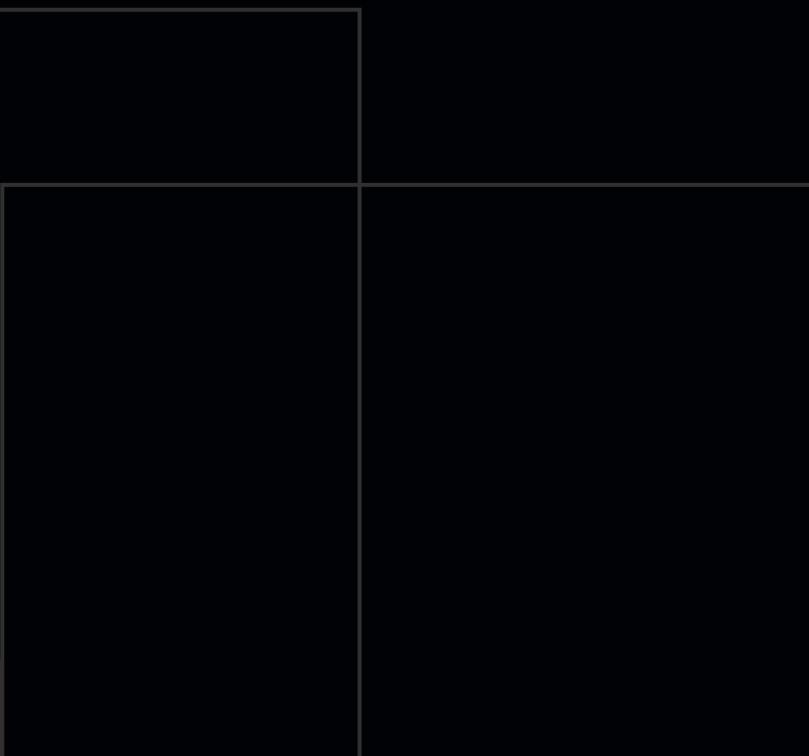




SCHALA & PARTNERS

EIENDOMSMEGLING



MARGARETHAS VEI 6



04

Velkommen til Margarethas vei 6

06

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Beliggenhet

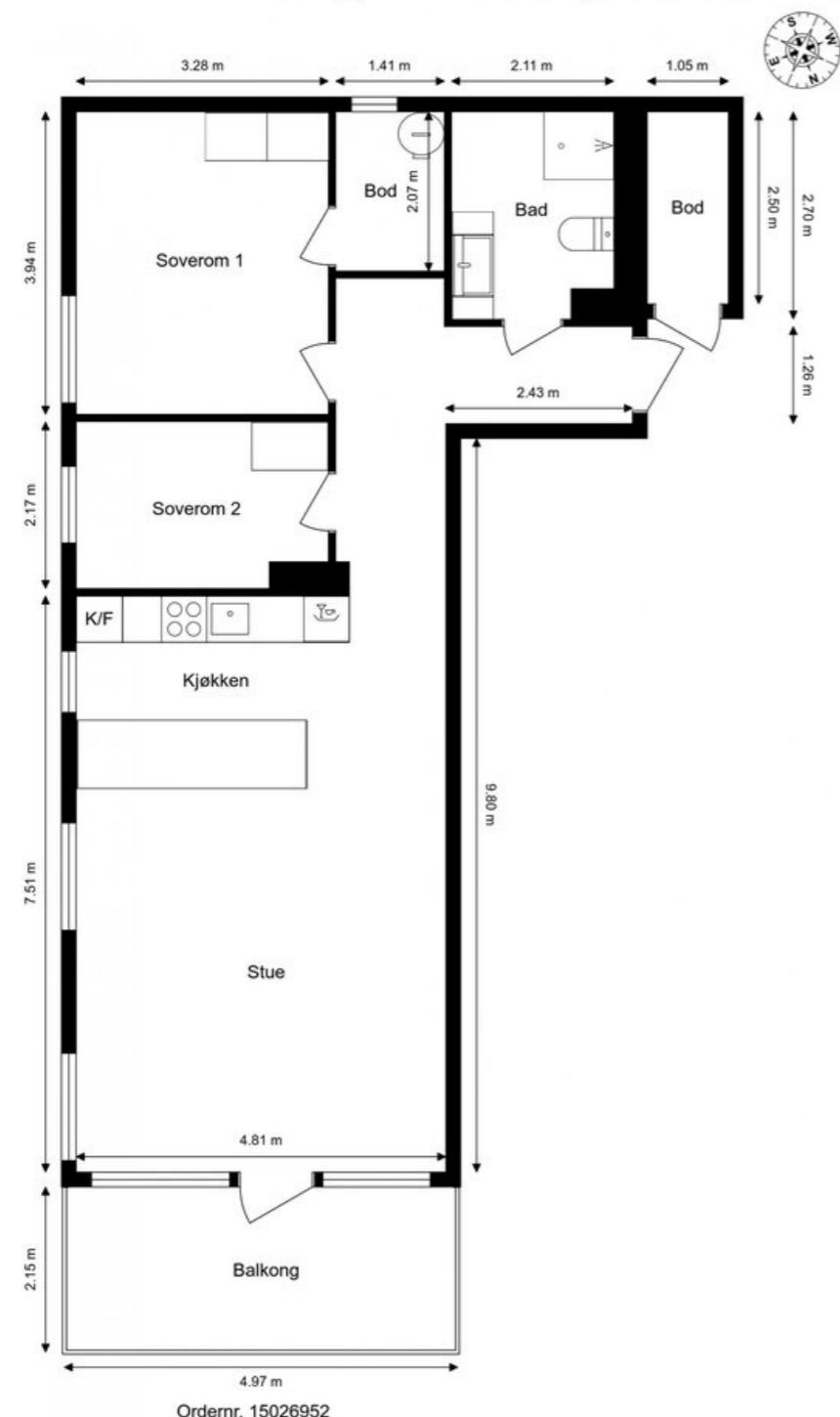
47

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter

Margarethas vei 6, 1473 Lørenskog
Leilighet - 5.etasje



MARGARETHAS VEI 6

Velkommen til Margarethas vei 6 - en lys og romslig 3- roms endeleilighet, med sentral og attraktiv beliggenhet på Lørenskog! Leiligheten ligger fint til i byggets toppetasje, med utgang til en solrik og usjenert balkong. Innvendig har boligen en funksjonell planløsning, som består av entré, stue med gode møbleringsmuligheter, tidløst kjøkken med åpen løsning, to soverom, bad med opplegg vaskemaskin og en bod. I tillegg disponerer boligen to boder i fellesareal, samt en parkeringsplass med elbillader, i felles garasjeanlegg. Her kan du bo tilbaketrukket i et veletablert boligområde, samtidig med kort vei til alt av servicetilbud i Lørenskog sentrum.

- 3-roms topp- og endeleilighet m/heisadkomst!
- Stue m/utgang til en solrik balkong
- Åpen kjøkkenløsning
- To soverom
- Bad m/opplegg for vaskemaskin
- P-plass m/elbillader
- God lagringsplass m/tre boder
- IN-ordning
- Ingen dok. avgift
- Nærhet til off. kommunikasjon & servicefaciliteter

Innhold

Topp- og endeleilighet beliggende i byggets 5.etasje, som består av entré, stue med utgang til balkong, kjøkken med åpen løsning, to soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten:

- En bod i felles gang på ca. 2,8m².
- En kjellerbod på ca. 2,5m².
- En parkeringsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg, merket med nr. 67.

MARGARETHAS VEI 6

Prisantydning	5 350 000
Fellesgjeld	1 149 466
Omkostninger	16 278
Totalpris	6 515 744
Fellesutgifter	10 247 pr. mnd.
P-rom	73 m²
Bruksareal	77 m²
Soverom	2
Bad	1
Etasje	5
Eierform	Borettslag
Byggeår	2007



Jannik Holm

Salgsleder

91 65 19 02 / jh@schalapartners.no

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

Nedre Kalbakkvei 2BA 0950 Oslo

STUE | MED UTGANG TIL BALKONG

Boligens sosiale sone er lys og romslig. Veggene er malt hvite og gulvet er dekket med parkett. Stuen har god utforming og har god plass til en spisegruppe, sofa og TV med tilhørende møblement. Det er store vindusflater i flere retninger som gir godt med naturlig lysinnslipp og en luftig atmosfære.

På varme sommerdager blir det naturlig å åpne døren, slik at stuen blir forlenget med en innglasset balkong på ca. 10,7 m². Her har du plass til en sittegruppe, grill og dekorative planter! Balkongen vender mot syd og kan by på gode solforhold og hyggelig utsyn over nabologet. Selger informerer om lys på balkongen fra ca. 08:00 til ca. 20:00 på sommerstid. Videre er balkongen utstyrt med utebelysning og stikkontakt på vegg.









KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med stuen - perfekt for å varte opp gjester! Kjøkken fra byggeår, som er utført med profilerte fronter, benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum og flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring av kjøkkenredskaper. Hvitvarer bestående av kjøleskap med frysedel, gulvstående komfyr med platetopp og oppvaskmaskin, medfølger salget. Videre er kjøkkenet utstyrt med benkeskapbelysning og stikkontakter under overskap.







BAD

Praktisk baderom fra byggeår. Badet har nedsenket himling med downlights, flislagte vegg- og gulvflater, samt behagelig varme i gulv. Baderomsinnredningen består av ar innredning bestående av vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og speilskap med overbelysning. Videre har badet et gulvstående toalett og dusjhørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og stikkontakt på vegg.





SOVEROM

Leiligheten har to lyse og fine soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til en dobbeltseng, nattbord og en oppbevaringsløsning. Det er satt inn et romslig garderobeskap for oppbevaring av klær og tilbehør, som medfølger handelen. I tillegg har soverommet inngang til en romslig bod, som byr på ekstra lagringsplass.

Det andre soverommet er også av god størrelse med plass til en seng, nattbord og ønsket oppbevaringsløsning. Det er satt inn et garderobeskap, som medfølger handelen. Soverommet passer utmerket som kontor, gjesterom, eller barnerom etter behov. Begge soverom har lyse, malte vegger og gulv dekket med parkett.









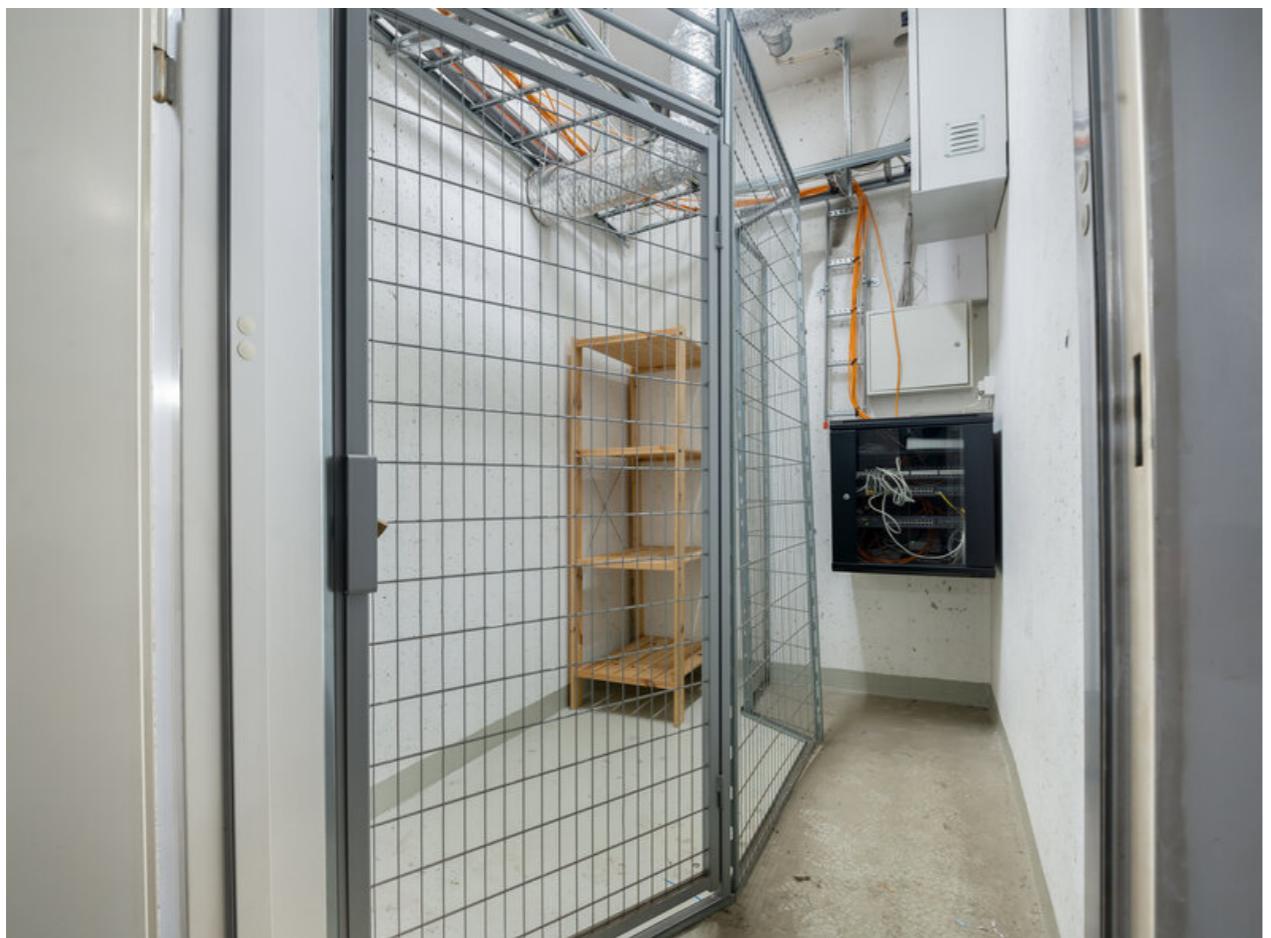
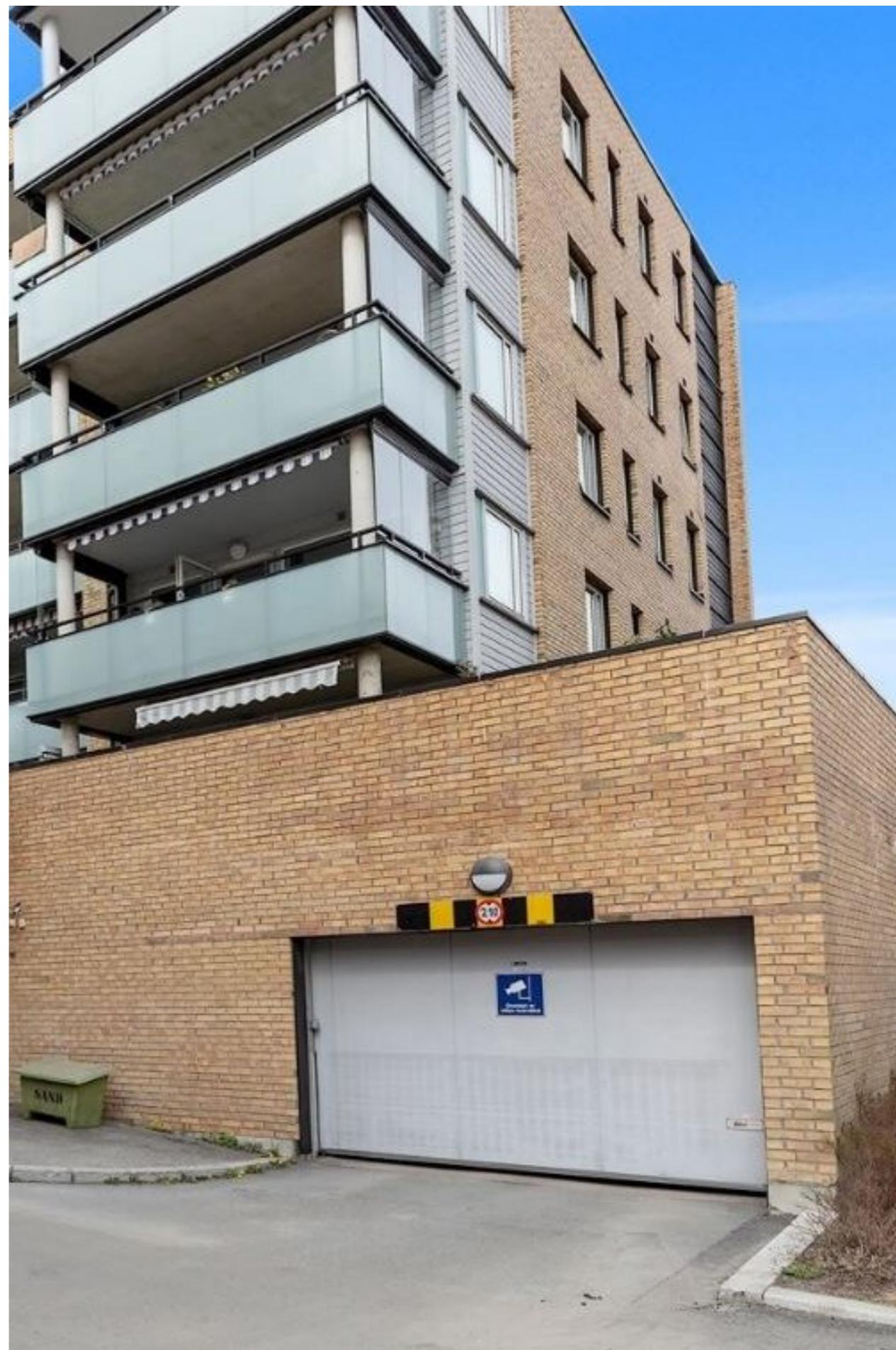
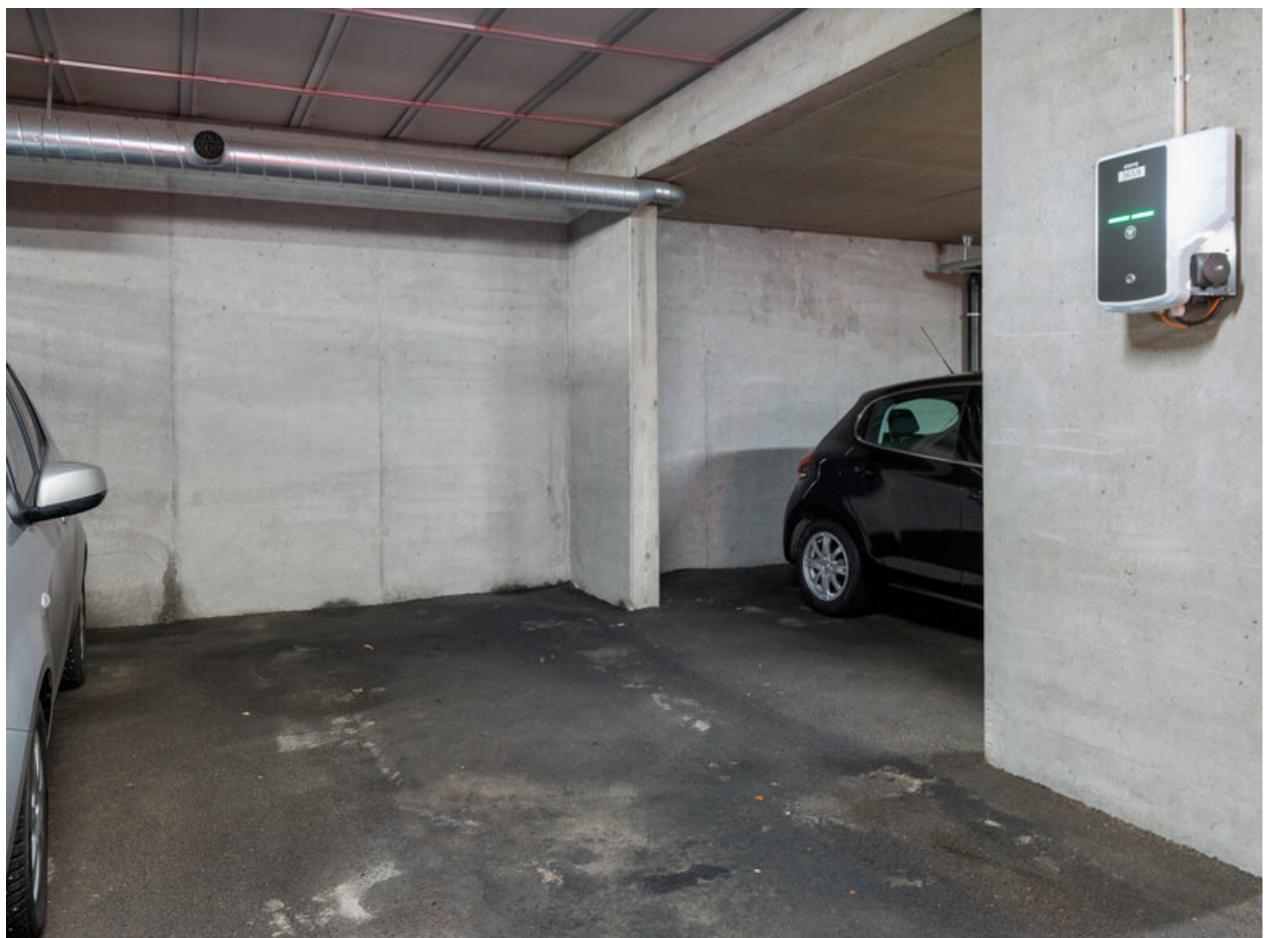
ENTRÉ

Velkommen inn! Entreen har hvite, malte vegger og parkett på gulv. Det er plass til et stort speil og flere knagger langs veggene, slik at man kan henge fra seg yttertøyet. Leiligheten har entredør av tre fra byggeår, med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Adkomst til leiligheten gjøres via felles trappegang med heis. Videre har oppgangen callinganlegg.











BELIGGENHET

Boligen ligger rolig og sentralt til på Lørenskog, i et barnevennlig område og med hyggelige uteområder som kan nytes av store og små. Bebyggelsen i området består i det vesentligste av blokkbebyggelse. Videre er det kort vei til flere barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler i Lørenskog. I Lørenskog kommune er det flere idrettsanlegg som blant annet kan by på kunstgressbaner, fotballbaner, håndballhaller, ishall på Skårer, flerbrukshall på Fjellsrud, kort avstand til ski -og lysløyper, fiskevann, badevann i Mønevann, Vesletjern og Langvannet, svømmehall på Kjenn, flere treningsentre som Sats, Condis, Fresh Fitness innen gangavstand, samt turområder på Sørlihavna og mot Losby.

Lørenskog er under utvikling og et spennende prosjekt man kan nyte om noen år er verdens største innendørs skihall som vil bli bygget i kommunen. For mer info om skihallen og for å følge reisen mot ferdigstillelse: www.skihallen.no. Her er det blant annet utviklet en 3D-film av hvordan hallen skal se ut. Det er kort avstand til servicefasiliteter og butikker på Metro og Triaden, kort vei til Rasta senter med bla.: Apotek og Meny, samt at Strømmen Storsenter med 200 butikker er en kort biltur unna boligen.

Det er godt med kollektivtilbud i Lørenskog. I Lørenskog sentrum er det gode bussforbindelser til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen samt lokaltog som går fra Lørenskog stasjon og Handborg stasjon. Det er også flere bussholdeplasser i nærheten som har hyppig avganger i retning Oslo og Lillestrøm. 411 og 417 går fra Rolvsrud i Løkenåsveien, 401 og 418 går fra Lørenskog sentrum terminalen. Det er verdt å merke seg at 417 og 418 er ekspressbusser med rushtidsavgang. For mer info om kollektivtilbud og rutetider se ruter.no. Hvis du kjører bil tar det ca. 15 min til Oslo, ca. 7 min til Lillestrøm og ca. 26 min til Gardemoen lufthavn fra boligen.

Margaretha's vei 6

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lørenskog sentrum i Skårsletta	2 min
Linje FB9, 120, 125E	0.2 km
Lørenskog stasjon	4 min
Linje L1	2.7 km
Ellingsrudåsen	8 min
Linje 2	3.9 km
Oslo S	19 min
Totalt 18 ulike linjer	13.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	7 min
360 elever, 14 klasser	0.5 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.)	19 min
Rasta skole (1-7 kl.)	19 min
470 elever, 19 klasser	1.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	11 min
350 elever, 12 klasser	0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	19 min
360 elever, 12 klasser	1.6 km
Mailand videregående skole	10 min
900 elever	0.8 km
Lørenskog videregående skole	5 min
850 elever, 39 klasser	2.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

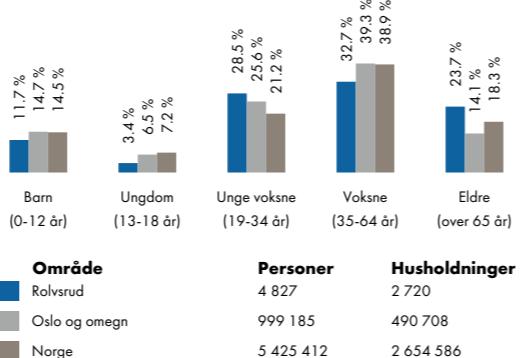
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solheim familiebarnehage	3 min
5 barn, 1 avdeling	0.3 km
Rolvsvrud barnehage (0-5 år)	3 min
90 barn, 5 avdelinger	0.3 km
Kjenn barnehage (0-6 år)	8 min
60 barn, 4 avdelinger	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Solheim	5 min
Coop Mega Metro PostNord	7 min

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

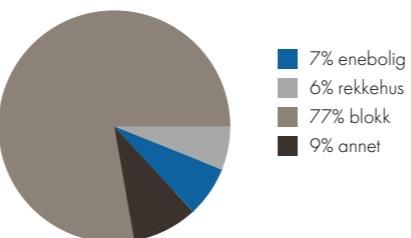
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Skårsletta balløkke	6 min
Ballspill	0.5 km
Solheim skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
SATS Metro	10 min
Condis Lørenskog	11 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

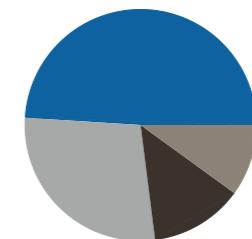
Metro Senter

7 min

Apotek 1 Solheim

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



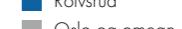
Flerfamilier



0%

52%

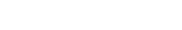
Rolvsvrud



Oslo og omegn



Norge



Sivilstand

Gift

33%

Ikke gift

48%

Separert

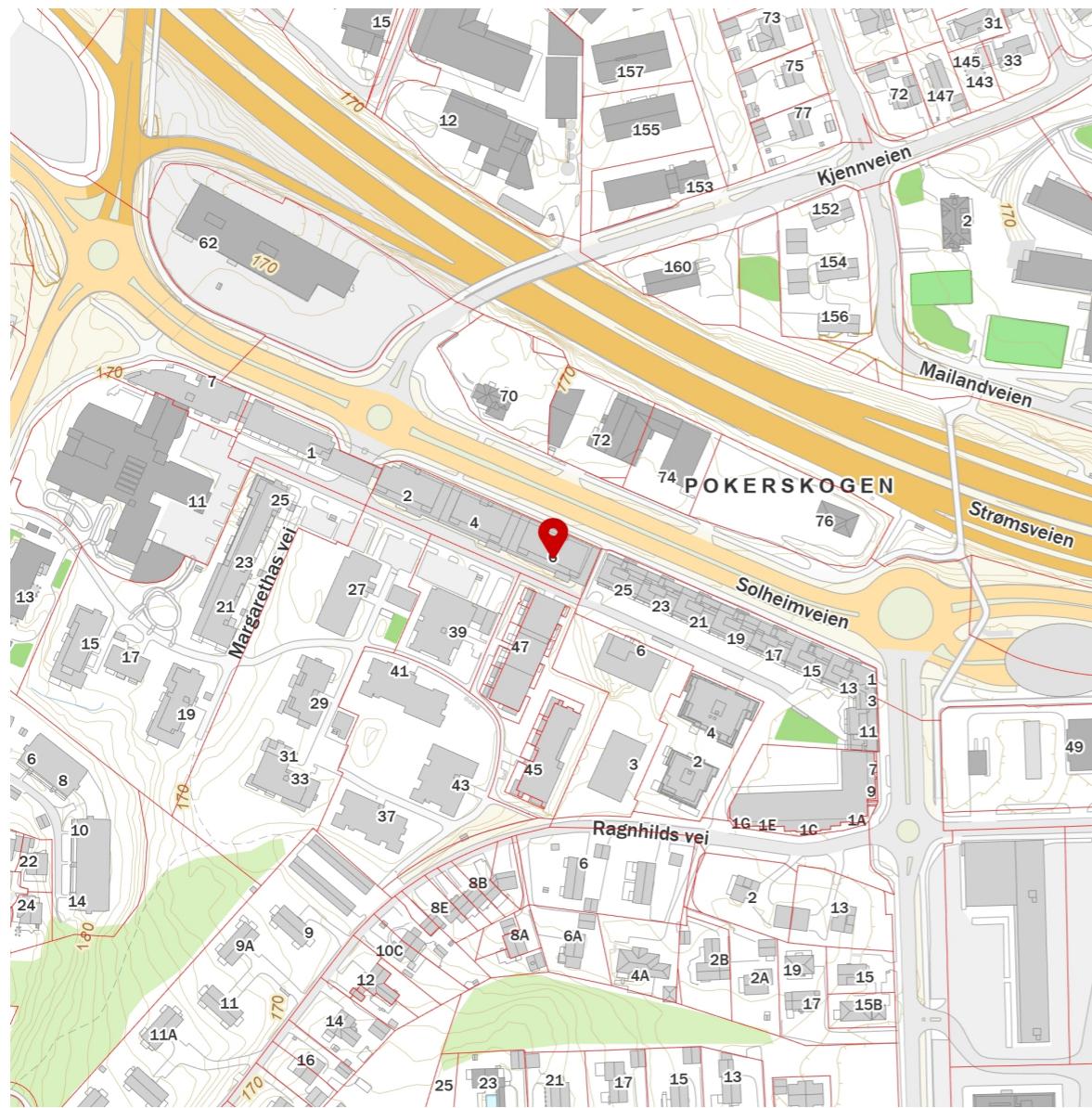
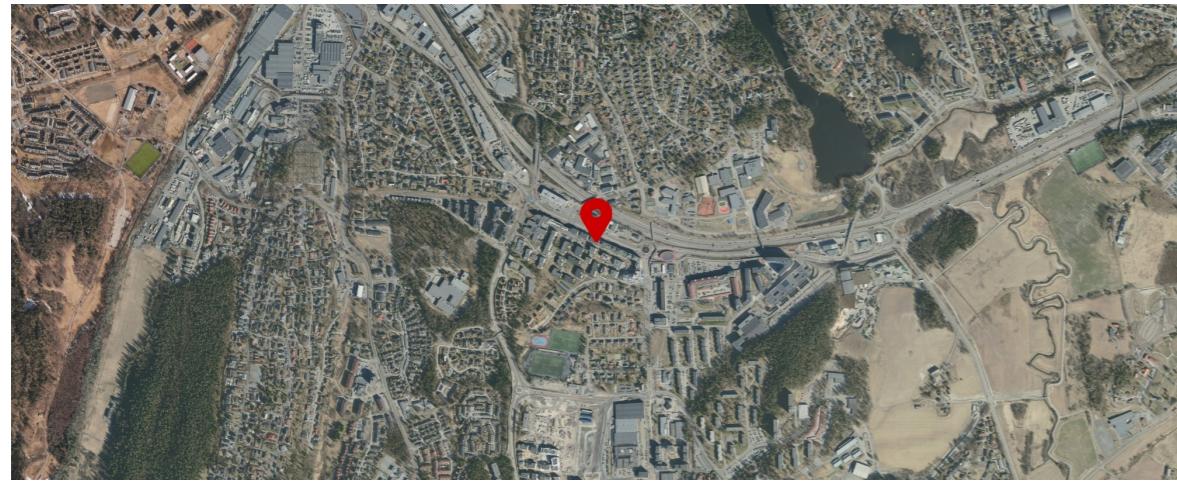
13%

Enke/Enkemann

6%

Innheldet på Nabologsprofilen 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 nettsidet Nabolog.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolog. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolog.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innheldet på Nabologsprofilen 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 nettsidet Nabolog.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolog. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolog.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 kjørbar 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 Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken 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 2023

EIENDOMMEN

Utstyr

- Hvitvarer på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Callinganlegg.
- Røykvarsler.
- Brannslange.

Beregnet totalkostnad

5 350 000,- (Prisantydning)
1 149 466,- (Andel av fellesgjeld)

6 499 466,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebry BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebry pantedokument BRL - Statens Kartverk)
7 769,- (Gebry utlysing forkjøpsrett)
500,- (Medlemsskap BRL)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

16 278,- (Omkostninger totalt)

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

Felleskostnader

10.247 pr. mnd. (Inkl. bl.a. TV og Bredbånd, felles drift og vedlikehold, kapitalkostnader, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, m.m.)

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: kr. 4.976,-
TV og Bredbånd: kr. 536,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01: kr. 4.735,-

Løpende kostnader

I tillegg til de månedlige felleskostnadene må kjøper beregne andre løpende kostnader som strøm, eiendomsskatt, innboforsikring, alarm og abonnement for tv og internett utover det som inkluderer i felleskostnadene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Fellesgjeld / lånevilkår

Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 1.149.466,- pr. 10.02.2023.
Andel fellesformue for denne leiligheten utgjør kr.

13.948,- pr. 31.12.2022.

Borettslaget totale lån og lånevilkår per 10.02.2023:

Lån 1
Bank: OBOS
Lånenr: OBBK01-98207579114
Type: A
Restsaldo: kr. 49.263.194,-
Restløpetid: 34 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 3,99%

Lån 2
Bank: OBOS
Lånenr: OBBK02-98207794805
Type: A
Restsaldo: kr. 902.474,-
Restløpetid: 21 år 3 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 3,99%

Lån i OBOS (OBBK01) har ln-avtale med muligheter for innfrielse 30.05 og 30.11. Må innbetaltes 10 dager før forfall. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

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.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetalte sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS

minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 123 438 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 044 378 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisen til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). For næringseiendom gjelder andre regler. For utfyllende informasjon om regelverket og unntak vises til skattelovens § 4-10 og Skatteetaten.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Bad:
 - Overflater vegg
 - Overflater gulv
 - Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 - Ja. Klargjort for hele borettslaget, privat lader på egen parkeringsplass.

Boligens areal

Primærrom: 73 kvm, Bruksareal: 77 kvm

5. etasje:

Bruksareal: 77 m².
Primærrom: 73 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Sekundærrom: 4 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod

Kommentarer til areal:

Leiligheten disponerer 2 boder.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 27.02.2023 utført av Torbjørn Sæbøe. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opp tas av innvendige veggger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 2 916 kvm, Eierform: Fellesomt

Garasje / parkering

Boligen disponerer en garasjepllass med ladeboks for el-bil, i felles garasjeanlegg. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner. Fasader forblendet med teglstein kombinert med liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium og to-lags glass fra byggeår.

Ferdigattest / brukstillsatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2008 for eiendommen. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opptil tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4 om Boretts, overlating av bruk og bruksrett til garasjer for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Bevaringsverdig

I Matrikkelen skriften for eiendommen fremgår det informasjon om en vei som er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Veien er oppført med følgende informasjon:

Lokalitetsnr.: 51312

Art: Veganlegg

Vernetype: Uavklart

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Matrikkelført: 25.08.2012

Oppdatert: 02.02.2023

Lenke: <https://kulturminnesok.no/>

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse

opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / vernekasse for eiendom eller bygningsmasse.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Offentlige planer

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc. finnes på internett, se lenker under eller besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Kommuneplaner

Id: 00-2-01

Navn: Kommuneplanen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.02.2015

For bestemmelser se link:

https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3029/00-2-01/Dokumenter/DeI%203_Kommuneplanbestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Id: 32-5-02

Navn: Solheim Vest

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.11.2000

For bestemmelser se link:

https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3029/32-5-02/Dokumenter/32-5-02_Bestemmelser.pdf

Bebyggesplaner

Id: 32-15-02

Navn: Solheim vest - Felt B/F/K

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.11.2007

For bestemmelser se link:

https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3029/32-15-02/Dokumenter/32-15-02_Bestemmelser.pdf

Id: 32-14-02

Navn: Solheim vest - Rolvsrud park 2. byggetrinn - felt B2 1. trinn

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.04.2003

For bestemmelser se link:

https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3029/32-14-02/Dokumenter/32-14-02_Bestemmelser.pdf

Id: 32-17-01

Navn: Solheim Vest Bo- og Behandlingssenter

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.02.2001

For bestemmelser se link:

https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3029/32-17-01/Dokumenter/32-5-02_Bestemmelser.pdf

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/1037933-1/200 Hjemmel til eiendomsrett

14.12.2007

Vederlag: NOK 148.030.000

KJØPER:ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Org.nr: 990004498

Heftelser

2007/1037967-1/200 Pantedokument

14.12.2007

BELØP: NOK 103.621.000

Panthaver:OBOS BBL

Org.nr: 937052766

2007/1037982-1/200 Felles pantedok bor.innsk

14.12.2007

BELØP: NOK 44.409.000

Panthaver:Fremtidige Andelseiere I

Borettslaget,Jf.Borl§2-11

Lnr: 10012572

2007/1037982-2/200 ** Prioritetsbestemmelse

14.12.2007

veket for: PANTEDOKUMENT 2007/1037967-

1/200

2012/330568-1/200 ** Prioritetsbestemmelse

27.04.2012

veket for: PANTEDOKUMENT 2012/330564-

1/200

2019/547173-1/200 Pantedokument

14.05.2019 12:57

BELØP: NOK 1.300.000

Panthaver:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

Elektronisk innsendt

Grunn data

2007/414789-1/200 Registrering av grunn

22.05.2007

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3029

Gnr:102 Bnr:380

2020/1291122-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3029-102/438

Rettigheter i eiendomsrett

2008/178815-1/200 Bestemmelse om parkering
29.02.2008

rettighetshaver:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:437 Snr: 1-64

rettighetshaver:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:439

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Lørenskog kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Borettslag

Borettslag: Rolvsrud park borettslag, Orgnr:
990004498

Generelle opplysninger om Rolvsrud Park Borettslag_ Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Margaretha's Vei 2,4 og 6. Første innflytting skjedde i 2007. Tomten, kjøpt i 2007 er på 2700 m2. Styrets e-post adresse: rolsrudpark@styrerommet.no

Forretningsførel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel

kanal for å kunne kommunisere med styret.

Hjemmeside boretslaget: <https://vibbo.no/rolvsrud-park>

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Bredbånd/TV

Boretslaget har kollektiv avtale med GET vedr. bredbånd.

Grill og veranda

Kull- og engangsgill er forbudt. Gass- og elektrisk grill er tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboen. Det er kun tillatt å bruke markiser fra Scandic. Liftgardiner der det er innglasset balkong skal være fra Lumon og fargen skal være grå. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjansen for naboen.

Forkjøpsrett

Boretslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS gikk ut 21.02.23.

Forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 83307786

Regnskap

Årsregnskapet for 2021:

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 647 058,-. Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av parkerings kort.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 546 911,-. Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 314 019,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Boretslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 663 469,- og viser boretslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i vedlagt årsrapport med resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtekten er det krav om styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekten og husordensreglene følger som vedlegg.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Styrets arbeid 2021-2022

- Etter forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, hvor vi har behandlet ca. 60 saker, og masse telefoner.
- HMS regler har blitt fulgt opp i ganger og garasjer, alt virket bra.
- Dugnad ble avholdt.
- Maling av de brune veggene i alle blokkene blir startet til våren.
- Innvendig tak i garasjene har vi på nytt hatt folk fra OBOS å se på.
- Noen av takene blir tatt på dugnaden til våren.
- Svalgangene i nr. 4 og nr.6 blir tatt til våren.
- Det har vært 2 møter med huseierforeningen.
- Har hatt møte med TOMA ang. ny avtale.
- Det har vært møte med G.K.Rør ang. vann på gulv i U1 garasjen. Det kommer av at det ligger mye snø på biler når de kjører inn i garasjen. TOMA må vi få hjelp av.
- Har hatt arbeid på alle tak pga. snø som legger seg i takrennene.
- Har hatt tilbud på nye låser til inngangsdørene. Settes på vent.
- Portservice har satt opp ny boks for fjernkontrollbrikken i U1.
- Det er satt opp 2 nye kamera i U1.
- Branndetektorer i begge garasjene er satt opp, vi hadde fått avvik.
- Det har vært jobbet mye med parkeringen ute. Har tatt det opp med Solheimtunet.
- Styret bruker VIBBO for å sende ut informasjon til beboere.

Husdyrholt

Husdyrholt er ifølge husordensreglene tillatt, så lenge

dyreholdet ikke er til sjansen for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av boretslagets dyreholdserklæring. Det henstilles til hundeeiere å unngå at hunden gjør fra seg på hekker og busker/snøfonner mellom hovedinngangsdør og utvendig trapp/rampe. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtekten angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boretslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

- Kjøleskap, komfyre og oppvaskmaskin medfølger.
- Garderobeskap på soverom medfølger.
- Persiener og gardinstenger medfølger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egeneklæringskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interesserer må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingssloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, renteforsikring, flytteforsikring og boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 25 10 34 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og viderefomidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserede visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjennes en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilskredre art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenklig til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Avhedningsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett

Ja.

Adresse og matrikkel

Margarethas vei 6, 1473, Lørenskog, Gnr. 102 bnr. 439, andelsnr. 75 i Rolvsrud park borettslag med orgnr. 990004498 i Lørenskog kommune

Eier

Vibeke Katrin Gjelseth

Oppdragsnummer

71-23-0013

Meglars vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % av salgssummen inkl. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr 19 900,-, markedsprakke kr. 19.990,-. For visninger er det avtalt kr. 3.900,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:

Stian Storlien

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Lørenskog sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Nord AS	Oppdragsnr.	71230013
Adresse	Margarethas vei 6		
Postnr.	1473	Sted	Lørenskog
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjeselaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	83307786
Selger 1 Fornavn	Vibeke Katrin	Etternavn	Gjelseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våttrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller oppskader?**

Nei Ja Kommentar
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei Ja Kommentar
- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**

Nei Ja Kommentar
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei Ja Kommentar
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.02.2023

Nei Ja Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Kommentar Klargjort for hele boretslaget, privat lader på egen parkeringsplass

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tömmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei Ja Kommentar

23. **Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei Ja Kommentar

24. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgssrapporter eller målinger?**

Nei Ja Kommentar

25. **Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

27. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei Ja Kommentar

28. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalingar eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbuddet som er gitt av meglér er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med meglér. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbuddet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
 - mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsknen, eller
 - mellom personer som bor eller har bodt på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfaller.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartslosninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislista her:
buysure.no/boligselgerforsikring

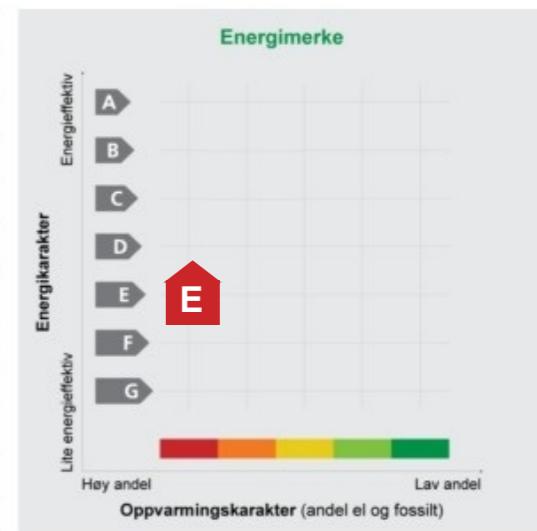
- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsknen, eller mellom personer som bor eller har bodt på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalingar og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbuddt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/02/2023 09:20:15 (EES-versjon: 2)



ENERGIATTEST

Adresse	Margaretha's vei 6
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	439
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	22913530
Bolignr.	H0501
Merknr.	727db58d-35aa-42de-99f3-6fa8c589d452
Dato.	27.02.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Margarethas vei 6
1473 Lørenskog
Gnr./Bnr.: 102/439
Andelsnr. : 75
Lørenskog kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m² (P-rom: 73 m²/S-rom: 4 m²)

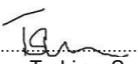
Befaring

Befaringsdato: 27.02.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrappорт.oslo@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: 
Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingsslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingssloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterkt slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.02.2023
Referansenummer	15026952
Meglerforetakets oppdragsnummer	71-23-0013
Hjemmelshaver/selger	Vibeke Katrin Gjelseth
Bygningssakkynlig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Vibeke Katrin Gjelset
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	01.03.2023 22.54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Margaretha vei 6
Postnummer/sted	1473 Lørenskog
Kommune	3029 - Lørenskog
Gnr./Bnr.:	102/439
Andelsnr.	75
Borettslag / Sameie	Rolvrud park borettslag
Tomt	Eiet tomt: 2917 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2007		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Rolvsrud Park Borettslag, beliggende i Margaretha vei 6 Lørenskog kommune. Borettslaget består av 79 andeler med felles tomt. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte interne veier, plenarealer, prydbusker, sittebenker og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasjer i byggets kjeller, ellers parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner. Fasader forbrentet med teglstein kombinert med liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra byggear. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium og to-lags glass fra byggear. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har felles callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt balkong på ca 10,7m².

Leiligheten disponerer en bod i felles gang på ca 2,8m² samt en kjellerbod på ca 2,5m².

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil lader i felles garasjeanlegg, merket med nr 67.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0, TG 1 og i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad	🟡	Overflater vegg	7	
	🟡	Overflater gulv	7	
	🟡	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Elektrisk anlegg	🟡	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
5.etasje	77	73	4	Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Bod
SUM	77	73	4		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 2 boder.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjektjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennung i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte veggger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt. Dusjhørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør i plast.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hultaking og utført fukt måling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 28,9 %, temperatur 21,1 grader C og duggpunkt 2,3 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2 Overflater veggger	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Elastisk flisfuge har stedsvis manglende vedheft.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke observert synlige skader, men tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Utskifting av tettesjikt bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel. Gulvstående komfyrl med plattetopp. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør i plast.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Dette anbefales etablert.
---	-------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Glatte innerdører.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegg - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Etasjeskiller - 5.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i rom stu. Avviket er målt til 4 mm.
---	-----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerstammer med stoppkraner er plassert i himling på bad. Hovedstoppekran og stakeluke er plassert i kjeller. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i veggene samt mekanisk avtrekksventil på kjøkken og bad.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,07-2,40 meter takhøyde.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det altid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabiliteret: byggår
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, brannstilk eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i bod. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Samsvarserklæring gjelder bytte av motor til ventilasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslokkingsutstyr - Røykvarsler

Dører og vinduer

Leiligheten har entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra byggår. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium og to-lags glass fra byggår.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca 10,7m². Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverkhøyden er målt til ca 107cm.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt: Bytte motor til ventilasjon.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke aktuelt.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke aktuelt.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 09.02.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

Før å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fråmskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden bygget. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelsjer, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klok å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Et skadeomfanget særer omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader til knyttet til utskifting/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og ikke fra loftet.

Krypekjeller og kryploft inspisieres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og bygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinngredete arealer), vurdering av bolagens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

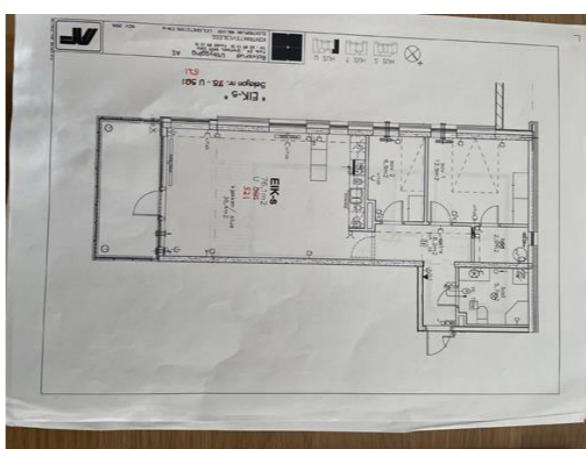
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av bolagens tilstand. Besiktelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsok og skjeheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmanns sit skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



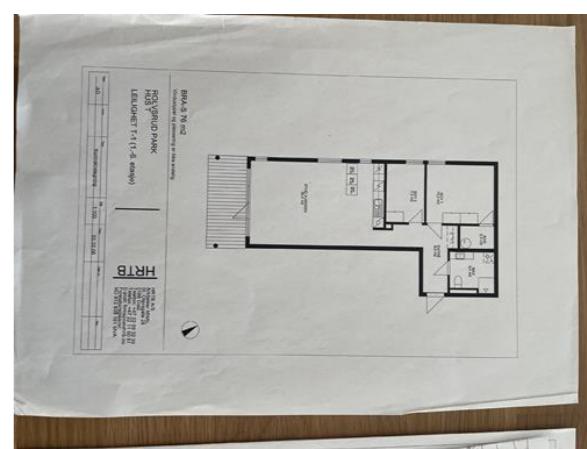
Kommentar - [Sluk]



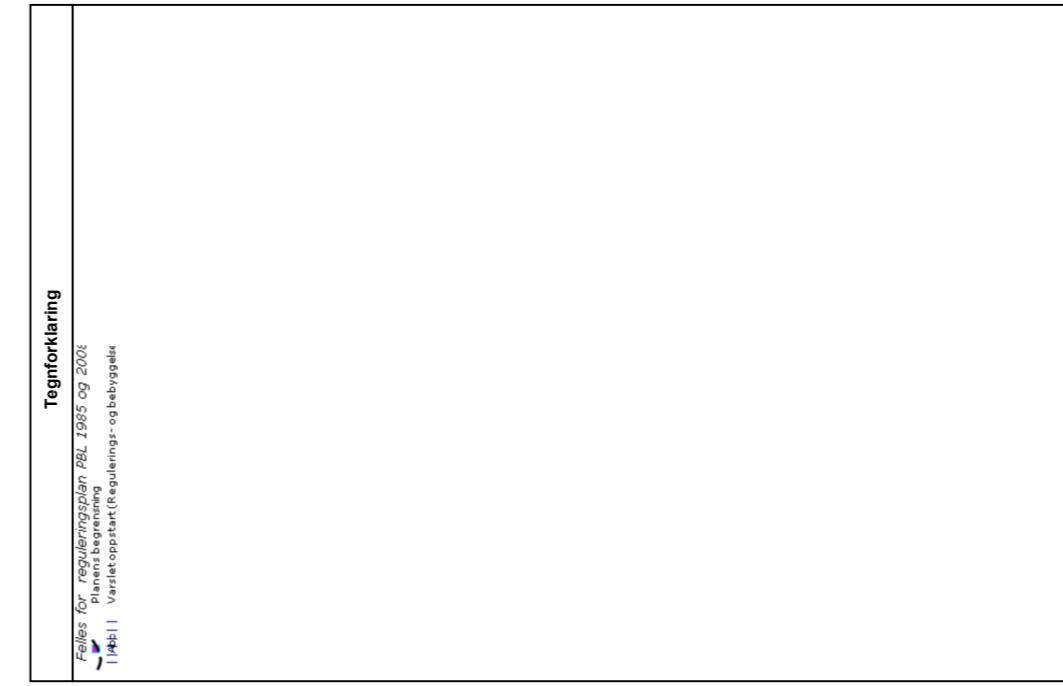
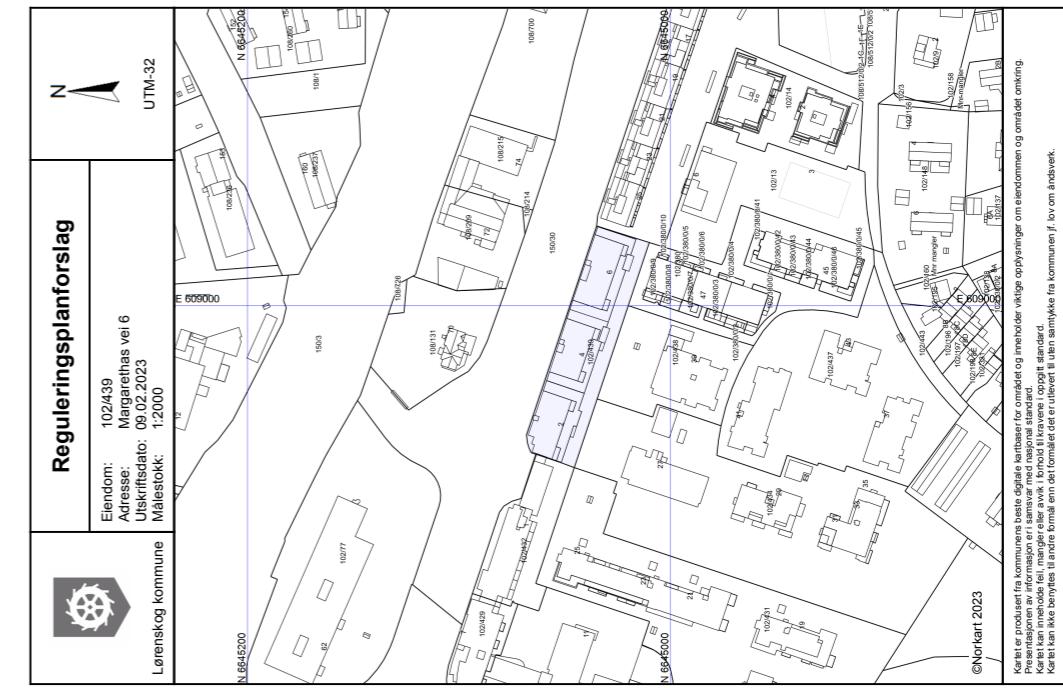
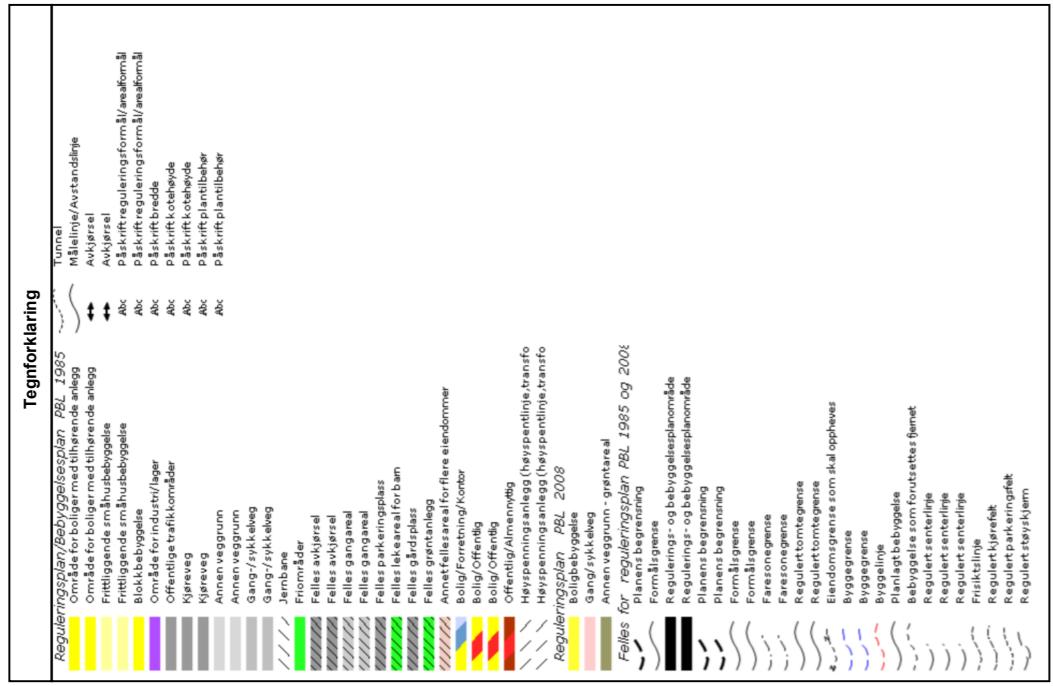
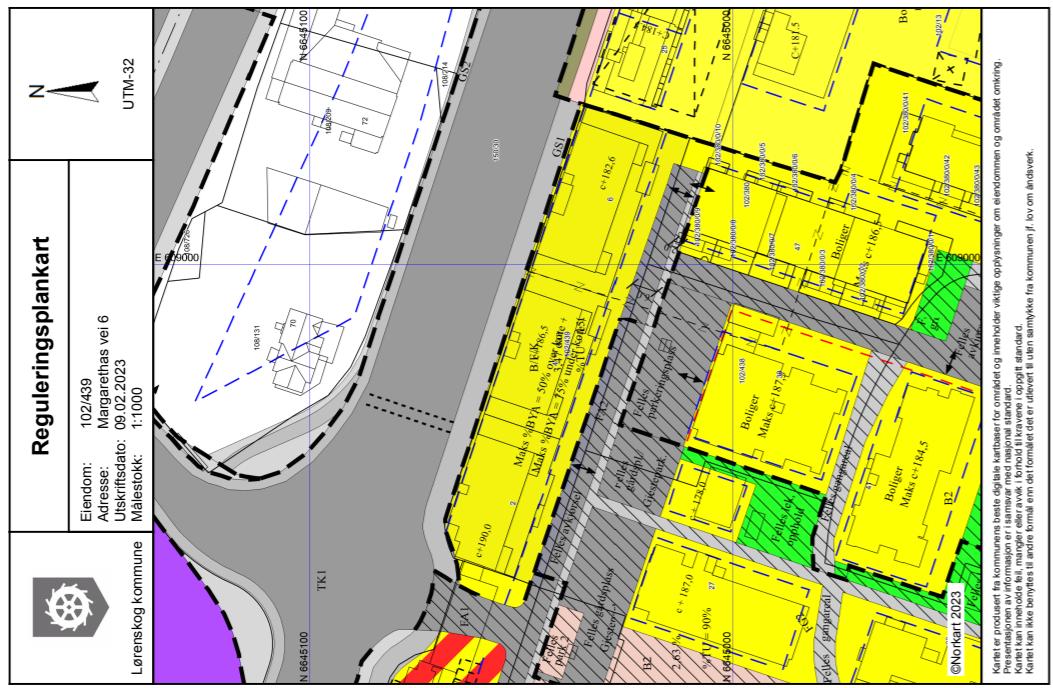
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]

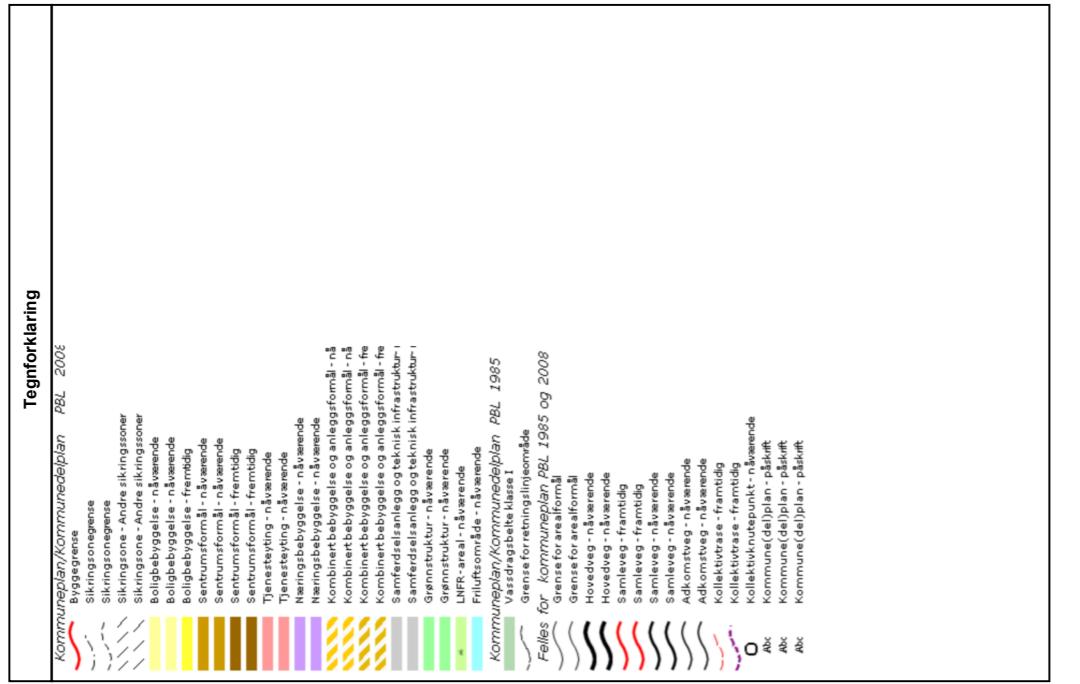


Sjekkliste dokumentasjon - [Byggetegning 2]



Sjekkliste dokumentasjon - [Byggetegning 1]





Vedtekter

for Rovsund Park borettslag org nr 990 004 498.

vedtatt på borettslagets stiftelsesmøte den 27.04.06 og endret 19.05.20, 14.05.21, 05.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Rovsund Park borettslag har til formål å gi andelene brukssrett til egen bolig i borettslagets eiendom i Margarethas vei, g.nr 102 b, nr 439 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor

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

1.3 Andelser og andelseriere

(1) Andelen skal være på kroner 5000. Borettslaget har 79 andeler.

2. Andelser og andelseriere

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelser 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 i sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid og som blir leid 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 vanskelige stifter.

- (5) En andelserier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslags vedtekter.
(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelserier

(1) En andelserier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelene i borettslaget og dermed de øvrige andelene i boligbyggetaket – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
(2) Dersom ingen andelserier i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelserier i boligbyggetaket som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelserier har forkjøpsrett etter ansienmet i borettslaget.
Ansienmet regnes fra dato for overtakelsen av andelen. Har andelene sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienmetten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelene med lik ansienmet i borettslaget, går den med lengst ansienmet i OBOS foran.
(2) Andelserier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdrø heile den andelen nævneværende bolig er knyttet til, til en ny andelserier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelserier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utøver forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet vedtakets punkt 3-4. Jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skatte etter separasjon eller skismisse, eller
 - ved oppbruk av husstandselskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Retttsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggetakets nettsider eller på annen lignende måte.
(5) En andelserier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslags vedtekter.
(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget.

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

3.4 Rettsovergang til nærsående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelsseieren eller ektefelles slekting i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk får i samme stilling som livsavriving, til søsken eller noen annen som de to sistnevnte har hatt til samme husstand som den fidilliære eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelsseieren eller til person som har leid den bolig andelen har 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 bestemmelserne i Husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boretts, overlating av bruk og boksrett til garasjer

4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enrett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er boretten eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Boligene i 1. etasje har eksklusiv boksrett til et avgrenset utareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leighetsstegning som var vedlagt kjøpekontrakten mellom Rolvstrand Utbygging AS og andelsseieren.
- (2) Andelsseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelsseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilborlig akt som Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller uinndrevlig måte være til skade eller ubempe for andre andelsseiere.

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- (1) Andelsseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelsseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelsseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 først ledd har bodde til og fra egen vanå/slik og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelsseier skal også rense eventuelle sluk på veranduer, balkonger og lignende.
 - andelsseieren er en juridisk person
 - andelsseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærjerneste, syldom eller andre tungveiente grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelsseirens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelsseieren eller ektefellen

(2) Andelsseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelsseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(3) Oppdager andelsseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelsseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelsseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelsseieme. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvidelig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å forene nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulønmp for andelsseieren.

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

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

5.3 Uthedningsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelsseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelsseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden ubedres av borettslaget.

(2) Skade på innbø og losone skal ubedres av skadelige andelsseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på stadsdittes innbø og/eller løsone.

- det gjelder brucksrett til noen som har krav på det etter ekskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelsseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søkeren har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelsseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelsseier overlate bruken av hele boligen i inn til 30 deg i løpet av året. Styret ønsker varsel.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlatting av bruk hvis en eller flere av samene ikke bor i boligen.

(5) Overlatting av bruken reduserer ikke andelsseieren plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlatting av bruk dekket av andelsseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Brugsrett til garasjeplass

(1) Det er en garasjeplass til alle andelene (leihetene) i felles garasjearanlegg for borettslaget. Andel nr 29, 47 og 51 har hvert sververt en ekstra plass. Leihetene har eksklusiv og evigvarende brukstil til sine garasjeplasser.

(2) Bruksretten til garasjeplassen følger boligen og kan ikke avhendes separat. Den ekstra garasjeplassen tilhørende andel nr 29, 47 og 51 kan midlertid avhendes til andre andelsseiere i borettslaget, men må da knyttes til vedkommendes andel

(3) Midlertidig overlatting av bruk av garasjeplass til andre andelsseiere i borettslaget kan skje, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating 14 dager før garasjeplassen overtas av ny bruker. Bruksoverlating til andre enn andelsseiere i borettslaget kan kun skje i forbindelse med bruksoverlating av boenheten.

5. Vedlikehold

5.1 Andelsseirenes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelsseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som dører og vinduer, innendig, ute, sikringskapp fra og med første hovedsikring/innfallsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr, inklusive vannklossett, varmvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtron må brukes vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rot, sikringskapp fra og med første hovedsikring/innfallsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive sluk som vannklossett, varmvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbellegg, vegg, gulv- og himlingsplatør, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelsseieren har også ansvaret for oppsakring ogrensing av innvendige avlopsledninger både til og fra egen vanå/slik og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelsseier skal også rense eventuelle sluk på veranduer, balkonger og lignende.

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelsseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Oppdager andelsseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelsseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelsseieren.

5.2 Borettslagets pantsikkerhet

- (1) Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelsseieme. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvidelig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å forene nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulønmp for andelsseieren.

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

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

5.3 Uthedningsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelsseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelsseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden ubedres av borettslaget.

(2) Skade på innbø og losone skal ubedres av skadelige andelsseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på stadsdittes innbø og/eller løsone.

(3) Borettslaget og skadelige andelsseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelsseieren misligholder sine plikter, ifj borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelsseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller plikten sine, ifj borettslagslovens § 5-18.

5.4 Medlemskap i Rolvstrand Park Husseforening

Borettslaget skal være medlem av Rolvstrand Park Husseforening

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelsseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkelfaststilt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nyttet for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betingning av felleskostnader

(1) Felleskostnaden betales forslagsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelsseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantsikkerhet

(1) Felleskostnader betales forslagsvis hver måned. Borettslaget har borettslaget gjeldende pantsikkerhet etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(2) For krav på dekkning av felleskostnader og andre krav fra lagstorfobollet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre hefteliser. Panterettet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketallets gjennomsnitt på tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført.

7. Mislighold, salgsprålegg og fravirkelse

7-1 Mislighold

Andelsseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet i manglende betaling av borettslagsplikt, ulovlig bruk eller overlatting av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Prålegg om sag

Hvis en andelsseier til tross for advartsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pøllege vedkommende å segle andelen, ifj borettslagslovens § 5-22 første ledd. Avansel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravirkelse

Medfører andelseteren eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelsetens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage fra sjenansse for eiendommenes øvige andelsetere eller brukere, kan styret kre fravirkelse fra boligen etter tvangsfullbyrdeleslovens kapittel 13. Fravirkelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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 ned minst 2 varemedlemmer.
- (2) Funksjonsiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 vedtekten er lagt til andre organer, herunder ansettje forretningsfører og andre eventuelle funksjoner.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styrssakene. Protokollen skal underskrives av de frammette 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 avgittne stemmene. Står stemmene likt, gjør notestedens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebefatter en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke ute at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fritt vedtak om:
1. ombygning, påbygging eller andre endringer av behyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke talet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til ulieje, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å få opp fån som skal sikres med pant med prioritett foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andie tilbak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Mynndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 andelsetere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgjør hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styre varsle andelsetene 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 hoyst 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 forretningsfører.

- (3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagloven eller vedtekten må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseten ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1. ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjennning av årsberetning fra styret
- Godkjennning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuell valg av revisor
- Førtsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9.5 Moterett

- Allé andelsetere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett.
- Andelseterens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseterens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møtedelte og protokoll

- Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møtedeler. Møtedeleren skal songe for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseter som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere leiere kan det bare avgis en stemme. Andelseter kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fulmektig for mer enn en andelseter.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Fonuten saler som nevnt i punkt 9.4-i vedtekten 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 vedtekten her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgittne stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

- (3) Ved stemmelighet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inabilitet, taushetsplikt og mindretalsvern

10.1 Inabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingene eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærmilende har en framtredende personlig eller økonomisk seirinteresse i.

- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærmilende eller om ansvar for seg selv eller nærmilende i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om salgspløgg eller krav om fravirkelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretalsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke trenge beslutning som er egnet til å gi visse andelsetere eller andre en urimelig fordel til skade for andelsetere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektenes gjeldende reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

For så vidt ikke annet følger av vedtektenes gjeldende reglene i lov om borettslag av 06.06.2003

nr 39.

9.9 Styret og dets vedtak

Styret gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseter som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere leiere kan det bare avgis en stemme. Andelseter kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fulmektig for mer enn en andelseter.

9.10 Inabilitet, taushetsplikt og mindretalsvern

Inabilitet, taushetsplikt og mindretalsvern gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

9.11 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

HUSORDENSREGLER FOR

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET 1. JANUAR 2008, ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 28. APRIL 2010, 6. APRIL 2011, 13. APRIL 2015, 26. APRIL 2016, 4. APRIL 2019 og 14. JUNI 2021.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utviler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller store krav til andre enn til seg selv. Et godt rabotskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt borettslag.

§ 1 Husordensreglene

Andelser plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholderes av alle i bostanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er: å tanne som misvhild, og ved vesentlig misvhild kan andelser i ytrest konsekvens kreves solgt. Som vesentlig misvhild regnes blant annet uuthorrig oppsør som skaper vesentlig ulønne eller sjenanse for andre. Misvhild vil bli påtalt overfor andelser skriftlig, og etter 3. advarsel vil trangssalg vurderes.

§ 2 Ro

Andelser plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder ute. Det må vises særlig hensynfullhet til andre beboeres natesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og mellom kl. 23.00 og 09.00 på helgdager.

Det hensilles også til beboerne å ikke bruke vaskemaskin etter kl. 22.00.

Hanning, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl. 21.00. På sondager og helgdager bør støyende arbeide unngås.

Skal det arrangeres selskapselige sammenkomster i boligen bort naboenes varslas på forhånd, dog skal det vere etter kl. 02.00.

§ 3 Bruk av utemområdene, innendørs fellesarealer og garasjeanlegg

Boligene som ligger på bakkeplan har brukesett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagsets situasjonsplan. Behov på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av sitt areal. Planen skal klippes, uregns fjernes og busker skal trimmes. Nyplanting av vekster med store rotsystemer skal styre godkjennes på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikehold vil bli påtatt og kan lede til at ekster hjelphenes inn på andelser regning.

Hek og le-skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å sette noe som fortengselse av le-skillevegggen.

Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etasje.

Lufting og torking av rov kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboen.

Alle fast monterte innretninger på fasader skal godkjennes av styret på forhånd. Innretninger som ikke er godkjent kan pålegges fjernet på andelser regning.

Det er ikke tillatt å bruke markisen fra Scandic. Liftgardiner der det er installert balkong skal vere fra Lunon og fortengselse av le-skillevegggen.

Kull- og engangsgrill er forbudt. Gass- og elektrisk grill er tillatt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboen.

Utemønadt skal ikke benyttes til vask/service/rep. av motorkjøretøy.

Det er mykotorforbud i alle innvendige fellesarealer (ganger, trapper, heis og garasjeanlegg).

All bruk av åpen ild, ildslarlige vesker, svensing etc. er forbudt i garasjeanlegget.

Garsjeanlegget skal heller ikke brukes til bilvask og bilreparasjoner. Omlegging av hjul-tillates i den grad det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kjøretøy (indl. henger) kan kun parkeres innenfor oppmerkede p-plasser.

Kjøretøy som ulovlig bruker andre andelser p-plasser. Andelser kan ikke leie et sitt parkeringsplass til noen som ikke bor i borettslaget.

Avtakdelte kjøretøy kan ikke oppbevares i garasjen. Styret kan sørge for fjerning av kjøretøyet på andelser regning og risiko 14 dager etter at varsel er gjitt andelser.

MC/moped/scooter kan kun parkeres på tværs av parkeringsplassen (mot bøvegg), hvor der også er parkert andre kjøretøy.

Parkering (over 15 minutter) er for gjester og ikke behøver:

- For parkering med gyldig p-bevis istedet av behov gjelder:
 - Inntil 5 timer parkering – ingen karenstid*
 - 5 til 48 timer parkering – 48 timer karenstid*
 - 48 til 72 timer parkering – 72 timer karenstid*
 - Over 72 timer parkering – Styret må søkes for tillatelse

*= Karenstid vil si at kjøretøyet må være borte fra området i perioden IKKE bare flyttes.

Misvhild vil bli påtalt, og i verste fall botet med politiviktete angående dyrehold og straffebestemmelsene og gjestsparkeringen utføres av ekster samanslutningspartner.

I henhold til brannforskriften og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) er det ikke tillatt å oppbevare løse glantstander i ganger, svalganger eller trapper.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyrehold ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter soknad til styret og under tegning av borettslags-dyreholdsklaring. Det hensilles til hundeeiere å unngå at hunden gjør fra seg på nekkar og busker/snøfonner mellom hovedlinjene og utvendig trapframpe.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det fortettes at eier av dyret kjent med politiviktete angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjérne ekskrementer som dyret måtte etterlatte på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av døren og kanner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at et dyrehold sjenerer nabover gjennom lukt, bråk, etc. på annen måte enn til ulønne, f.eks. gj. allergiske reaksjoner eller skaper resell eller unest, kan styret kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klagen kan oppnås. I tilstilfeller avgj. styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er beregnet.

§ 5 Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

1

2

§ 6 Avfall

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre artige gjenslakter må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor containene.

§ 7 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagsets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avelige stemmer. Forslag av endring må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagset vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 8 Styrets tillatelse/avslag

Underliggende: adresse: søker herved om rett til å holde:

Erklæring

1. Jeg er kjent med politiviktete angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hundar skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjérne ekskrementer som dyrt måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklarer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av døren og kanner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforsiktig med at dyreholder vil kunne bli ulykke eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlig berettigede klager over at dyreholdet sjenerer nabover gjennom lukt, bråk, etc. på annen måte enn til ulønne, f.eks. gj. allergiske reaksjoner eller skaper resell eller unest, kan styret kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klagen kan oppnås. I tilstilfeller avgj. styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er beregnet.

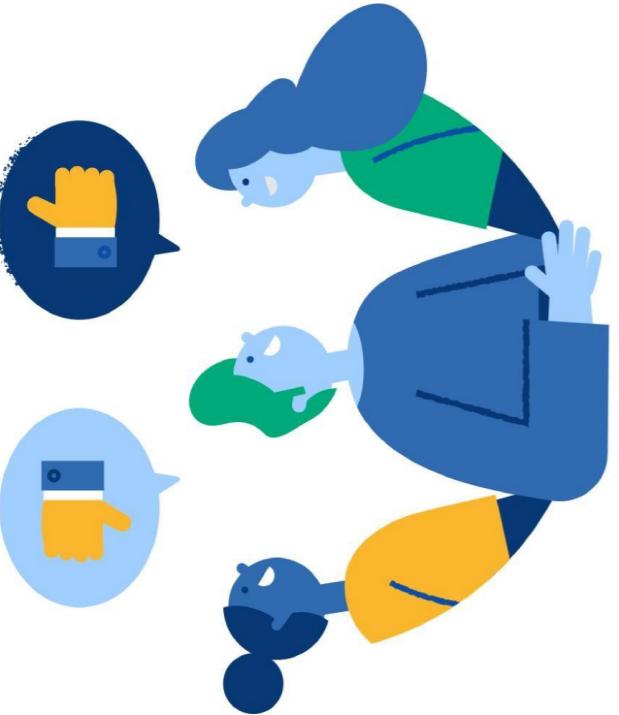
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring beträkkes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som misvhild.

1. Styret gir tillatelse til å holde/..... Andelserunderskrift:/..... Medeiersunderskrift:/.....

2. Styret avslår sognaden på grunn av/..... Styrets leder:/..... Styrets leder:/.....

3



Årsmøte 2022

0642 Rolværd Park Borettslag



Til andelseierne i Rolværd Park Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 5. April 2022 kl. 18.00 i garasjen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rolværd Park Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens hushold har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leien av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan få med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmekting. Ingen kan være fullmekting for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmekting. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rolværd Park Borettslag
avholdes 5. April 2022 kl. 18.00 i garasjen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møtleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGIØRELSER

- A) Styret
- B) Person valgkomiteens forslag til ny styreleder Anette S. Johnsen blir valgt er det et vilkårt at hun skal ha utbetalt kr 4.200,- pr. mnd. hun er styreleder. Dette anses å være forskuddsbetaling.
- C) Valgkomiteen
- D) Styret
- E) Styret

4. INNKOMME FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Innkomme forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGET

- A) Valg av styreleder for 1 år

- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.03.2022

Styret i Rolværd Park Borettslag

Vigdis Larsen /s/ Lise Borg /s/ Kaj-Aage Larsen /s/
Ranveig Moberget /s/ Eldbjørg Skjelbostad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Vigdis Larsen	Lise Borg	Kaj-Aage Larsen	Ranveig Moberget	Eldbjørg Skjelbostad	Bente Frey	Anne Reinholtzen
Leder							
Nestleder							
Styremedlem							
Styremedlem							
Varamedlem							
Varamedlem							

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Vigdis Larsen
Varadeleger	Lise Borg
Valgkomiteen	Lise Borg
	Bente Frey

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Rolværd Park Borettslag

Borettslaget består av 79 andelseierligheter.
Rolværd Park Borettslag er registrert i Brønnysund med organisasjonsnummer 990004498, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Margarethaas Vei 2,4 og 6
Gårds- og bruksnummer:
102 439

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten, kjøpt i 2007 er på 2700 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiene brukstrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rolværd Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførset og revisjon

Forretningsførseten er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragshavstandig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisjon er PricewaterhouseCoopers AS.

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponibele midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmedding. På de neste sideene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap	Regnskap	Budsjet	Budsjet
2021	2020	2021	2022	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	442 933	627 368	442 933	663 469
<i>B. ENDRINGER I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res. regnskapet)	1 314 019	1 075 333	1 038 200	1 261 200
Fradrag for avdrag på langs, lån	16 -1 093 482	-1 259 769	-1 090 000	-1 061 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	220 537	-184 436	-51 800	200 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	663 469	442 933	391 133	863 669
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	767 056	476 480		
Kortsiktig gjeld	-103 587	-33 547		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	663 469	442 933		

ANLEGGSMIDLER

Bygninger

13 148 030 000 148 030 000

SUM ANLEGGSMIDLER

148 030 000 148 030 000

ANLEGGSMIDLER	Bygninger	Note	2021	2020
OMLØPSPMIDLER				
Kundefordringene				
Forskuddsbelalte kostnader			0	310
Andre kortsiktige fordringer			161 404	234 585
Driftskonto OBO-S-banken			67 114	5 558
Sparekonto OBO-S-banken			537 749	235 239
SUM OMLØPSPMIDLER			789	788
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlåne			16 51 231 765	52 325 247
Borettslagskonto			17 44 409 000	44 409 000
SUM LANGSIKTIG GJELD			95 640 765	96 734 247
KORTSIKTIG GJELD				
Innskutt egenkapital 79 * 5000			15 52 657 704	51 343 686
Annen egenkapital			53 052 704	51 738 686
SUM EGENKAPITAL				
Pantstilelse			18 149 590 000	149 590 000
Garantiansvar			0	0

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital

15 395 000

SUM EGENKAPITAL

148 797 056 148 506 480

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld

98 730 19 020

Påløpte renter

4 856 4 518

Annen kortsiktig gjeld

0 10 009

SUM KORTSIKTIG GJELD

103 587 33 547

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalingene fra andelsierene er behandlet etter egenkapitallesningen. Egenkapitallesningen innebefatter at individuelle nedbetalingene fra andelsierenes side innførtes i selvskapet det året nedbetalingen finner sted, og følges virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld betales til nominell belopp på etableringsdatoen. Bygninger er ikke avgjort ved at de er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avgjøres ikke. Andre varige driftsmidler balansesettes til nominell belopp på grunnlag av driftsmidlene videre til borettslagets långver fra en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelsiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Budsjet	Budsjet
		2021	2020	2020	2021	2022
DRIFTSINNTEKTER:						
Kapitalkostnader			1 831 514	1 946 021	1 833 012	1 877 964
Innkredte felleskostnader			2 810 988	2 576 388	3 369 036	
Andre inntekter			3	4 820	7 306	0
SUM DRIFTSINNTEKTER			4 647 058	4 529 715	4 644 000	5 247 000
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader			4	-15 510	-11 110	-20 000
Styrehonorar			5	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonskontorar			6	-6 250	-7 195	-6 000
Forretningsstørshonorar			7	-121 450	-118 485	-125 000
Konsulenthonorar			7	-85 851	-35 545	-30 000
Kontingenter			8	-15 800	-15 800	-15 800
Drift og redikthold			8	-35 484	-452 973	-556 000
Forsikringer			9	-213 729	-201 139	-203 000
Kommunale avgifter			9	-738 178	-603 531	-890 000
Energiforføring			9	-157 995	-72 629	-100 000
TV-anlegg/bredbånd			10	-476 218	-465 333	-496 000
Andre driftskostnader			10	-363 447	-355 444	-384 000
SUM DRIFTSKOSTNADER			-2 546 911	-2 449 184	-2 784 800	-3 258 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:						
			2 100 147	2 080 531	1 859 200	1 988 200
DRIFTSRESULTAT						
			2 100 147	2 080 531	1 859 200	1 988 200
FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:						
Finansinntekter			11	26 152	25 884	0
Finanskostnader			12	-812 280	-1 031 082	-821 000
RES. FINANSINNNT-/KOSTNADER			-766 128	-1 005 198	-821 000	-727 000
ÅRSRESULTAT						
			1 314 019	1 075 333	1 038 200	1 261 200
Overføringer:						
Til annen egenkapital						
			1 314 019	1 075 333		

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

NOTE: 1

REGNSKAPSPrINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk for små foretak og årsregnskap og årsberetning i borettslag

INNTEKTER

Inntekten innleksføres etter opprettingsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Omleggsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omleggsmidler vurderes til anstafteføses kost. Kortsiktig gjeld balansesettes til nominell belopp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anstafteføses kost,

Andelsiene som har nedbetalt ekstraordinær, har fått sikkerhet ved innredereett i pantobilasjonen som borstigsjetts långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forplikelse overfor andelsiere som har nedbetalt fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	2 579 124
TV og Bredband	207 612
Lierlelegg innleggning	23 988
Kapitalkostnader på IN-lån	1 829 071
Overtørt til kapitalkostnader	2 443
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	-1 831 514
	2 810 724

Styrer mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppeve verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Fakturert beløpere for p-kort	4 820
SUM ANDRE INNTEKTER	4 820

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke plikt til å ha fjernestepsjonsordning etter lov om obligatorisk fjernestepsjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.	
I tillegg har styrer fått dekket bevertning for kr 4 571, if. nøden om andre driftskostnader.	

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjonskontoret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.	

NOTE: 7

KONSULENTTHONORAR	
OBOS Prosjekt AS	-2 823
Tilleggstjenester, OBOS Elendomsforvaltning AS	-10 028
SUM KONSULENTTHONORAR	-12 851

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-35 840
Drift/vedlikehold VVS	-16 034
Drift/vedlikehold elektro	-75 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 785
Drift/vedlikehold heisanelegg	-93 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 254
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 854
Drift/vedlikehold soppeanlegg	-8 298
Kostnader drignader	-564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-315 484

Styrer mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppeve verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE Avgifter	
Vann- og avløpsavgift	-376 107
Renovasjonsavgift	-362 071
SUM KOMMUNALE Avgifter	-738 178

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 847
Verktøy og redskaper	-4 973
Lyspærer og sikringer	-522
Vaktmester/tjenester	-98 111
Vakthold	-8 466
Renhold ved firmaer	-179 546
Snørydding	-34 801
Trykksaker	-2 484
Mater, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tilslagslige	-4 571
Telefon, annet	-3 169
Porto	-1 005
Bank- og kortgebyr	-2 453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 447

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Kundeutbytte fra Glensdige	26 151
SUM FINANSINNTEKTER	26 152

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-907
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkredit	-795 788
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkredit	-15 585
SUM FINANSKOSTNADER	-812 280

NOTE: 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 2007	148 030 000
SUM BYGNINGER	148 030 000
Tomten ble kjøpt i 2007.	
Gnr.102/bnr.439	
Bygningene er ikke avskrevet. Styrer har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto, IN-lån	5 096
Ladeinntekter 4. kvartal 2021, utbetaadt 2022	8 792
Viderefakturert beløpere for ladestasjon, innbetaadt 2022	53 226
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 114

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL	
Opprettet egenkapital	12 233 580
Egenkapital fra IN tidligere	46 178 417
Egenkapital fra IN 2021	0
Redeksjon EK fra IN	-5 754 293
SUM ANNEN EGENKAPITAL	52 657 704

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av dele av egenkapitalen skyldes at andelsiere er ekstraordinært har nedbetaadt på ein andel av fellesgjeldene. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlig ekstraordinært nedbetaadt i samme takt som pantelånet årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Redeksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetaades.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLAN	
OBOS Boligkredit AS	51 231 765</

[INNKOMMNE FORSLAG]**A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS vedtak §8. Andelseiere i borettslaget som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmedle).

For å sikre at vi velger delegater som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslatt følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tillyøres følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «/valg av delegert ned vara til OBOS BBLs generalforsamling»

0642 Rolvsud Park Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder for foretak:**

Navn: Annette Stremshorg-Johansen
Adresse:.....
E-postadresse:.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ranveig Moberget
Navn: Edbjørg Skeibotstad— Går ut. Vigdis Larsen fortsetter 1 år til.

Navn: Margrethe Hasvold 4
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: .margretha@borettslag.com
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: .anne.reinheksen@skanska.no

C. Som styremedlemmer foretak:

Navn: Christian Holsien
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: .christian@borettslag.com
Navn: Anne Reinholzen
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: ..anne.reinheksen@skanska.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foretak:

Navn: Annette Stremshorg-Johansen
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: ..anne.reinheksen@skanska.no

E. Som valgkomité foretak:

Navn: Kai-Lage Larsen
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: ..kai-lage.larsen@borettslag.com

Navn: Bente Frey
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: ..bente.frey@borettslag.com

Navn: Lise Borg
Adresse: Margrethe Hasvold 4
E-postadresse: ..lise.borg@borettslag.com

Rolvusud Park Borettslag

Dato: 10/02/2022... I valgkomiteen for Rolvsud Park Borettslag

Lise Borg 
Bente Frey 

Adresser.....
Adresser.....
Adresser.....
Adresser.....
Adresser.....
Adresser.....

Rolvusud Park Borettslag

Rolvusud Park Borettslag

Andre informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021-2022

Etter forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, hvor vi har behandlet ca. 60 saker, og nasse telefoner. HMS regler har blitt fulgt opp i ganger og garasjer, alt virket bra. Dugnad ble avholdt. Maling av de brune veggene i alle blokkene blir startet til våren. Innendørs tak i garasjene har vi på nytt hatt folk fra OBOS å se på. Noen av takene blir tatt på dugnaden til våren. Svalgangene nr. 4 og nr.6 blir tatt til våren. Det har vært 2 møter med huselserforeningen. Det har vært møte med G.K Rør ang. vann på gulv i U1 garasjen. Det kommer av at det ligger mye snø på biler når de kjører inn i garasjen. TOMA må vi få hjelp av. Det har vært møte med G.K Rør ang. ny avtale. Har hatt arbeid på alle tak pga. snø som legger seg i takrennene. Har hatt tilbuds på nye lasér til linngangsdørene. Settes på vent. Porservice har sett opp ny boks for fjernkontrollbrikken i U1. Der er satt opp 2 nye kamere i U1. Branndektoktor i beige garasjene er satt opp, vi hadde fått avvik. Det har vært jobbet mye med parkeringene ute. Har tatt det opp med Solheimstunet.

Det har vært jobbet mye med parkeringene ute. Styret bruker VIBBO for å sende ut informasjon til beboere.

Styrets e-post adresse: rolvsudpark@styremmet.no**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nytlig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Rettignslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt rettignslinier for styrearbeid som klarlegger de krav som stilles til de tillitsvalgte. Rettignsliniene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikrte i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83307786. Forsikringen dekker bygningene og feilsesreal. Forsikringen dekker også oppslag i skadeomfanget mest ved fastsatt utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det stade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig handverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Rolvusud Park Borettslag

Rolvusud Park Borettslag

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egendelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hemforsikring som dekker inbo og løsøre.

Bransjekringutsyrt

Ifølge forskrift om branntorebyggning skal alle boliger ha minst én godkint reykvarsel i hver etasje, samt manuell sløkknapp i form av pulverapparat eller brannstange. Det er borettslagsets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er i defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebefatter at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utøvere, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatté må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rente for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjeld. Innbetaaling forutsætter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtaleens betingelser og prisene. Innbetaeling kan foretas til gangen pr. år ved terminfall 30.05.09 for terminfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkontoso nest 10 dager før terminfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetailing ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert til andelseier.

Minimumsbetøpet for innbetailing er kr 60 000 pr. gang. Andelseier vil da få redusert sine kapitalutgiftter (andel i renter og avdrag) som krevdes inn sammen med felleskostnaden.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hvert måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetailing av felleskostnader. Vibbo.

Utteie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate brukten av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er kontidutsitie (opp til 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Soknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, kan melde seg direkte via OBOS annonse på www.OBOS.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Dersom ikke valgmannet har avsinhouer kan man ved umenning, Dersom den benyttende ikke har døpt, må både ovenstående registreringsdelsel og nedanstående fullmakt tilvært ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Å møte på årsmøtet i

100

ANSWER

Eletreis Univesitit ety datu:

(Eieren underskrift) (Dato)

Rövssjö Park Börtsläg

Møtedato: 03.04.2022
Møtedøpspunkt: 18.00
Møtested: Garasjen i Rolvsrud park brl.
Til stede: 20 andelsseiere, 0 representant ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Annette S. Johnsen
Møtet ble åpnet av Vigdís Larsen.

A Som en motledder
Som en motledder ble Annette Johnsen foreslått

Vedtak: Hun b

- B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innlevrete registreringsblankettene og eventuelt fullmakter

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelsseier som protokollvitre
Som fører av protokoll ble Annette Johnsen foreslått. Som protokollvite ble
Ola-David Poulsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

Vedtak: De ble valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått at godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsraport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrels årsrapport, resultatregrnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent

 OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6688, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: gef@obos.no

Dersom valgkomiteens forslag til ny styreleder Anette S. Johnsen blir valgt er det et villkår at hun skal ha utbetaalt kr 4.200,- pr. mnd. hun er styreleder. Dette anses til å være forskuddsbetaling

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Saksfremstilling: For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslatt følgende vedtektsendring i vårt borettslag: Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelser om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBUs generalforsamling»

Forslag til vedtak: Det tilføyes et nytt punkt i borettslagets vedtekt(er) 9-4 hvor det skrives:

Valg av delegert med vara til OBOS BBUs generalforsamling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Annette Strømsborg Johnsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Christian Holsten foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne Reinholtzen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Vigdis Larsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Bandik Ellingsen Onsum foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kaj-Aage Larsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Annette Strømsborg Johnsen

Varadelegert Vigdis Larsen

Vedtak: Delegert ble Vigdis Larsen og vara ble Ranveig Moberget

Møtet ble hevet kl. 18:20. Protokollen signeres av:

A. Møteleader og leder av protokollen: Annette S. Johnsen /s/

Protokollvitne: Ole David Paulsen /s/

E. Som representant(er) i valgkomiteen for 1 år, ble foreslatt Bent Frey og Lisse Borg.

Vedtak: De ble valgt

Vedtak: Godkjent

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Annette S. Johnsen		2022-2023
Nestleder	Vigdis Larsen		2022-2023
Styremedlem	Ranveig Moberget		2021-2023
Styremedlem	Christian Holsten		2022-2024
Styremedlem	Anne Reinholtzen		2022-2024

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med titel styremedlem på alle umiddlart ledet:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Annette S. Johnsen		2022-2023
Styremedlem	Vigdis Larsen		2022-2023
Styremedlem	Ranveig Moberget		2021-2023
Styremedlem	Christian Holsten		2022-2024
Styremedlem	Anne Reinholtzen		2022-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskerm 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, gardinoppeng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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 høytalere 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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. SOLCELLLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyre 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangefull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjeldent være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøyde.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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 kontaktforskrift, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av næværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konfererer 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 annonserede 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 avslutes 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 fullmekting.

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 for 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»), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vite mer?
Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakt.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 71230013

Adresse: Margarethas vei 6, 1473 Lørenskog

Betegnelse: GNR 102, BNR 439 i Lørenskog kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtakelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, if lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



SCHALAPARTNERS.NO