

SØNDRE NORDSTRAND

Liakollveien 38

SØNDRE NORDSTRAND

Liakollveien 38



Innhold

Nøkkelinformasjon

Informasjon om boligen

Plantegning

BOSTART

Nabolagsprofil

Reguleringskart

Energiattest

Tilbehør som bør følge boligen

Slik virker forkjøpsretten

Kontakt eiendomsmegler

Nyttige opplysninger for kjøper av bolig

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Smart å bo i borettslag





Liakollveien 38

1259 Oslo

Prisantydning:	kr 2 450 000
Fellesgjeld:	kr 2 450 000
Omkostninger:	kr 9 600
Felleskostnader:	kr 7 763
Totalpris (prisant.+f.gjeld):	kr 4 900 000
Totalpris inkl. omkostninger: (prisant.+f.gjeld+omk.)	kr 4 909 600

BOSTART PRIS:

Med OBOS Bostart kan du kjøpe denne boligen til en lavere pris. OBOS BOSTART er en ny prismetode som gjør det enklere å komme inn på boligmarkedet. Dersom du velger OBOS Bostart er innskuddet kun kr 1 470 000,- og totalpris inkl. omkostninger kr 3 929 600,-

BRA:	80 kvm
P-rom:	77 kvm
Antall soverom:	3
Eierform:	Borettslag
Boligtype:	Andelsleilighet
Byggeår:	2019
Etasje:	2. etg.
Energimerke:	Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C
Tomt:	16666 kvm Eiet tomt
Oppdragsnummer:	704200034



Ansvarlig megler:

Heidi Furset

Avdelingsleder/ Eiendomsmegler MNEF
91 82 24 54

heidi.furset@obos.no

Informasjon om boligen

Beliggenhet

Rosenholm borettslag ligger inntil et lite skogholt i et veletablert og familievennlig småhusområde på Toppåsen. Det er hyggelige fellesområder mellom husene med god plass til lek og moro. Det er kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, svømmehall, treningssenter, kunstgressbane og populære Søndre Ås Gård med ridesenter. Vakre Hvervenbukta med idylliske bade- og turmuligheter ligger også i nærområdet. Det er et godt kollektivtilbud med tog og buss samt kort vei til Kolbotn Torg og Holmlia Senter. Kun 15 minutter til Oslo S med tog.

Bygningen

Oppført 2019. Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i betong/stål. Bygget er fundamentert på fjell. Fasader er i hovedsak fasadeplater og Royalimpregnert trepanel. Balkonger utføres i betong, med impregnerte tretremmer. Her er inngangspartiene i 2. etasje. Det vil si trappefri adkomst til 2. etasje, kun en etasje ned til 1. etasje og en etasje opp til 3. etasje. Hver av bygningene har 12 leiligheter fordelt på tre etasjer, med romslige 2- og 4-roms leiligheter på 50 til 80 kvm. Prosjektet er oppført i henhold til teknisk byggeforskrift 2010 (TEK 10).

Boligen

4-roms bolig i 2. etasje. Eiendomstype: Andelsleilighet. Primærom: 77 kvm, Bruksareal: 80 kvm, består av Entre, 3 soverom, bad, stue og kjøkken., iht. vedlagte takstpapirer.

Beskrivelse

Med OBOS Bostart kan du kjøpe denne boligen til en lavere pris.

Standard

Gjennomgående hjørneleilighet med fin planløsning og vestvendt balkong. Boligen er nyoppført og fremstår med god standard. Leiligheten har en fin planløsning og består av en romslig entre, en stor, åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til vestvendt balkong med gode solforhold og fin utsikt til naturen. Tre soverom, alle med plass til garderobe, og et romslig pent bad. Store vindusflater gjør boligen lys og luftig. Det åpne inntrykket forsterkes av den lyse enstavs eikeparketten og de lyse veggene, og den høye standarden skinner igjennom med lekke detaljer som takspotter i entreen og det gjennomførte og stilrene Sigdal-kjøkkenet. Det er gode oppbevaringsmuligheter i innvendig bod, samt at det i tillegg medfølger en kjellerbod og garasjeplass.

Sigdal kjøkken type Uno med hvite fronter og integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte type Røros Orion i stål.

Lekker flislagt bad med downlights. Vegghengt WC med innebygget susterne, samt servant med hvite skap under. Speilskap med spotter. Hjørnesluk i dusjen. Dusjvegger i glass. Opplegg til vaskemaskin. Badet har vannbåren gulvvarme fra fjernvarme.

Gulvene er belagt med 1-stavs lys hvit markant eikeparkett og veggene er lysmalte.

Leiligheten har balansert ventilasjon og sprinkleranlegg. Tilluft til stue og soverom, avtrekk på bad og timer styrt kjøkkenhette med kapasitet i hht forskrifter/krav. Ventilasjonsaggregat og sikringskap er plassert i bod.

Integrerte hvitevarer medfølger.

Boligen selges som den er, jfr Avhendingslovens § 3-9. Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at dette reduserer selgers ansvar etter Avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. I forhold til mangler, er det kun Avhendingslovens § 3-7 "manglende opplysninger om eiendommen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om eiendommen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesum og forholdene ellers, jfr Avhendingsloven § 3-9.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav ut over det som er opplyst tidligere, jfr Avhendingsloven § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Tomt

Pent opparbeidet uteareale med plen, busker, lekeplasser og asfalterte gangarealer. Borettslaget må regnes som skjermet og barnevennlig innenfor borettslaget område. Festeavgiften kan økes ved neste regulering der det er angitt festet tomt. Eiendommen er konsesjonsfri. Det er ikke knyttet odelsplikt til eiendommen.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass til leiligheten.

Adkomst

Enkel adkomst via Liakollveien.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Gulvvarme på bad. Den enkelte leilighet har egen måler med fjernavleser for strømværing. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energiavregning ved Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. Avlesningsskjema for målere må fylles ut av kjøper/selger og returneres Techem i forbindelse med eierskifte, se leverandørens hjemmeside: <http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema/>

Prisantydning/omkostninger

2 450 000,- (Prisantydning)
 2 450 000,- (Andel av fellesgjeld)

 4 900 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)
 480,- (Tingl.gebyr BRL overføring av hjemmel til andel)
 480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens kartverk)
 28,- (Utskriftsgebyr)
 480,- (Tinglysning andel)
 5 000,- (Andelskapital)
 2 960,- (Tinglysningsgebyr)

 9 600,- (Omkostninger totalt)

 4 909 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Med OBOS Bostart kan du kjøpe denne boligen til en lavere pris. OBOS BOSTART en ny prismodell som gjør det enklere å komme inn på boligmarkedet. Andel fellesgjeld og omkostninger er likt, men innskuddet er lavere. Dersom du velger OBOS Bostart er innskuddet kun kr 1 470 000,- og totalpris inkl. omkostninger kr 3 929 600,-

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

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

Det er valgfritt og tegne boligkjøperforsikring. Dette vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger. Boligkjøperforsikring Help koster kr 4100,- og Boligkjøperforsikring Pluss kr 2800,-.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Fellesgjeld

Ca kr 2 450 000,-

Spesifikasjon om selskapets lån og vilkår ihht. forretningsfører i brev datert 03.04.20.

Borettslaget har et lån i OBOS Banken.

Lån 1)

Restsaldo: 203.155.000,-
 Restsaldo andel: 2.450.000,-
 Rest løpetid: 39 år 4 mnd
 Terminer pr. år: 12
 Type rente: Flytende
 Rentesats: 2,45%
 Avdragsfrihet til 01.09.2024.

Borettslaget har individuell nedbetalingsordning. IN-lån - rente 2,35% pr sept. 2019. 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Dato for innbetaling på IN-ordning er pr 30.04. og 30.10. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Renteendring på felleslånet fra 08.04.20 til 1,85 %

Kjøper oppfordres særskilt å vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på evt avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvenser ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Felleskostnader

Kr 7. 763,- pr. mnd.

Herav:

Garasje 150,-

Felleskostnader 2.965,-

Akonto oppv./v.vann 640,-

Kapitalkostnader OBBK01 4.008,-

Estimert endring etter avdragsfrihet er kr 3.692,- dvs. at felleskostnader anslås og øke fra kr 8.757,- til kr 11.455,- pr. mnd når man også starter og betale avdrag 01.10.2024

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, garasjeplass, snømåking, forretningsførsel mm, samt øvrige driftskostnader for borettslaget

Garantiordning

Boligen inngår i et OBOS-tilknyttet borettslag. Dersom borettslaget påføres økonomisk tap som følge av manglende innbetalte felleskostnader, garanterer OBOS overfor borettslaget full inndekning av disse manglende innbetalte felleskostnader.

Likningsverdi

Leiligheten er ny og det foreligger ikke likningsverdi pr. dags dato.

Likningsverdien skal utgjøre ca. 30% av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert pr. 1. januar), og ca 84% for sekundærbolig (alle andre boliger).

Eiendomsskatt

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Det gis et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2019 er på 3 promille, se www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Matrikkel

Rosenholm Borettslag, org.nr 846475702, andel nr. 108, gnr 191, bnr 152 i Oslo.

Forretningsfører

OBOS tlf 22 86 55 00

Borettslaget

Rosenholm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 846475702, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:
Liakollveien 32, 34, 36, 38, 40, 44 A-C, 46 A-C og 48 A-C.
Eiendommen har gårdsnummer 191 og bruksnummer 152 og 183

Rosenholm borettslag består av 120 leiligheter:

46 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 45 kvm til ca. 52 kvm
30 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 66 kvm til ca. 81 kvm
32 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 80 kvm til ca. 88 kvm
12 stk. 5-roms leiligheter på ca. 118 kvm

Rosenholm Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene. Renholdet utføres av Fortuna Renhold AS.

Borettslaget er tilknyttet Multinett. Via Multinett abonnerer borettslaget på TV- og bredbåndstjenester fra Get. Abonnementet heter Flex 50 og den enkelte andelseier kan selv velge mellom følgende innenfor kollektivavtalen:

- Både bredbånd 50 Mbit/s og TV-pakke «TV-mini» med 12 nordiske kanaler

- Kun Bredbånd 350 Mbit/s

- Kun TV-pakke «TV-Familie»

Andelseier kan også kostnadsfritt skifte mellom de tre alternativene. Tilbudet inkluderer trådløs ruter.

Borettslaget eier 4 stk elsykler med tilhørende ladepunkter stasjonert utenfor Bygg B. Syklene er tilgjengelig for beboere i borettslaget og borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladepunkt og sykler.

Borettslagets forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6870853. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

Eier

OBOS BBL

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets 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 en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Vedtekter m.m.

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

Godkjenning

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart.

Vei, vann, avløp

Offentlig.

Regulering

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

Kommunale planer

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

Eiendommen/området er regulert til byggeområde for bolig.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest.

Energiattest

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Eier skal legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg

av boligen/bygningen blir inngått. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Kjøper må skriftlig anmode om en energiattest innen kjøpekontrakten er underskrevet.

Servitutter, rettigheter

Grunnboksutskrift for borettslaget er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Forsikringen må bestilles senest ved kontraktssignering. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Diverse

For bestilling av nøkler/skilt kontakt styret: rosenholmborettslag@styrerommet.net.

OBOS-medlem

Det gjøres oppmerksom på at kjøper må være/bli medlem av OBOS.

Godkjenning markedsføring

Kjøper samtykker i at OBOS Eiendomsmeglere AS benytter dette salget som referansesalg i sin markedsføring.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er fastpris kr 40.000,-(Mvafritt)

Tilrettelegging: kr 10.000,-
(Mvafritt)

Markedspakke: kr 15.600,-
Opplysningspakke kr 7.200,-
Oppgjørshonorar: kr 5.000,-
(Mvafritt)

Visninger: kr 2.000,- pr stk
(Mvafritt)

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp av oppdragsgiver, skal oppdragsgiver betale alle påløpte utlegg, samt timepris for faktisk medgått tid. I tillegg betales det for tilrettelegging og visning.

Utleiedel

Boligen består av en boenhet og har ikke separat utleiedel. Utleie av boligen reguleres av borettslagsloven. Det må søkes styret

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset. Merk at mulighet for korttidsutleie av hele boligen er begrenset til 30 dager jfr borettslagslovens § 5-4.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Markedsføringsstøtte

OBOS Eiendomsmeglere AS mottar som en fast markedsføringsstøtte kr. 1.400,- fra Help Forsikring for hver tegnet boligkjøperforsikring, i tillegg evt kr 1.000,- for Help Pluss (advokatforsikring).

Visning

Som annonsert eller etter avtale med oppdragsansvarlig.

I OBOS setter vi sikkerhet og trygghet på visning høyt. For å begrense spredning av Koronaviruset ber vi deg derfor melde dere på visning, evt privatvisning, før dere kommer. Dersom du er i "risikogruppen" eller i karantene iht. Helsedirektoratets retningslinjer ber vi deg ta kontakt med megler i forkant av visningen. Merk at salgsoppgave ikke blir delt ut på visning (pga. smittefare), men kan lastes ned digitalt.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler.

Benytt "Gi bud"-knappen i våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar på SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt med SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlige, eller som har kortere akseptfrist enn

til kl 12:00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Det kan ikke påregnes at bud behandles utenom kontorets åpningstid.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er vedlagt salgsoppgaven.

Finansiering

OBOS-banken tilbyr lån til alle slags boliger. På obosbanken.no kan du sjekke hvor mye du kan få i lån, beregne lånekostnader og søke om finansiering. Skal du kjøpe nytt før du har solgt din nåværende bolig, får du mellomfinansiering til samme rente som boliglånet.

Det gjøres oppmerksom på at OBOS Eiendomsmeglere AS kan motta et mindre honorar for salg av finansielle tjenester.

Les mer på obosbanken.no.

Oppgjør

Kjøpesummen og omkostningene forfaller til betaling innen overtakelse.

Oppgjøret foretas av Megleroppgjør AS, et selskap i OBOS-gruppen, org.nr. 982577675, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 2020-06-07 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: energiattest forside, nabolagsprofil og reguleringskart. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Ansvarlig megler

Heidi Furset

Tlf: 91 82 24 54

e-post: heidi.furset@obos.no

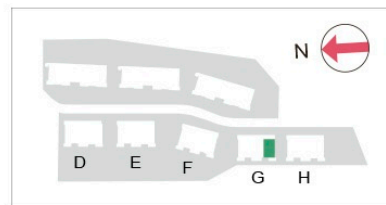
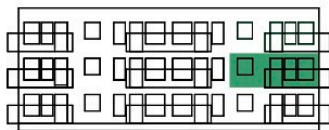
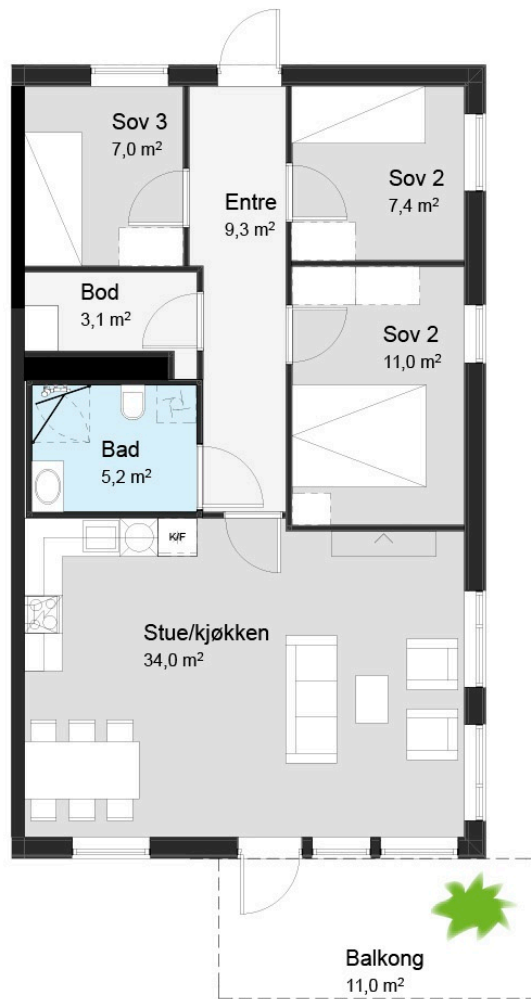
OBOS Eiendomsmeglere avdeling Lambertseter/Nordstrand & Søndre Nordstrand
Langbølgen 11, 1150 Oslo
Tlf. 23 16 51 10
Foretaksnummer NO 977 040 949 MVA

Personopplysninger

OBOS Eiendomsmeglere AS avdeling Lambertseter/Nordstrand håndterer i løpet av salgsprosessen personopplysninger vedrørende både kjøper og selger. All håndtering skjer i henhold til vår personvernerklæring, som ligger på våre hjemmesider.
www.obos.no/dette-er-obos/personvern/personvernerklaring-obos-eiendomsmeglere-as

Plantegning

Leilighetsnummer **G 2028**



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



OBOS Bostart er en kjøpsmodell som gjør veien til boligdrømmen litt kortere. Kjøpere vil kunne velge mellom to salgspriser på boligene, ordinær pris eller OBOS Bostart-pris, som er lavere enn ordinær pris.

Med OBOS Bostart eier du boligen og du beholder den prosentvise verdiøkningen boligen eventuelt får, dersom du skal selge. Forskjellen er at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake den dagen du ønsker å selge.

Hvordan fungerer det?

Du får kjøpt boligen til en pris som vil være lavere enn ordinær pris. Dette mot at OBOS har en tinglyst forkjøpsrett på boligen dersom du ønsker å selge den. Tilbakekjøpsprisen er prisen du betalte for boligen inkludert eventuelle tilvalg og endringer som er betalt før overtagelse. I tillegg kommer den prosentvise verdistigningen tilsvarende prisøkningen på boliger i området, basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Den prosentvise verdistigningen vil være den samme som for gjennomsnittet av alle boliger i det samme området.

(OBOS' forkjøpsrett gjelder også ved tvangssalg og ved arv – dvs. ethvert eierskifte, unntatt overføring til nærstående).

For å hindre at noen får en tilfeldig gevinst og for å motvirke spekulasjon, tinglyser OBOS en tilbakekjøpsrett på boligen. Fordi OBOS Bostart-prisene er lavere enn markedsprisen, ønsker OBOS å ha muligheten til å få igjen noe av dette ved et resalg.

Hva skjer hvis boligprisene stiger eller faller?

OBOS har rett til å kunne kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgspris pluss prosentvis verdistigning tilsvarende prisøkning på boliger i området basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Skulle boligprisene falle vil boligprisindeksen fra Eiendom Norge være negativ og kjøpstilbudet fra OBOS vil i så fall være til en lavere kjøpspris. Har markedsprisen falt må andelseier ta et tap på lik linje med andre boligeiere.

Tilvalg og endringer

Tilvalg og endringer som er bestilt i regi av OBOS og betalt før overtagelse, vil inngå i kjøpesummen som skal indeksreguleres. Det samme vil gjelde dersom borettslaget har utført påkostninger som gir andelen verdiøkning og som har medført en økning av andelens felleslån.

For mer informasjon om OBOS Bostart se **obos.no/bostart**

Liakollveien 38

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 67 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚗 Krummedike Linje 77C	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Rosenholm stasjon Linje L2, L2x	6 min 🚶 0.4 km
🚏 Hauketo stasjon Buss, tog	8 min 🚶 3.4 km
🚗 Ljabru Linje 18, 19	10 min 🚶 4.6 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 13.4 km

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 405 elever, 19 klasser	12 min 🚶 1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 360 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 285 elever, 15 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	7 min 🚶 2.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 491 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	12 min 🚶 6.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	17 min 🚶 8.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

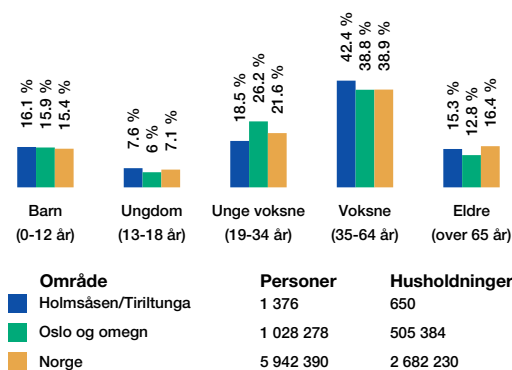
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager




Holmsåsen barnehage 76 barn, 4 avdelinger	5 min 🚶 0.4 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 64 barn, 4 avdelinger	13 min 🚶 1.1 km
Åstun barnehage (0-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	18 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Holmlia Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1.1 km
Kiwi Holmlia Sentervei	15 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS meglere Lambertseter kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

Primære transportmidler

-  1. Tog/T-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering









Lett 88/100



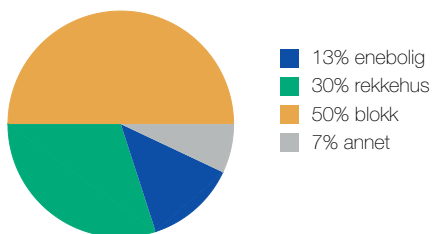
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Høgåsveien balløkke Ballspill	9 min 	0.7 km
	Toppåsen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 	0.8 km
	Lia Trening	14 min 	
	Actic - Holmlia Bad	16 min 	

Boligmasse

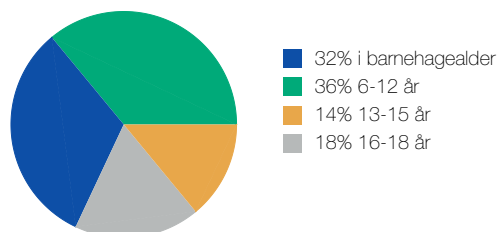


«Det er trygt og godt å bo her»

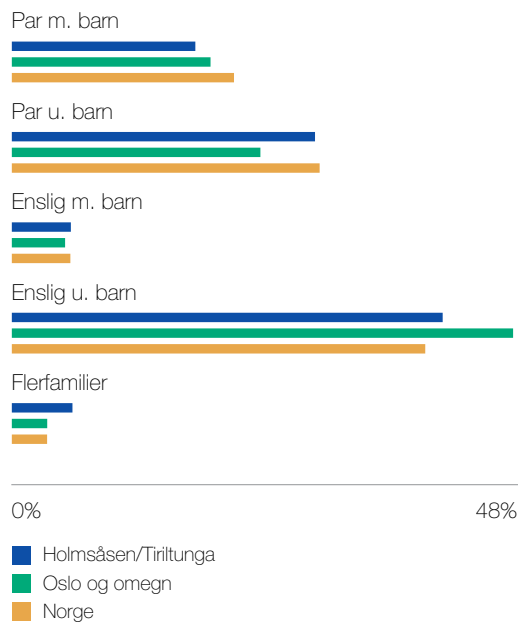
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)

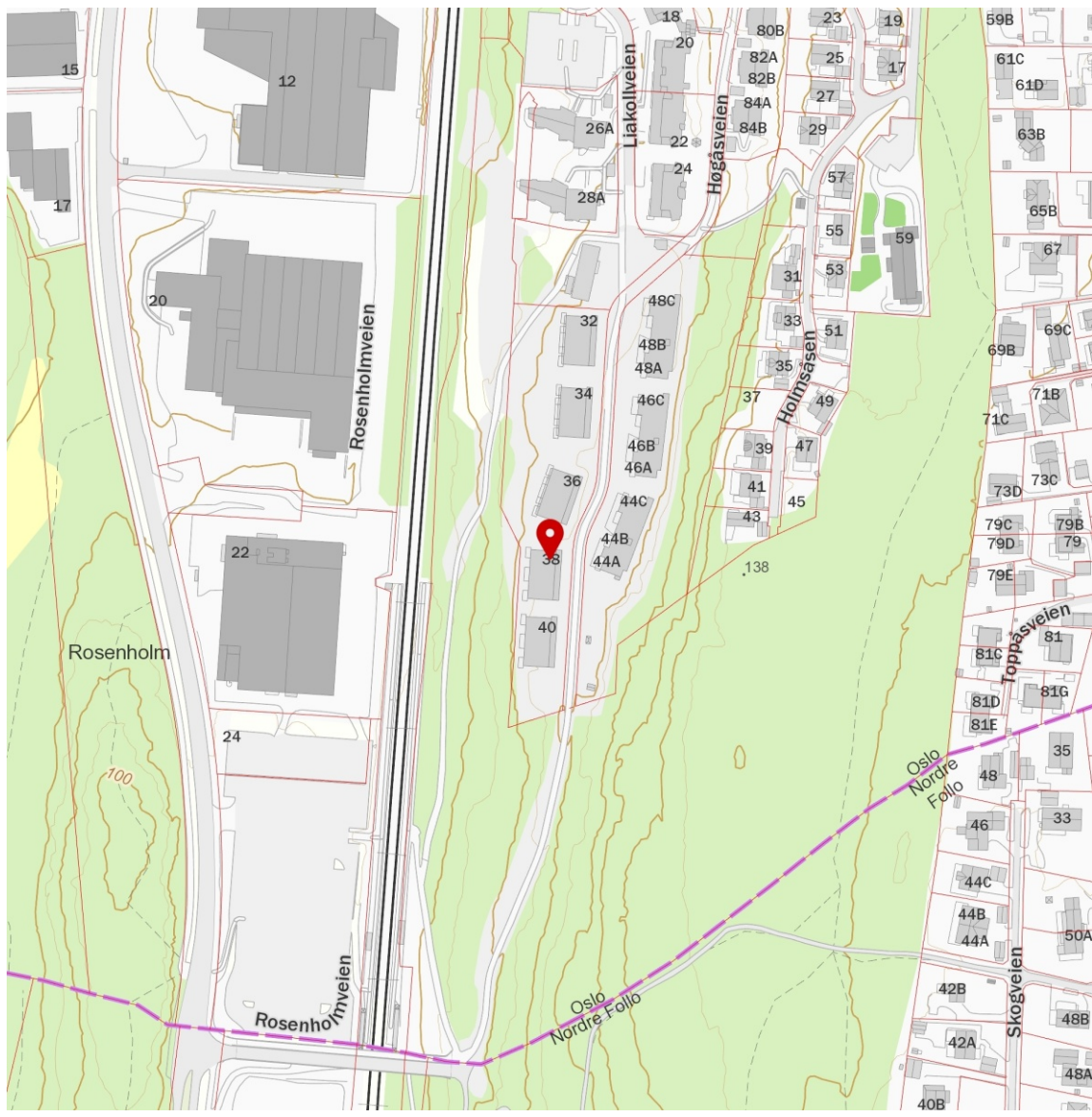


Familiesammensetning

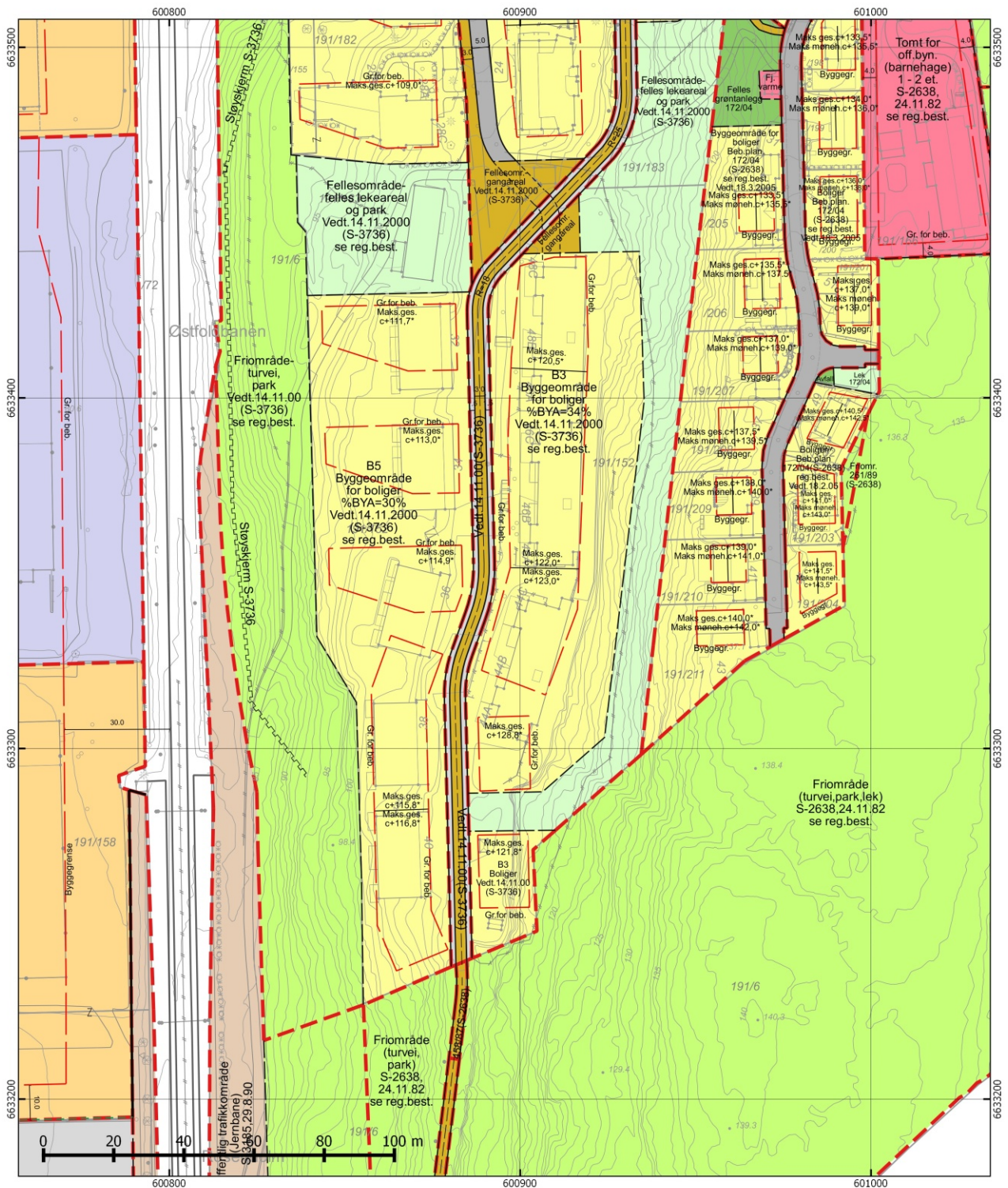



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	52%	52%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS meglere Lambertseter kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020




 Plan- og bygningssetaten	Adresse: LIAKOLLVEIEN 38		*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
	Dato: 02.04.2020	Gnr/Bnr: 191/152	PlottID/Best.nr: 130060 / 86401086	
	Bruker: tas	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 16556 / WM196 1 3000479	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
	Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
	Ekvidistanse 1m	Kartutsnittet gjelder vertikaltivå 2.	Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.		
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3				


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	145 - Forr./industri
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	621 - Fjernvarmeanlegg


	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)


 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

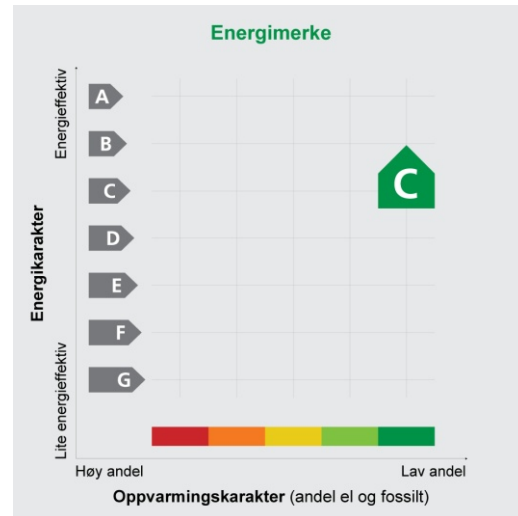
Z

Oppheving av eiendomsgrense



ENOVA

Adresse	Liakollveien 38
Postnr	1259
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	191
Bnr.	152
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619129
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1116970
Dato	06.04.2020



Innmeldt av FJELD STIAN

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Boliglån og mellom- finansiering

Boliglån fra
1,98%

Samme lave rente. Skal du kjøpe ny bolig før du har solgt din nåværende, kan du få mellomfinansiering. Når du allerede har lån i OBOS-banken får du mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet. Alle kan bli kunde i OBOS-banken, men som medlem får du våre beste betingelser.

Evig ung. Tar du opp lån før du fyller 34 år, beholder du ungdomsfordelene så lenge du vil. Forblir du lånekunde hos oss, får du den samme gode renten som vi gir til unge.

Sjekk hva du kan låne og søk om finansiering på obosbanken.no.

Prisene endres i takt med markedet, se obosbanken.no for oppdaterte priser. Et lån på 2 mill. kr over 25 år koster totalt 2,55 mill. kr. Effektiv rente 2,04%.



Vi gir deg
trygghet
og
fordeler

Fordeler til medlemmer

- OBOS innboforsikring til fast lav pris
- Opptil 23 prosent rabatt på alle andre forsikringer
- Gratis bolighjelpstelefon og hjelp ved kriser med Tryg Pluss-fordelsprogram.

Les mer om fordelene på tryg.no/obos eller ring Tryg på 915 04040.



Løsøre og tilbehør som bør følge med boliger ved salg

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

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

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

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

utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

15. **UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

Guidekabel/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. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

Slik virker forkjøpsretten

Du er nå i ferd med å melde forkjøpsrett og bekrefter at du har lest følgende:

Finansiering

Skal du benytte forkjøpsrett, må du ha finansieringen klar. Finansiering av hele kjøpesummen må dokumenteres skriftlig og innen meldefristen. Egenkapital basert på salg av egen bolig må dokumenteres med mellomfinansiering. Det er ikke tilstrekkelig å oppgi telefonnummer til bankforbindelse. Dersom finansieringen av hele kjøpesummen ikke er dokumentert skriftlig og innen meldefristen, kan du ikke kreve at OBOS gjør forkjøpsretten gjeldende på dine vegne.

Medkjøper og ansiennitet

Dersom ektefelle/ samboer har eget medlemskap og ønsker å benytte denne, må han/ hun sende inn egen melding om forkjøpsrett innen fristen.

Hva skjer når meldefristen er ute?

Hvis flere medlemmer har meldt forkjøpsrett, har medlemmet med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Opprinnelig kjøper kan likevel påberope seg sin ansiennitet uten å ha meldt forkjøpsrett forutsatt at han/ hun avga bud innen meldefristen. Bare medlemmer med ansiennitet fra dagen før bud ble akseptert, eller tidligere, kan benytte forkjøpsrett. Andelseiere i borettslaget boligen tilhører, går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på: Forhåndsavklaring og fastpris. Ved forhåndsavklaring annonseres boligen før den er solgt, normalt med en prisantydning. Når meldefristen er ute, og forutsatt at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at OBOS henvender seg til dem som har meldt forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du straks, med bindende virkning, ta stilling til om du vil benytte forkjøpsretten.

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den annonseres for våre medlemmer.

Bruker du forkjøpsretten, trer du inn i en inngått avtale, og kjøper boligen til avtalt pris på avtalte vilkår. Det er en forutsetning at du er tilgjengelig når meldefristen utløpt og forkjøpsretten skal avklares. Kontakt OBOS hvis du er utilgjengelig. Hvis det går mer enn 3 måneder før boligen blir solgt, blir boligen annonsert for medlemmene på nytt. Da må du sende en ny melding om forkjøpsrett til OBOS.

Gebyr

Se meglers salgsoppgave for hvilke gebyrer som gjelder.

Midlertidig nullstilling

Ved bruk av forkjøpsrett på grunnlag av OBOS-medlemskap suspenderes medlemsansienniteten i 12 måneder (midlertidig nullstilling). Medlemsansienniteten kan dermed ikke brukes til kjøp av bolig eller annet før etter 12 måneder. Midlertidig nullstilling gjelder ikke intern forkjøpsrett, dvs. der en andelseier i samme borettslag benytter forkjøpsrett.

Salg av egen bolig

Andelseier som eier bolig i tilknyttet borettslag, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig i tilknyttet borettslag, overlate sin tidligere bolig til den andelseier vedkommende borettslag eller OBOS utpeker. Andelseier kan likevel eie inntil 2 boliger i tilknyttede borettslag, dersom:

- den ene av boligene inngår i et borettslag som ifølge lagets vedtekter har til formål å gi andelseierne bruksrett til fritidsbolig i lagets eiendom.
- den ene av boligene utgjør andelseierens pendlerbolig.
- vilkårene for bruksoverlating i henhold til lov om borettslag § 5-6 første ledd nr 3 er oppfylt for den ene av boligene.

Med pendlerbolig menes at andelseier må ha to boliger pga arbeid eller virksomhet, og at avstanden mellom arbeidssted og hjem er så stor at dagpendling ikke er praktisk.

Kun en av boligene kan erverves ved bruk av forkjøpsrett. Det er ikke anledning til å eie to boliger i samme borettslag.

Medlemskap

Du må sørge for at medlemskapet er i orden før du benytter forkjøpsrett. Hvis du skal få overført ansiennitet fra nær familie, må skjema for dette være mottatt av OBOS Medlemsservice senest kl 15.00 samme dag meldefristen utløper.

Etter at du har fått overført ansiennitet får du nytt medlemsnummer som må brukes når du melder forkjøp. Du kan ikke melde forkjøpsrett i en annen persons navn. Informasjon om overføring av medlemskap finner du på www.obos.no/medlem



Eiendomsmegler - min erfaring

Heidi Furset

Avdelingsleder/ Eiendomsmegler MNEF
91 82 24 54
heidi.furset@obos.no

Som utdannet Eiendomsmegler og som Fagansvarlig for OBOS Eiendomsmeglere avd. Lambertseter/Nordstrand & Søndre Nordstrand kjenner jeg boligmarkedet meget godt og er daglig i kontakt med potensielle kjøpere av nettopp din bolig! Jeg har meget fornøyde kunder og har satt mange prisrekorder i ditt nærområde de siste årene! Jeg sørger for at du får best mulig pris for boligen din og at boligsalget ditt foregår på en trygg og effektiv måte. Vurderer du å selge? Ta kontakt med meg idag for et godt tilbud på salg av boligen din! Som OBOS-Medlem får du kr 5.000,- i medlemsrabatt!

Avdeling Lambertseter/Nordstrand & Søndre Nordstrand

Et av våre raskest voksende kontorer hvorav det største satsningsområdet dekker bydelene Nordstrand & Søndre Nordstrand.

Avd. Lambertseter/Nordstrand & Søndre Nordstrand

Langbølgen 11, 1150 Oslo
Telefon: 23 16 51 10

Om OBOS Eiendomsmeglere

Vi er en del av OBOS, et solid eiendomsselskap som har hjulpet folk med boligdrømmen siden 1929. Vi har 13 veldrevne og erfarne meglerkontorer med over 90 meglere fordelt på Oslo, Hamar, Fredrikstad, Tønsberg og Stavanger. Det omsettes årlig ca. 7200 OBOS-tilknyttede boliger, og vi selger de fleste av dem. Vi er offensive og ambisiøse på dine vegne, har lang erfaring og jobber etter strenge kvalitetskrav.

Om OBOS

OBOS er Norges største boligbyggelag og boligforvalter, en av Nordens største boligbyggere og eies av våre medlemmer. Ved utgangen av 2017 hadde vi 435 451 medlemmer. OBOS har i løpet av de siste årene utviklet seg fra å være et boligbyggelag i Oslo, til å drive virksomhet i både Norge, Sverige og Danmark. Forkjøpsretten oppleves ofte som den største fordel. Våre medlemmer har forkjøpsrett på over 90 000 nye og brukte boliger over hele Norge.

OBOS-banken tilbyr boliglån, sparing og alle vanlige bank-tjenester. Medlemmer får ekstra gode betingelser.

OBOS samarbeider med Tryg Forsikring. Er du medlem, kan du få opptil 23 % på alle private forsikringer, og OBOS innboforsikring til fast, lav pris.

Nyttige opplysninger

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig, og gjerne sammen med en bygningskyndig person, før avtale inngås.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er i hovedsak hentet fra nåværende eier av eiendommen/boligen. Oppdragsansvarlig har oversikt over forholdene som er av betydning, og som er tilgjengelige via relevante registre og arkiver. Likevel oppfordres kjøper til å foreta undersøkelser han/hun mener er vesentlige før et eventuelt bud/kjøp av eiendommen/boligen. Gjelder f.eks:

- Besiktige eiendommen/boligen sammen med bygningskyndig person.
- Undersøke vann- og kloakkforhold (kommunens tekniske etat).
- Undersøke reguleringsforhold (kommunens tekniske etat). Hvis du får opplysninger som er i strid med salgsoppgaven, eller har ubesvarte spørsmål, kontakt oppdragsansvarlig.

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at det reduserer selgers ansvar etter Avhendingsloven, og er en del av kontraktsvilkårene. Hva gjelder mangler, er det kun Avhendingslovens § 3-7 "manglende opplysninger om eiendommen" og Avhendingslovens § 3-8 "uriktige opplysninger om eiendommen" som kan påberopes. Unntaket er hvis boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, ut fra kjøpesum og andre forhold, jfr. Avhendingslovens §3-9.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som er opplyst tidligere, jfr. Avhendingsloven § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Forkjøpsrett og styrets godkjenning

Dersom forkjøpsrett blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme vilkår.

Dersom styret i borettslaget/boligselskapet (heretter benevnt boligselskapet) ikke godkjenner kjøper som ny eier av boligen, må den videreselges for kjøpers regning og risiko.

Diverse opplysninger

Bud er bindende når det har kommet til selgers kunnskap. Boliger i boligselskapet skal brukes av den som eier

andelen/aksjene. Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre (herunder leie den ut), annet enn i de tilfeller som er omhandlet i lov om borettslag kap 5 I og II og selskapets vedtekter. Når vilkårene for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, kan hele boligen leies ut under ett.

Boligselskapet har lovbestemt panterett, tilsvarende 2G, i borettslagets andeler til sikkerhet for misligholdte felleskostnader etc. Hvis borettslaget likevel påføres økonomisk tap som følge av at en andelseier misligholder felleskostnadene, dekkes tapet ved at felleskostnadene for alle andelseiere blir høyere enn de ellers ville vært. Hvis borettslaget har en garantiordning til sikkerhet mot tap for misligholdte felleskostnader, vil garantisten dekke hele eller deler av tapet. Se salgsoppgaven under eget punkt for hva som gjelder for denne boligen.

Som andelseier i borettslag eier du en andel i borettslaget, med rettigheter og plikter som følger av lov om borettslag av 6. juni 2003, boligselskapets vedtekter og vedtak/avtaler for øvrig. For boligaksjeselskap gjelder nevnte lovs §§ 1-5, 4-2, Kap 5 og § 13-5. Blant andelseiernes viktigste plikter er plikten til å betale felleskostnader, og til å oppfylle vedlikeholdsplikten som følger av loven og vedtektene. Andelen gir deg bl.a. stemmerett på borettslagets generalforsamling. Eiendomsめglere er fra 01.01.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppdragsansvarlig har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

I løpet av salgsprosessen håndterer megler personopplysninger vedrørende både kjøper og selger. All håndtering skjer i henhold til personopplysningsloven og Datatilsynets retningslinjer. For informasjon vedrørende innsyn, retting og sletting, kontakt oppdragsansvarlig.

Arealbegrep

Bruksareal (BRA): Er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger, jfr Veileder til NS 3940.

Nettoareal (NTA): Er arealet mellom innsidevegger for omsluttende bygningsdeler, jfr Veileder til NS 3940.

P-rom: Er en forkortelse for nettoareal primære rom, og angir netto-areal av alle primærommene i boenheten innvendig, inklusive innvendige delevegger. Rommene i boligen som inngår i P-ROM, skal beskrives sammen med arealet. Ikke et begrep fra NS 3940, men fra veilederen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.
 7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
- ## Viktige avtalerettslige forhold
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Bud på eiendom



Bindende bud på eiendommen:

Liakollveien 38, 1259 Oslo, Rosenholm Borettslag, andel nr. 108
Oppdragsnr: 704200034 / Heidi Furset
SKAL OBOS BOSTART BENYTTES? JA NEI

OBOS Eiendomsmejlere avd.
Lambertseter/Nordstrand, Langbølgen 11, 1150
Oslo
Tlf. 23 16 51 10

Bud kr: _____ Beløp i bokstaver: _____
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Akseptfrist dato: _____ Akseptfrist kl.: _____

Eventuelle forbehold: _____

Budet må stå til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Hvis ikke noe annet fremgår står budet i 5 dager.

Finansieringsplan

Lån i: _____ ved: _____ tlf: _____ kr: _____

Mellomfinansiering: _____ ved: _____ tlf: _____ kr: _____

Egenkapital: _____ ved: _____ tlf: _____ kr: _____

Ønsker tilbud fra OBOS-banken: Ja: Nei: Samlet beløp: _____ kr: _____

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Jeg/vi erklærer å ikke være nærstående med oppdragsansvarlig, jfr. forbud mot egenandel i lov om eiendomsmegling §5-3.

Budgiver 1

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

OBOS-medlem: Ja: Nei: Medlemsnr: _____

Er du medlem i OBOS vil du automatisk bli registrert med en forkjøpsmelding.

Andelseier i borettslaget fra før: Ja: Nei:

Sted/dato: _____

Signatur: _____

Jeg forplikter å holde megler orientert om medlemskap under budrunden.

Budgiver 1
Legg gyldig ID her

Budgiver 2

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

OBOS-medlem: Ja: Nei: Medlemsnr: _____

Er du medlem i OBOS vil du automatisk bli registrert med en forkjøpsmelding.

Andelseier i borettslaget fra før: Ja: Nei:

Sted/dato: _____

Signatur: _____

Jeg forplikter å holde megler orientert om medlemskap under budrunden.

Budgiver 2
Legg gyldig ID her

Smart å bo i borettslag

OBOS har mange års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

God på bolig.
Ekspert på OBOS.