



aktiv.

Steinspranget 48, 1156 OSLO

**Flott og lys 2-(3) roms
hjørneleilighet m/ balkong -
lekkert bad 2012 - moderne
kjøkken 2016 - flott utsikt!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 186 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 185 221,-
Felleskostn.: Kr 3 913,-
Selger: Martin Mostad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 58/66 kvm
Tomtstr.: 70721 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 136
Andelsnr.: 376
Oppdragsnr.: 1004240135

Flott og lys 2-(3) roms hjørneleilighet m/ balkong - lekkert bad 2012 - moderne kjøkken 2016 -



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	44
Budskjema	55

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, soverom, Baderom, stue, kjøkken

6. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

70721 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 70 721 m². Pent opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, trær, busker og sittegrupper til felles bruk.

Beliggenhet

Innbydende og attraktiv leilighet usjenert plassert i 4. etasje, beliggende i et veletablert og fredelig område på Lambertseter. Området tilbyr nærhet til alt du trenger, med kort avstand til offentlig transport, dagligvarebutikker og Lambertseter Senter, som rommer over 80 butikker, koselige spisesteder, bibliotek, kino, apotek og vinmonopol . REMA1000 og T-banen ligger bare få minutters gange unna.

Lambertseterskogen rett utenfor leiligheten byr på lysløype, perfekt for joggeturer. Nærområdet har også svømmehall, tennisanlegg og fotballstadion.

Østensjøvannet, kun en kort spasertur unna, gir tilgang til flotte turstier videre inn i Østmarka. Her kan du oppleve vakre badevann som Ulsrudvann og Nøklevann, samt preparerte skiløyper om vinteren. Ved Nøklevann finner du Rustadsaga Sportstue med servering av kioskvarer og hjemmebakst.

For innendørs trening er både Sats Lambertseter og Evo Nordstrand tilgjengelig i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Bergkrystallen T-banestasjon i nærheten, hvor linje 1 og 4 tar deg direkte til Oslo sentrum, samt flere bussforbindelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Steinspranget barnehage (1-5 år) 7 min gangavstand

Mellombølgen barnehage (1-5 år) 8 min gangavstand

Marmorberget barnehage (1-5 år) 14 min gangavstand

Skoler:

Lambertseter skole (1-10 kl.) 13 min gangavstand

Rustad skole (1-7 kl.) 22 min gangavstand

Karlsruud skole (1-10 kl.) 25 min gangavstand

Abildsø skole (1-10 kl.) 5 min kjøreavstand

Videregående skoler:

Lambertseter videregående skole 25 min gangavstand

Holtet videregående skole 8 min kjøreavstand

Skolekrets

Leiligheten sogner til Lambertseter barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bergkrystallen T (Linje 4B, 4N) 4 min gangavstand

T-bane: Bergkrystallen (Linje 1, 4) 4 min gangavstand

Trikk: Kastellet (Linje 13, 19) 8 min kjøreavstand

Tog: Nordstrand stasjon (Linje L2) 10 min kjøreavstand

Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 13 min kjøreavstand

Bygningssakkyndig

Thomas Haugan

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport fra Thomas A. Haugan

Innhold

Vi har for salg en meget pen velholdt 2(3)-roms hjørneleilighet, med god beliggenhet i 4. etg. Koselig balkong, samt pene, fredelige grøntområder rundt eiendommen. Leiligheten inneholder fin entré med flere oppbevaringsmuligheter, pent, flislagt badrom med opplegg for vaskemaskin, romslig soverom med nyere garderobeløsning. Lyst og moderne kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer, samt delvis åpenløsning mot stuen som gir god plass til både spise- og sofagruppe. Det er mulig å flytte kjøkken ut i stuen for å opprette soverom nr. 2. Stuen har peisovn og utgang til flott balkong, med plass til ønsket utemøblement, samt oppbevaringsbod. Soverommet er pusset opp i 2024 med nytt gulv, nymalte overflater og ny stor garderobeinnredning.

Det medfølger flere boder som gir boligen gode oppbevaringsmuligheter. Mulighet for å leie parkeringsplass gjennom OBOS. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Bergkrystallen T-banestasjon og Lambertseterskogen rett utenfor leiligheten byr på lysløype, perfekt for en joggetur eller en rolig spasertur.:/b>

Standard

4. etasje

Entré

Malt himling, malte overflater og èn-stavs parkett på gulv. Velkommen inn i en praktisk entré med et smart, innebygd oppbevaringskott med plass til yttertøy. Dørcalling er plassert på vegg ved siden av ytterdøren.

Baderom

Malt himling, fliser på vegg og gulv. Stilrent, flislagt badrom fra 2012, med varme i gulv. Servant med underskap, samt speil med oppbevaring og overlys. Vegghengt toalett, dusjhjørne med praktiske innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Malt himling, malte overflater og parkett på gulv. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet er pusset opp i 2024 med nytt gulv, nymalte overflater og ny stor garderobeinnredning.

Kjøkken

Malt himling, malte overflater og èn-stavs parkett på gulv. Flott lyst kjøkken fra 2016 med god skap plass og integrerte hvitevarer. Hvite høyglans fronter og plater på vegg over benkeplaten som gir et rustikt preg. Delvis åpen stue/kjøkkenløsning med plass til spisegruppe. Lys under overskap og ventilator med kullfilter over platetopp. Kjøkkenet kan flyttes ut i stuen for å opprette soverom nr. 2.

Stue

Malt himling, malte overflater og èn-stavs parkett på gulv. Pen stue med peisovn som gir en lun atmosfære. De store vindusflatene gir et godt lysinnfall og fin romfølelse. God plass til sofagruppe samt direkte utgang til balkongen.

Balkong

Større sydvendt balkong på ca. 7 kvm. med nyttig bod til oppbevaring. God plass til ønsket utemøblement, samt pent utsyn over turområde.

God bodplass i kjeller på 6 kvm. samt mindre bod på loft 2 kvm.

Følgende TG2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

- 1) Dører - Malt balkongdør med glassfelt. Avvik: ytterdør subber noe. Tiltak. bør justeres.
- 2) Overflater - Stedvis noe sår/riper/hakk/malingsflekker/skjolder på overflater. Noe svank i del av stuegulv, ved påtrykk. Konsekvens/tiltak: Lokale tiltak/utbedringer.
- 3) Innvendige dører - Noe subbing og justeringsbehov. Konsekvens/tiltak: Lokale tiltak.
- 4) Våtrom - overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- 5) Våtrom - sluk, membran og tettesjikt: Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 6) Våtrom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- 7) Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- 7) Elektrisk anlegg - Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999.

Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid. Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

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

Borettslaget har inngått en ny 3 årig kollektiv avtale med Telia Norge AS om leveranse av kabel tv og internett i Rabben Borettslag. Med den nye avtalen har du mulighet til å velge om du ønsker både TV og bredbånd, kun TV eller kun bredbånd. En kollektiv avtale innebærer at tjenestene betales av borettslaget og dermed deg som andelseier via felleskostnadene. Den nye avtalen er gjeldende fra 01.06.2023. Bilagsattest «for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver» som for 2024 er på kr.234,-pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett». Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2024 kr. 234,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser. Borettslaget har også 211 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS. Ved ønske om parkeringsplass ta kontakt med OBOS avd. Kværnerdalen på telefon: 23 16 51 00 (05) eller e postadresse: oef@obos.no. Borettslaget har avtale med Parkering Service AS som kan bøtelegge og/eller taue bort ulovlig parkerte biler på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6598551

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, vedfyring i peisovn, samt varme i gulv på badrom.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 3 990 000

Formuesverdi primær

Kr 1 210 449

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 599 707

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Pr. mnd. som dekker felleskostnader 3.113,- (Drift og vedlikehold, fellesforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, TV-anlegg/bredbånd). Kapitalkost. lån 1 HANBAN kr. 800,-, totalt kr. 4038,-.

Styret har i budsjettmøte vedtatt å øke felleskostnadene med 4% fra og med 01.01.2025. En foreløpig tilstandsrapport vil foreligge innen utgangen av 2024. Avhengig av hvilke tiltak som anbefales tar styret forbehold om ytterligere økning av felleskostnadene senere i 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 913

Andel Fellesgjeld

Kr 186 000

Fellesgjeld pr. dato

01.11.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rabben Borettslag

Organisasjonsnummer

948776812

Andelsnummer

376

Om borettslaget

Leiligheten er en del av Rabben Borettslag organisasjonsnr. 948776812. Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

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

Inngått en ny 10 års vedlikeholdsplan med OBOS Prosjekt:

Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021. Andre større og kostnadskrevenvedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode; Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m. Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode. Slutføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155 Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kwartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Generell informasjon til beboerne:

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle Beboerne skjer blant annet gjennom informasjonsskriv. Informasjonsskriv deles ut i Vedlegg 1 12 av 67 S-082 Årsrapport styrerrommet.pdf beboernes postkasser eller som oppslag på korktavlene i oppgangen samt kommer på vår nettside: vibbo.no/rabben

Vaktmestertjenesten:

Vaktmestrene skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Fast kontortid for vaktmester mellom kl.10 – 11.00 hver dag der andelseierne kan treffe vaktmester på vaktmesterkontoret. Selv om henvendelser fortrinnsvis skal rettes til vaktmester i denne perioden er de også, ved akutte hendelser, men innenfor fastsatt arbeidstid som er mellom klokken 07.00 og 15.30 fra mandag til torsdag og mellom klokken 07.00 og 12.00 på fredager. Vaktmester kan også kontaktes på e-post. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Utbygging av Bergkrystallen Torg

Bystyret fattet et positivt vedtak den 27.02.2019 om utbygging av T banetomten på Bergkrystallen. Denne utbyggingen ved Bergkrystallen T banestasjon lar vente på seg, slik det ser ut nå så er dette lagt på «is» på ubestemt tid. Detaljregulering i Mellombølgen 141 – Rema 1000 Bergkrystallen er vedtatt - Bystyret vedtok 22.april 2020 å omregulere Mellombølgen 141 fra butikk til bolig ogforretning. Planen åpner for at det kan bygges en forretning på tomte med boliger i etasjene over. Bygningen kan bli opptil fem etasjer høy, og vil romme omtrent 25 leiligheter. Denne utbyggingen er også lagt på «is» på ubestemt tid.

Fellesvaskerier:

Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse ligger i Kwartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155 og kan benyttes av beboerne mot betaling som for tiden er kr 10 pr vask. Påfylling og kjøp av vaskekort skjer fortrinnsvis på internett og kvittering medbringes til styrerrommet innenfor kontortiden for påfylling. Det er ikke anledning til å anvende vaskeriene uten gyldig vaske kort. Mer informasjon finner du på vår nettside: vibbo.no/rabben

Utleielokalet i Rabben borettslag:

Rabben borettslag sitt utleielokale, som tar ca. 20 personer, i Mellombølgen 147 er ledig for utleie til andelseierne. Reglement, utleievilkår og gjeldende priser finner du på vår hjemmeside: vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «Utleielokaler» og/eller du kan få dette ved henvendelse til styrerommet på samme adresse.

Kjellerboder:

I kjellerlokalene er det både fellesboder og boder til hver enkelt leilighet. Kjellerbodene ligger stort sett under terreng, slik at muligheten for at det kan trenge inn fukt fra grunnen ute, er til stede. Denne fukten kan måles i kjellergulv eller på betongvegger, enten som kjelleryttervegger eller som innvendige betongvegger. Uten å måle, kjennes luftfuktigheten i flere av kjellerrommene høy. Det er ett avtrekk like ved fyringspipa. En runde ute, viser inntak for friskluft på langfasadene, flere på hver side. Styret har sett det som sin oppgave å påse at ristene i tilluftventilene er åpne. Innvendig i kjellerrommene må dere som beboere sørge for at ventilene er åpne. Sitter friskluftventiler i en privat bod, er det eier av denne boden som har ansvaret for å holde den aktuelle ventilen åpen. Er ventilene tettet med aviser, filler og lignende, må dette fjernes for å oppnå maksimal frisklufttilførsel. Det er like viktig at avtrekksventilene like ved luftepipene også er åpne hele tiden og fri for aviser, filler og lignende. Det er ikke gitt at alle kjellerrom er like fuktige.

Dugnad:

Det avholdes dugnad etter behov satt av styret.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Det har blitt montert en ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og en ny tørketrommel av typen Jako T201 i Steinspranget 58. Rehabilitering av 4 pipeløp i Kwartsveien 3, utført av Pipe Eksperten AS i august 2023. Dreneringsarbeider/fuktsikring av kjellervegg på hageside/gressplenside av Steinspranget 53 – 55 og frem til drenskum/utløpskum på gavl, utført av Tronslien AS i september 2023.

Påbegynt utbedring/utskifting av ødelagt stein i teglsteinsveggene på lavblokkene samt montering av nye inngangstrapper i Steinspranget 60 og 62, utført av Front Entreprenør AS.

Det har blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i følgende adresser: Mellombølgen 66 + Montert ny hastighetsregulator på loft til avtrekksvifte og Kwartsveien 8 + Sikkerhetsbryter, utført av Kampen Installasjon AS. Montert nytt led armatur øverste trapp i Steinspranget 66.

2022: Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Steinspranget 46 og Kwartsveien 14. Rehabilitering av fasader, balkonger og tak i Steinspranget 66/68 (høyblokka) Signert overtakelsesprotokoll datert 19.12.2022 Reklamasjonstiden gjelder fra 19.12.2022, og gjelder i 5 år. Nye støttemurer langs fortau og ved parkeringsplassene 19 – 26 i Mellombølgen 147 - 155 og Steinspranget 46, 48 ved parkeringsplassene 40 - 45 og 46 - 52 samt Steinspranget 52 ved

utleielokalet, parkeringsplassene har også fått ny asfalt – Signert overtakelsesprotokoll datert 03.11.2022 Reklamasjonstiden gjelder fra 03.11.2022, og gjelder i 5 år Ferdigstilling desember 2022 av et komplett El Bil Ladeanlegg driftet av Elaway på alle våre parkeringsplasser. Alle takrenner og nedløp er rengjort i Steinspranget, Mellombølgen og Kvartsveien sommeren 2022. Utført av Front Entreprenør AS. Det er blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i følgende adresser: Steinspranget 44, 46 og 52 – Kvartsveien 3 og 5 samt i Mellombølgen 147.

2021: Det har blitt montert ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 68 og ny tørketrommel av typen Jako T201 som er montert på nytt stativ i Kvartsveien 14.

2020: Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Kvartsveien 12 og Steinspranget 66/68. I tillegg er det montert en ny tørketrommel av typen Ipsos ADE25 i Mellombølgen 68.

2019: Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og Steinspranget 66/68 som i tillegg har fått montert en ny tørketrommel av typen Jako T201

2018: Signert overtakelsesprotokoll datert 05.07.2018 for slutføring av takrehabilitering/taktekking og av alle pipene mm i Mellombølgen 76/78 og 145 og i Kvartsveien 1 – 11 og 2 – 8 samt Steinspranget 53/55 og 44,46 og 48 (omtekkning av til sammen 13 blokker). Det er også slutført takrehabilitering/taktekking av tak over nedlagt barnehage i Mellombølgen 76/78. Reklamasjonstiden gjelder fra 05.07.2018, og gjelder i 5 år. De adressene som det foreløpig ikke har blitt utført takrehabilitering/taktekking samt pipene mm og som blir utført på et senere tidspunkt fordi de ble vurdert som ok under befaring av takene er: Mellombølgen 64 -66, 68 – 70, 72 – 74 og Mellombølgen 147 – 155 Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 Kvartsveien 10 - 14 Det er montert ny tørketrommel Jako T 201 på ny sokkel for rett høyde i Steinspranget 66/68 og ny sentrifuge Electrolux C240 i Steinspranget 46, samt ny vaskemaskin Girbau HS6008 i Kvartsveien 6.

2017: Påbegynt takrehabilitering/taktekking samt reparasjoner av alle pipene m.m i Mellombølgen 76/78 og 145 – Kvartsveien 1 - 11 og 2 - 8 samt Steinspranget 53/55, 44, 46 og 48 juni/juli 2017. Det vil også bli utført taktekking av tak over barnehagen i Mellombølgen 76/78. Det er blitt installert ny elektrisk vifte på pipeløp i Kvartsveien 14.

2016: Montert 2 nye vaskemaskiner (en i Steinspranget 63 og en i 66/68) Installert lyssetting på lekeplass v/Steinspranget/Kvartsveien Nytt takbelegg lagt i Steinspranget 66/68 sommeren 2016.

2015: Skiftet vinduer og balkongdører utført av Palmgren AS og slutført 03.07.2015, garantiperioden utløper 03.07.2020.

2014: Etablering av 14 avfallsbrønner/nedgravd avfallsanlegg Utskifting av samtlige lamper i oppgangene til LED lamper Montert ny sentrifuge og tørketrommel i mellombølgen 155 Installering av bevegelsessensorer for lysene i vaskeriene

2013: Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser Bygging av ny

redskapsgarasje til vaktmestertjenesten

2012: Maling av kjellere Utskiftning av inngangsdører og dører til tekniske rom

Oppussing av toalett i utleielokale Utskiftning av alle røykvarslere og
brannslukningsapparat

2011: Våtroms rehabilitering Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011,
ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18 Utredning av
Parkeringsmuligheter. Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker. Tredeling og
fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense. Etablering av
standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt
etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68. Kjøp av ny gressklipper (Kubota
F 2880). Utskiftning av alle søppelskur dører. Beskjæring av 33 frukt trær. Pusset opp
utleielokalet i mellombølgen 147. Utarbeidet HMS internkontrollbok med prosedyrer og
rutiner ifbm helse, miljø og sikkerhet.

2010: Utskiftning av låssystem til fellesarealer. Oppgradering av lekeplass. Utskiftning av
røyklukeavtrekk i trapperommene i Mellombølgen 145, Steinspranget 44 – 48 og
Kvartsveien 1 – 11. Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne. Pusset opp
utleielokale.

2009: Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.

2008: Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp grillplass bak
mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på styrerommet.

2007: Etablert web/hjemmesider (juni) www.rabb1.no. Nye Postkasser i Steinspranget
66/68 (alle har nå nye postkasser). Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye
planter etc. Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet. Rengjøring av
ventilasjonskanaler/anlegg. Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68. Pusset opp/
oppgradert styrerommet.

2006: Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også monterte. Skiftet ut dører til
vaskeriene, loft, kjeller og rømningsveier via loft fra våre loftsleiligheter til brannsikre
dører. Nye støttemurer St.sp 44 og MB/St.sp.

2005: Ny vaktmestergarasje oppført. Alle vinduer og treflater i fasaden malt. Alle
vaskerier pusset opp. Nytt belegget på balkonger i høyblokka.

2003: Ferdigstilt renovering av alle balkonger.

2002: Nytt port-telefonanlegg. Nye balkongtak.

2001: Beslått piper.

1999: Rehabiliterert alle elektriske anlegg. Monterte nye motor varmere på alle
parkeringsplasser. Nytt kabelanlegg for TV også tilrettelagt for telefoni og internett.

1996: Skiftet ut 3 vaskemaskiner.

1995: Monterte energisparende utelamper.

1992 - 1993: Etterisolert blokker og forblendet med teglstein, samt nye balkonger m/
utebod. Fullført utskiftning av tak belegg.

1991: Utvendig søppelhus etablert. Satt ut "Miljøskap" i borettslaget. Nytt tak belegg i
høyblokka Rehabilitering av fyringsanlegget i høy blokka hvor alle radiatorer ble byttet
ut samtidig.

1988 – 1992: Skiftet takplater på en del av blokkene.

1987 - 1988: Rehabilitering av heiser i 66/68.

1985/86: Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 3 lån:

Lånenr.: * HANBAN-83987140049

Type: A

Restsaldo: 55.616.589,-

Andel av saldo: 107.589,-

Andel kapitalkostnader: 799,-

Restløpetid: 17 år 6 mnd.

Term: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

Lånenr.: * HANBA3-83987171076

Type: A

Restsaldo: 19.707.834,-

Andel av saldo: 37.685,-

Andel kapitalkostnader: 279,-

Restløpetid: 17 år 8 mnd.

Term: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

Lånenr.: * HANBA4-83987213607

Type: A

Restsaldo: 21.013.862,-

Andel av saldo: 40.201,-

Andel kapitalkostnader: 260,-

Restløpetid: 22 år 7 mnd.

Term: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

IN-ordning • Selskapet har et IN-lån, HANBAN 8398 71 40049, det er mulig å innbetale 2 ganger i året 30.03 og 30.09. Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende

innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x

Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

Styregodkjennelse

Nye andelseiere skal styregodkjennes før overtagelse.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret. Dersom søknaden godkjennes, er

andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund pr. leilighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad etter behov satt av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 136 i Oslo kommune. Andelsnr. 376 i Rabben Borettslag med orgnr. 948776812

Tinglyste heftelser og rettigheter

1955/9716-1/105 26.07.1955 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1955/9970-1/105 04.08.1955 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1957/10788-1/105 11.09.1957 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1958/15179-1/105 18.12.1958 BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten

samtykke fra bygningsrådet

1959/15198-1/105 08.12.1959 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1960/11762-1/105 26.09.1960 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Med flere bestemmelser

1960/13228-1/105 24.10.1960 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1960/13942-1/105 07.11.1960 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/ kiosk

1962/15202-1/105 27.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/15203-1/105 27.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/15204-1/105 27.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1971/13349-1/105 04.08.1971 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 2 603 100

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 PRIORITY ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER. UTEN OPPTRINNSRETT

1987/46965-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778

2001/17368-1/105 28.03.2001 ** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 2,608,300

2002/52083-1/105 12.08.2002 ** PRIORITYSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/48723-1

1982/15509-1/105 10.06.1982 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 304

1986/43042-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG

1998/66342-1/105 10.11.1998 ERKLÆRING/AVTALE Kan ikke slettes uten samtykke

fra Viken Energinett. Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2011/396196-1/200 24.05.2011 PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 77 100 000 Panthaver:
SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324

2015/96112-1/200 03.02.2015 PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 25 000 000 Panthaver:
SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324

2022/631692-1/200 13.06.2022 11:07 PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 22 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tilsynsomslog med ferdigattestering for eiendommen datert 16.11.1960.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad datert 26.01.2015

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til byggeområder for boliger.

V011281N2: Mindre vesentlig endring av den stadfestede reguleringsplan for del av
gnr. 159 bnr.1 og 136, del av området mellom Steinspranget og Europaveien - endring
av felles avkjørsel. V011281N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Vedtaksdato: 01.12.1981 Vedtatt av: Byplansjefen Vedtaksdokumenter: 198102908

18262: Ad. gnr.159 bnr. 136, Rabben, Lambertseter. 3 Garasjeanlegg. 18262 har ikke
egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Vedtaksdato: 27.03.1962 Vedtatt av: Byplanrådet Vedtaksdokumenter: 196202620

56053: Gnr. 159 bnr.1, Lambertseter sør. Regulerings- og bebyggelsesplan for nabolag
Rabben. 56053 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn. Du finner
plansaken her: 195303360 Vedtaksdato: 06.10.1953 Vedtatt av: Byplanrådet

57855: Gnr. 159 bnr. 1,Lambertseter Sør, nabolag 6 Rabben. 57855 har ikke egne
skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 23.08.1955 Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195502826

68356: Gnr. 159 bnr. 1, Lambertseter. Bebyggelsesplan for Pynten. 68356 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser. Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195603035 Vedtaksdato: 18.09.1956 Vedtatt av: Byplanrådet

S-2478: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.159 bnr.223 og 207 m.fl. Lambertseter, regulert til byggeområde for boliger og friområde m.v.
Vedtaksdato: 23.07.1980. Vedtatt av: Miljøverndepartementet. Vedtaksdokumenter: 198001592

S-2183: Endret reguleringsplan for gnr.159 bnr.1,136 og 137,Lambertseter, som reguleres til byggeområde for boliger og friområde. S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Vedtaksdato: 06.12.1976 Vedtatt av: Miljøverndepartementet Vedtaksdokumenter: 197601280

S-803: Endret regulerings- og bebyggelsesplan for del av Rabben II. (159/136) S-803 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 28.10.1959. Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet. Vedtaksdokumenter: 195901500

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

KPD-7: Næringskorridor syd.Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen.
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 06.03.1991

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Informasjon om kommuneplanen finner du på: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk og administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny kommuneplan 2015/Kommuneplan 2015 del 2%20justert 31.01.2017.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf)

Adgang til utleie

Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjennelse gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating. Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns

bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Andelseiers bruksoverlating etter burettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal videreformidles til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller på e postadresse: oef@obos.no For nærmere regulering kan man lese borettslagets vedtekter og Burettslagslova, <https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39>

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

Etter 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

3 990 000 (Prisantydning)

186 000 (Andel av fellesgjeld)

4 176 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 185 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 192 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 195 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Oppdragsansvarlig

Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

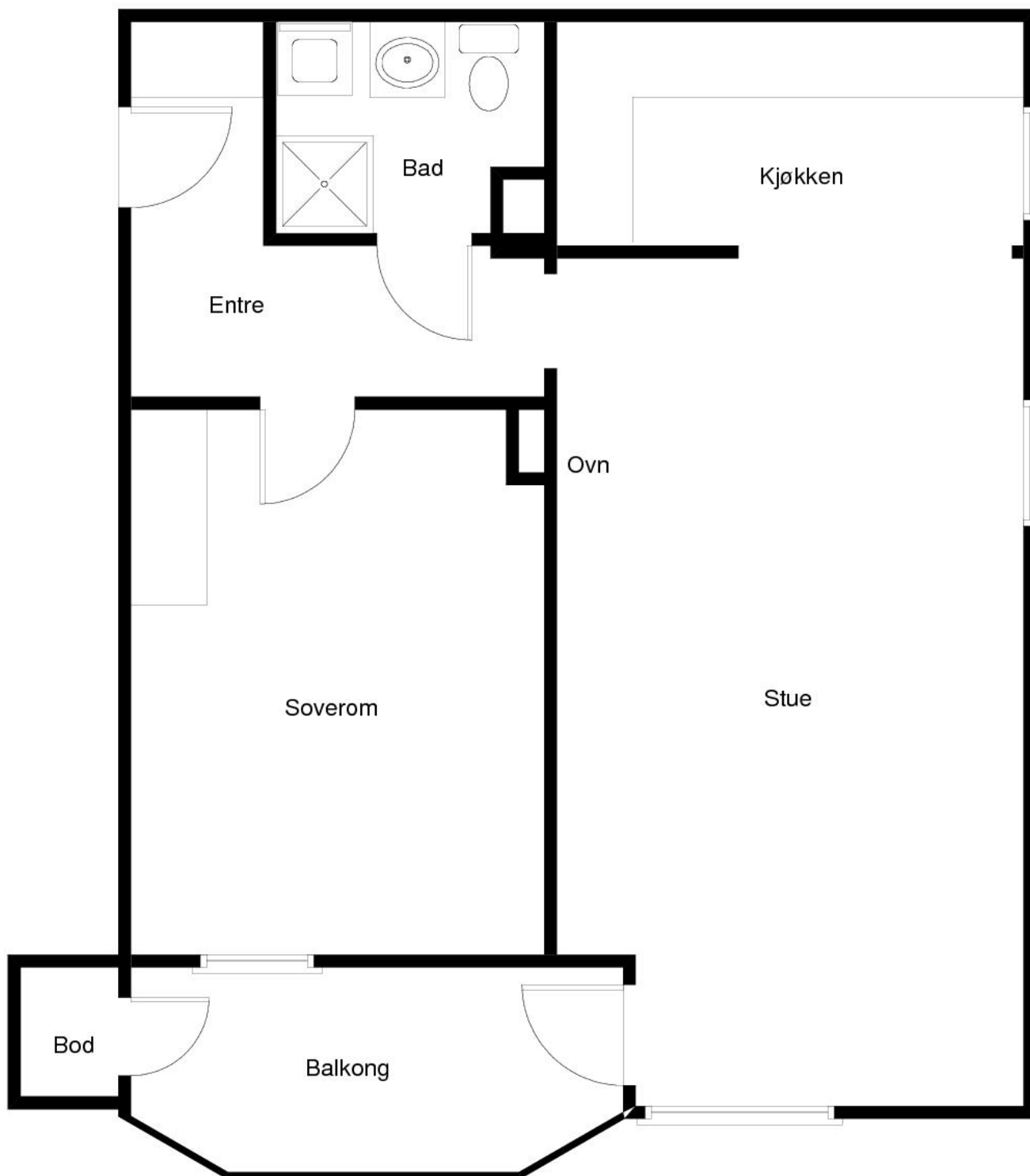
Salgsoppgavedato

22.11.2024

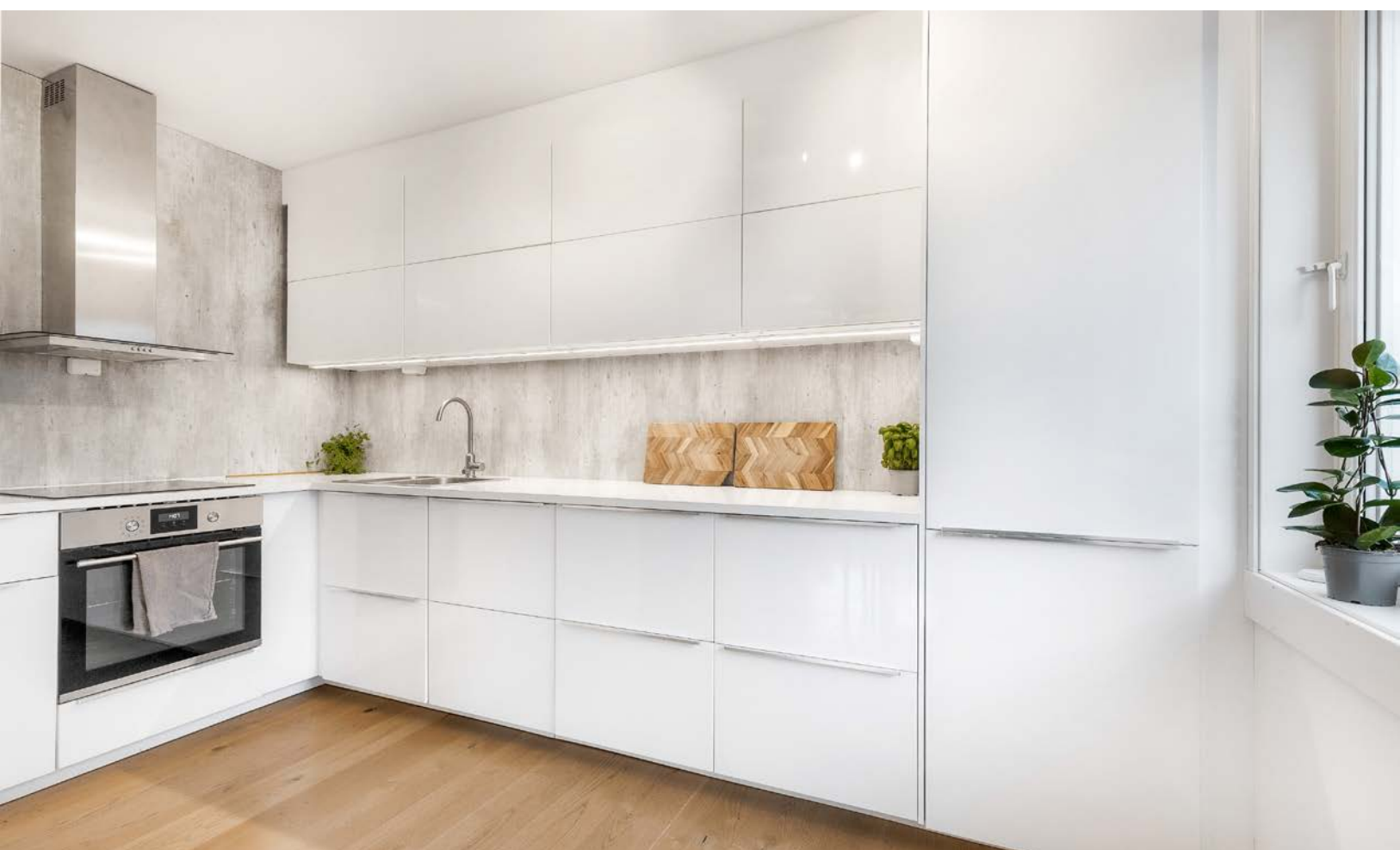


Steinspranget 48, 1157 Oslo

Leilighetnr. 4030, 4. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.





















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240135	
Selger 1 navn	
Martin Mostad	
Gateadresse	
Steinspranget 48	
Poststed	Postnr
OSLO	1156
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004240135

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: MM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	BAdet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2012, ifølge dokumentasjon jeg fikk ved kjøp
Arbeid utført av	Borettslaget har dokumentasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Dette ble oppgradert ved baderomsrenoveringen i regi av borettslaget i 2012, i følge dokumentasjon jeg fikk ved kjøp.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Det drypper noen ganger gjennom rømningsluke på balkongen over ned på leilighetens balkong.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er rapportert at enkelte av boenhetene i borrettslaget har hatt fyringsproblemer. Styre i borrettslaget har bestilt inspeksjon av pipene i borettslaget. Det er ikke kjent om noen av boenhetene er i samme bygg som leiligheten har rapportert fyringsproblemer. Det er ingen kjente problemer med peisen i leiligheten.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av ødelagte teglstein i fasaden på helle bloken. Arbeidet er gjort i regi av borettslag. Arbeidet er utført høsten 2024.
Arbeid utført av	Front Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget har bestemt at felleskostnadene skal øke med 4 % fra og med 01.01.2025, det vill si en økning fra 3 913 til 4 069 kr i måneden. Styret i borettslaget tar også forbehold om at det kan være behov for å øke felleskostnadene ytterligere i 2025 basert på resultatet av en pågående inspeksjon av borettslagets pipeløp.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Mostad	1c408fc048004fcbb452035 2ddb2cf249b1d6ff8	21.11.2024 16:08:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240135

- 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>

Nabolagsprofil

Steinspranget 48 - Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	4 min	0.3 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min	0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min	3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	10 min	4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	8.3 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	13 min	1 km
Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	22 min	1.6 km
Karlsruud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	25 min	1.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	5 min	2.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	25 min	1.8 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	8 min	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

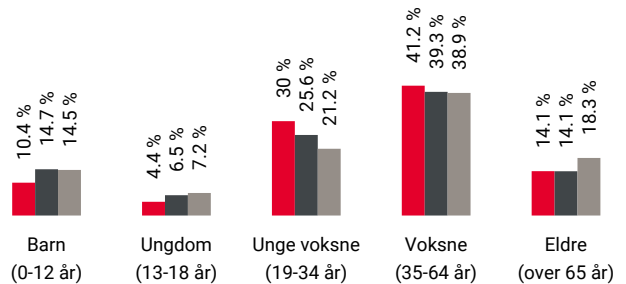
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min	0.5 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år) 216 barn	8 min	0.6 km
Marmorberget barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min	1 km

Dagligvare


Rema 1000 Mellombølgen	4 min
Kiwi Lambertseter	10 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane

 2. Egen bil



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

Sport

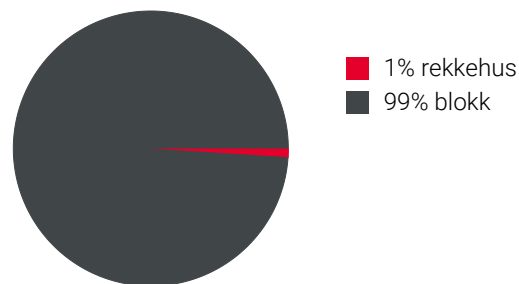
 Avstikkern balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Lambertseter idrettsanlegg 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km

 SATS Lambertseter 18 min 

 EVO Lambertseter Senter 23 min 

Boligmasse



«Det som er så fint med Bergkrystallen/Feltspatveien er at de fleste kjenner hverandre. Og at det er et rolig og trygt nabolag både for barnefamilier, ungdommer og eldre.»

Sitat fra en lokalkjent

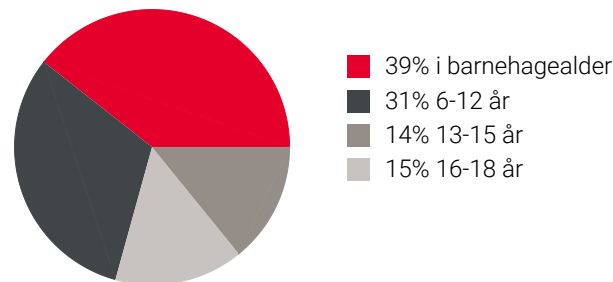


Varer/Tjenester

 Lambertseter Senter 18 min 

 Boots apotek Lambertseter 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

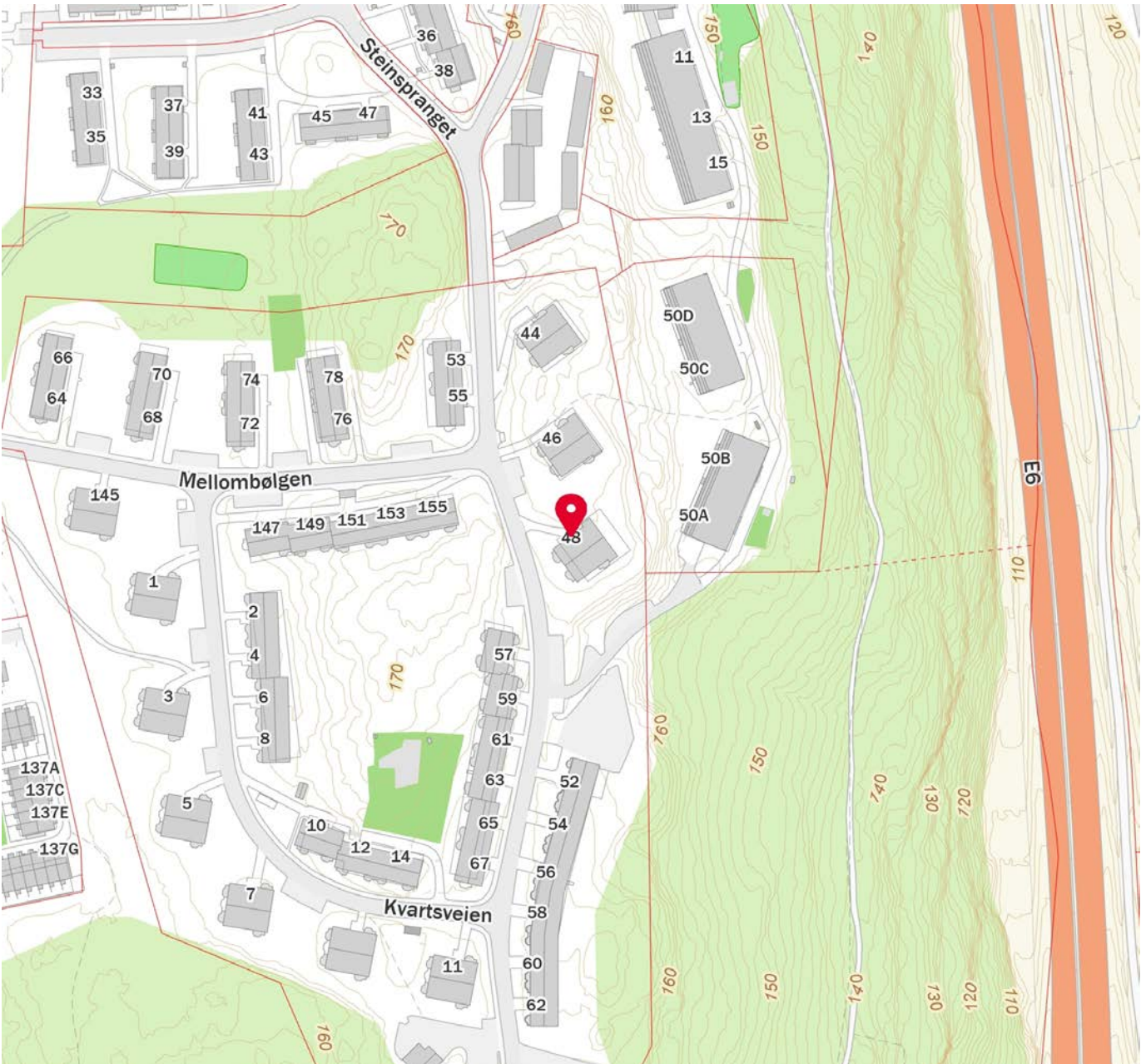
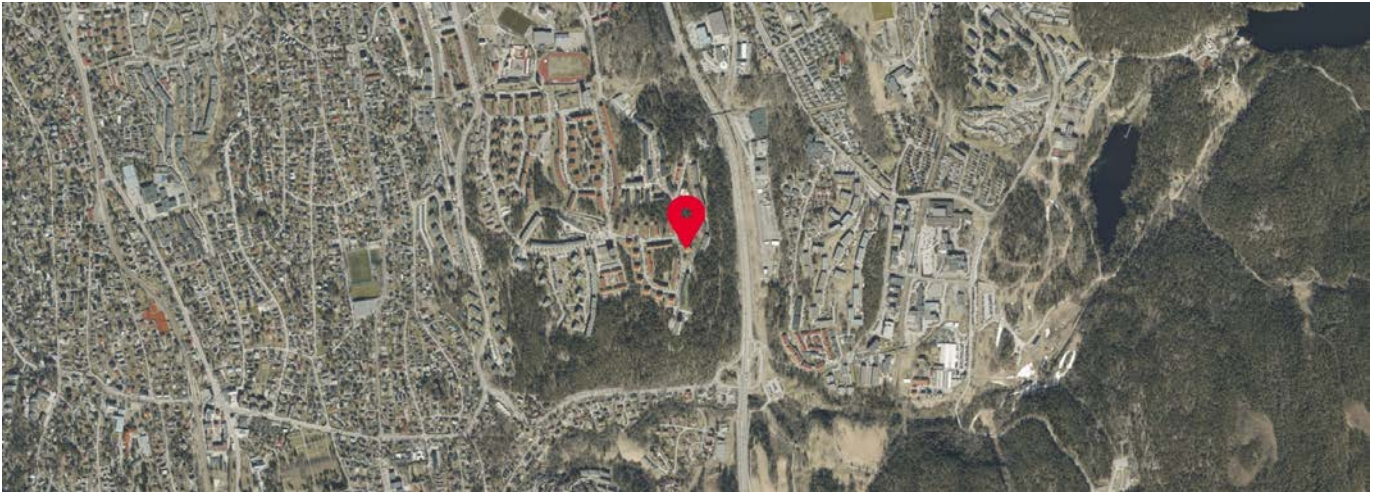


0% 59%

 Bergkrystallen
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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

HELP
Retts 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 renoveret 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Steinspranget 48
1156 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 444
E-post: thomas.wahl@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 viderefordlet 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:

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