tre.	Rekkverk: Stålpiler. Skillevegger i pulverlakkert stål eller aluminium, og frostet glass.	Underside balkong i stål eller ubehandlet betong. Ev. akustiske plater iht. lydkrav. Farger er ikke definert.	
PRIVAT TAKTERRASSE	Terrassegulv utføres i ubehandlet impregnert tre.	Rekkverk: Stålpiler.		
PRIVAT MARKTERRASSE	Betongheller/impregnert terrassegulv.	Skillevegger i pulverlakkert stål eller aluminium, og frostet glass.		

INNREDNING	ELEKTRO	SANITÆR/ VARME VENTILASJON	KOMMENTAR
Innredning med skuffer eller skap, størrelse og type innredning avhenger av størrelsen på badet. Innredning leveres i hvit lakkert glatt utførsel, med heldek-kende servant, eller nedfelt servant i laminat benkeplate der hvor vask og tørk er vist under benk. Utenpåliggende speil med innfelt ledlys, tilpasset bredde på baderomsinnredning. Dusjvegger i glass.	Downlights i tak med dimmer. Antall tilpasses størrelse på bad. Stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning. Dobbeltstikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel ev. vaskesøyle, hvor dette er vist på plantegning.	Vegghengt toalett med innebygget siserne. Soft-close toalettsete. Ettgreps blandebatteri i krom utførsel. Dusj med termostatstyrt batteri med dusjsett i krom utførsel. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på bad som har dette inntegnet. Rør-i-rør-skap. Vannbåren gulvvarme, reguleres med gulvføler. Avtrekk fra bad via ventilasjonsaggregat.	Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tiliggende rom.
Veggmontert servant.	Elektriske punkter iht. forskrifter.	Vegghengt toalett med innebygget siserne. Soft-close toalettsete. Ettgreps blandebatteri i krom utførsel. Vannbåren gulvvarme reguleres med gulvføler.	
	1 lyskilde i tak m/bryter v/dør. Kombinert inntaksskap/sikringsskap. Sikringsskap plasseres i gang eller bod.	Ventilasjonsaggregat. Det blir gulv eller veggmontert aggregat for ventilasjon. For enkelte leiligheter plasseres aggregat enten i entré, i avtrekkshette på kjøkken eller takmontert, delvis skjult av nedforet himling i bad/entré. Rør-i-rør-skap. Alternativ plassering i bad/entré.	Det vil kunne være synlige rørføringer/ventilasjonskanaler i bod.
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		

STANDARD FOR FELLESAREAL

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	
FELLES TAKTERRASSE	Terrassegulv utføres i ubehandlet impregnert tre. Deles opp i mindre soner ved plassering av felt med gress/sedum og beplantning.	Rekkverk: Pulverlakkerte profiler og håndløper.		
TUNHUS	Tunhuset ligger på tun 1 og er ferdigstilt ifm. tidligere salgstrinn/byggetrinn og kan besiktiges.			
INNGANGSPARTI UTE	Fotskraperrist nedfelt foran inngangsparti.	Tegl fasader. Inntrukket inngangsparti med omramning kledd i keramiske fliser.	Keramiske fliser.	
INNGANGSPARTI INNE	Fliser.	Fliser og malt betong/gips.	Akustiske takplater.	
TRAPPEROM	Utføres i betong, slipt og støvbundet med vinylbelagt inntrinn og malt opptrinn.	Malt betong/gips.	Malt betong/ akustiske plater.	
BODER	Asfalt /betong.	Leveres med tette fronter og netting i skillevegger. Eventuelle faste vegger males. Farge: Hvit støvbundet til full dekk.	Støvbundet hvit.	
SYKKELBOD	Asfalt/betong.	Malt betong.	Hvitmalt betong.	
GARASJEKJELLER & NEDKJØRING ANLEGG	Asfalt/betong.	Nummerering på vegg eller gulv. Støvbundet hvit.	Støvbundet hvit.	

INNREDNING		ELEKTRO	SANITÆR/VENTILASJON/ VARME
	Blomsterkasser og benker leveres som plassbygde kasser i ubehandlet impregneret tre kledd med bord eller fasadeplater.	Lysarmaturer ved utgangsdør.	
	Inngangsdør med sidefelt i glass. Dør i aluminiumsprofil med sikkerhetsglass i hele dørhøyden. Oppgangene nummeres med folie på inngangsdør.	Downlights. Ringetablå og callingsystem ved inngangsparti fra gateside.	
	Postkassene leveres med tre vinduer til navn, h-nummer og nei takk til reklame. Postkassene blir plassert på hensiktsmessig sted i hvert bygg. Postkasser i lakkert utførsel, innfelles i vegg.	Innfelt belysning i himling.	Radiatorer tilknyttet vannbårent varmeanlegg.
	Vegg i trappeøye i perforert lakkert stålplate. Håndløper på vegg.	Lamper. Bevegelsessensor på all belysning. 1 dobbel stikkontakt ved gulv i hver etasje.	
	Leveres klar for hengelås.	Nødvendig belysning m/ bevegelsessensor.	Nødvendig ventilasjon.
		Nødvendig belysning m/ bevegelsessensor. Elpunkter.	Nødvendig ventilasjon.
	Biloppstillingsplassene blir merket. Garasjeport åpnes med telefon.	Tilstrekkelig belysning. Bevegelsessensorer. Elbil-lading kan bestilles som tilvalg.	Ventilert kjeller.

Generelt for leilighetene

UTVENDIGE FASADER

Utvendige fasader i tegl – varierende farge. Takoppbygg mot felles takterrasse markeres og skiller seg ut med fasadeplater.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Utvendig leveres vinduer og dører mot balkong/terrasser i tre med aluminiums-beslag. Vinduer og dører leveres med ulike farger utvendig og innvendig. Det leveres hvite foringer og listverk rundt vinduer og dører. Myndighetskrav eller andre forhold kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedør og vindusfelt kan avvike fra tegninger.

LISTVERK

Gulvlister i leilighetene leveres i eik, tilnærmet lik parkett. Dørlister leveres hvitmalt. Lister og foringer på vinduer og terrassedør leveres i hvitmalt utførelse. Alt listverk leveres med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklist.

DØRER

Innvendige lettdører leveres i hvit glatt utførelse. Dørvridere og beslag i metall. Inngangsdør til leiligheten holder lyd- og brannkrav. Leveres i hvit glatt utførelse.

LÅSESYSTEM OG BESLAG

Det leveres systemlås til hver leilighet. Samme nøkkel går til leiligheten, felles inngangsdør og til fellesarealer. Terrassedører i 1. etasje leveres med låssylinder. Bod leveres klar for hengellås.

VEGGER

Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

HIMLING

Generell takhøyde er ca. 2,40 m. Det blir lokale nedforinger og innkassinger, se mer under punkt om tekniske føringer og installasjoner. Det blir synlige V-fuger i tak.

Tekniske anlegg

VENTILASJONSSYSTEM

Leiligheten får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod, hengt i tak eller montert på vegg eller gulv i bod, med luftinntak fra fasader. For enkelte leiligheter plasseres aggregat enten i entré, i avtrekkshette på kjøkken eller takmontert, delvis skjult av nedforet himling i bad/entré. Vi tar forbehold om plasseringssted. Alternativt sentralt aggregat plassert på tak eller i kjeller. Avtrekk på våtrom og tilluft i oppholdsrom ventileres i henhold til forskrifter.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i entré/gang, oppholdsrom og bad. Det leveres som utgangspunkt ikke gulvvarme i soverom. Se punkt om oppvarming i soverom i romskjema. Det leveres utstyr i hver leilighet for individuell måling av vannbåren varme og varmt tappevann. Utstyret betales av hver enkelt kjøper sammen med forbruk.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400- 2018. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/ himlinger. Elektriske ledninger og kontakter blir utenpåliggende på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Vi tar forbehold om plassering. Elektriske punkter fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmateriellet. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter.

TV OG DATA

Internt i boligen er det trådløst nett for bredbånd/TV. Selger inngår avtale med kabelleverandør med 3 års bindingstid. Bredbåndsleverandør terminerer 2 stk. RJ45-kontakter i stue.

Det legges i tillegg tomrør fra IKT/svakstrømskap til telekommunikasjonsuttaket i hovedsoverom.

Kjøper avgjør i tilvalg hvilke og hvor mange telekommunikasjonsuttak som ønskes installert, i tillegg til den som medfølger som standard i stue.

Utvidede TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON

Det blir montert ringeklokke utenfor hver inngangsdør. Det leveres porttelefonanlegg ved hovedinngangsdør.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

I entré, gang, garderobe, bad og kjøkken blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod og garderobe kan slike føringer bli levert åpent. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset/nedforet. Det blir innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegningen vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON

Boligene oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong eller lett-tak, og flatt tak med innvendig nedløp. Etasjeskilte og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene utføres i stål eller betong med dryppnese i forkant. Balkongens plassering, utforming og farge vil variere.

BRANNSIKKERHET

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017.

Solavskjerming Tunkvartalet 4 boligsameie. Hus D og E

Styret i boligsameiet har vedtatt å gå for markiser og utv. screens fra Markisemannen, i farger som står til husets fasader. Prøver vil bli vist under befaring. Produktene er "skreddersøm" slik at nøyaktige mål og utarbeidelse av nøyaktig pris gjøres på befaring i hver enkelt bolig. Alle priser er inkl. mva.

Valutatillegg 3% tilkommer pr.dd.

jan.24

Vi gjør nå første runde med befaringer
Ring eller send en mail slik at vi kan sette av tid til en befaring hos deg.

For vinduer - Premium Zip-screen m/styreskinner

Kraftig Screen for bruk på vinduer. Stopper ca 90% av varmen. Beholder også godt utsyn. Levers std. med 3% duk. 1% og lystett mot tillegg. Oppstart lakking tilkommer.

Priseksempler inkl. motor m/fjernkontroll	B x høyde	Veil	Tilbud
Screen Premium Zip 80 for vindu	60 x 220	kr 17 631	kr 8 584
Screen Premium Zip 80 for vindu	110 x 220	kr 18 805	kr 9 108
Screen Premium Zip 80 for vindu	170 x 220	kr 21 156	kr 10 149



Levegger på balkong - Premium Zip-screen m/styreskinner

Kraftig Screen for bruk på balkong. Skjerner sol og varme samt lager en lun og usjenert plass. Levers std. med 3% duk. Oppstart lakking tilkommer.

Priseksempler inkl. motor m/fjernkontroll	B x høyde	Veil	Tilbud
Screen Premium Zip 100 som levegg på balkong	250 x 250	kr 30 985	kr 16 170
Hjørnestolpe for kraftig innfesting av Zip-screen		kr 3 050	kr 1 990



Oppgraderinger / tilbehør Zip-screen:

App-styring Tahoma Switch



Veil	Tilbud
kr 2 914	kr 2 622

Solsensor io batteridrevet



kr 1 782	kr 1 604
----------	-----------------

Vindvakt io batteridrevet (propell)

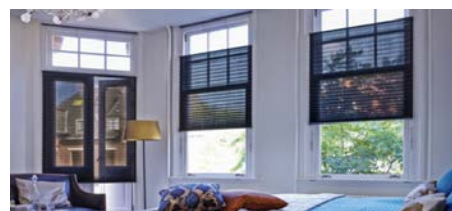


kr 3 425	kr 1 973
----------	-----------------



Plisse og Duette® - Lamellgardiner - Rullegardiner - persiennner - myggnetting

Prosjektpriser



Rentefri delbetaling eller utsettelse: Utsett betalingen opp til 9 mnd. eller delbetal 24 mnd. Gebyr tilkommer.

Oppstart (frakt fabrikk til lager) 1%, min. kr 790,- pr. ordre
 Montasjebil (Kjøring montør) kr 1250,- pr. ordre

Elektriker og event. lift/kran er ikke inkl.
 Tillegg for montering fra lift/montering i mur

5 år garanti, også mot bleking av duk

Markisemannen, fra aluminium og duk til ferdig markise. Har i over 50 år levert de beste kvalitetsmarkisene i hele Norden. Vår styrken er meget solide og patenterte løsninger.

Markisemannen

Terje Lillebråten

924 66 700

terje@lunex.no

Utstilling:

Bølerveien 38, 2016 Frogner

Åpent etter avtale

Hovedkontor:

Avd. Markisemannen

HD Solskjerming AS

NO 971 654 570 MVA

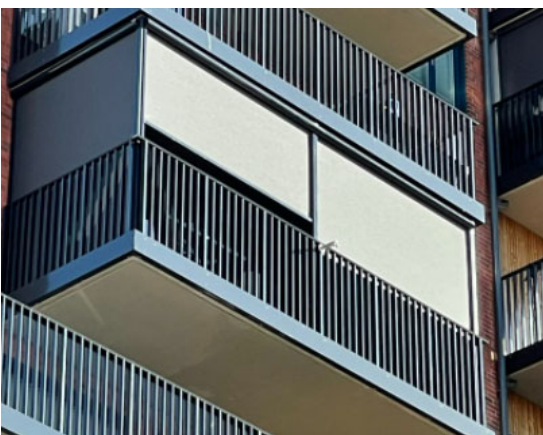
Screenline Zip



Screeline sett innefra



Screenline Zip som levegg



Plisse / Duette® type "svevende"



For mer inspirasjon gå til: www.markisemannen.no

VEDTEKTER

for Tunkvartalet 4 borettslag org. nr. 923 657 509
tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.09.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tunkvartalet 4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Organisering

Tunkvartalet 4 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. xx/xxx.

Tunkvartalet 4 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Tunkvartalet Garasjesameie.

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte anleggseiendommen med gnr./bnr. 100/811.

Andelseiere som har parkeringsplass som del av andelen disponerer plass i anleggseiendommen, se mer om parkeringsplasser i punkt 12. Enkelte andelseiere kan også ha kjøpt parkeringsplass uten at parkeringsplassen er knyttet til andelen.

Garasjesameiet har også som formål å forvalte fellesarealene på gnr./bnr. 100/809, 100/810, 100/80 og 100/796, til det beste for Tunkvartalet 1 Borettslag, Tunkvartalet 2 Borettslag, Tunkvartalet 3 Borettslag og Tunkvartalet 4 Borettslag (Borettslagene). Borettslagene har gjensidig og rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon, lek, brann- og renovasjonstilkomst, tunpaviljong o.l. Borettslagene har også en del felles infrastruktur som el-anlegg, ventilasjonsanlegg, rørføringer m.m. Rettighetene er sikret ved tinglyste erklæringer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. Kostnadene til bredbånd o.l. fordeles også med en lik del på hver andel. Andelseier som disponerer parkeringsplass betaler også felleskostnader for å disponere parkeringsplassen.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Garasjesameiet for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Garasjesameiet. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Garasjesameiet for å representere borettslaget.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. å si opp avtalen vedr. forretningsførsel og tilknytning til Borettslaget Usbl
4. salg eller kjøp av fast eiendom,
5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
6. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
7. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Garasje/Parkering

(1) Det er et underjordisk garasjeanlegg under Borettslagene i Tunkvartalet. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 100/bnr. 811. Anleggseiendommen er et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (Tunkvartalet Garasjesameie orgnr 927 202 786).

Borettslaget blir tinglyst som eier av eierandeler i anleggseiendommen svarende til det antall parkeringsplasser som er kjøpt av andelseiere i borettslaget hvor parkeringsplassen er knyttet til andelen, samt til en andel - infrastrukturandel. For andelseiere hvor parkeringsplassen er knyttet til andelen, så følger parkeringsplassen andelen ved salg og parkeringsplassen kan ikke selges separat. Andelseier med parkeringsplass(er) har enerett til å disponere parkeringsplassen(e). Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets eierandel i Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Garasjesameiet.

(2) Andelseier med enerett til bruk av parkeringsplass dekker felleskostnader som kreves inn pr. plass. Se for øvrig punkt 7 og Garasjesameiets vedtekter.

(3) Mislighold knyttet til bruk av parkeringsplass eller garasjeanlegget for øvrig anses som et mislighold av bruk av andelen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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 budgivning

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 MinID. 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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 budrunden. 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.

For eiendommen:

Adresse: Bjarne Haugens gate 32 (Tunkvartalet leil. D-H0104)
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer: 1205240078

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre