

Hovseter/Huseby

3-ROMS ANDELSLEILIGHET

Verditakst: kr 3 000 000,-
BTA: 90 m² | P-rom 80 m²



Hovseterveien 56 B, 0768 Oslo



Eiendommen

Leiligheten ligger landlig og tilbaketrukket til på Hovseter/Huseby i et populært borettslag ved foten av Holmenkollen. Det er kort vei til nærbutikk, barnehager, skoler, buss- og T-banestasjon. Leiligheten ligger i et barnevennlig område skjermet mot trafikk og støy. Mærradalen ligger rett utenfor og i enden av den finner du flotte turområder i Vestmarka, med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelstier resten av året. Bogstadvannet med bade- og fiske muligheter ligger også like i nærheten. Leiligheten ligger skjermet og barnevennlig til og det er ikke biltrafikk på området rundt gården. Pent opparbeidet og beplantet fellesområde med plener, bed og prydbusker. Opparbeidet lekeplass og ballplass på området. Asfalterte internveier og gjesteparkeringsplasser. Heller med varmekabler på tun mellom husene.

Selger

Ellen Dietrich d.bo ved v/Frelsesarmeen.

Areal

Bruksareal 80 kvm

P-rom 83 kvm

Bruttoareal 90 kvm

Beskrivelse

Lys gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje. Innvendig standard er enkel og det er behov for noe oppussing. Se for øvrig takst side 6 for gjennomgang av overflater og standard for øvrig. Leiligheten har en fin arealutnyttelse. Den består av entré med bod/walk in closet, to soverom, bad med badekar, stue med utgang til stor balkong, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom (uten sluk) og separat toalett.

Takst

Markedsverdi (normal salgsverdi) **kr 3 000 000,-**

Låneverdi(forsiktig antatt markedsverdi) kr 2 550 000,-

Felleskostnader

Totale felleskostnader utgjør kroner **2 585,-** pr måned. Herav felleskostnader kr 2 420,- og garasje kr 165,-. Husleien inkluderer blant annet garasjeplass, vaktmester, trappevask, kabel-tv (GET) med mer.

Fellesgjeld

Andel langsiktig fellesgjeld utgjør kroner 95 832,- pr. 01.03.2012. Felles formue kr. 2 595,-.

Kjøpers omkostninger

Tinglysning hjemmelsoverføring kr 430,-

Tinglysning pantedokument kr 430,-

Bekreftet grunnboksutskrift kr 202,-

Innmelding i OBOS kr 500,-

Gebyr for forhåndsavklaring forkjøpsrett/bruk av forkjøpsrett kr 3 440,-

Da det er en borettslagsleilighet er det ikke dokumentavgift på boligen.

Ligningsverdi

Vi har ikke opplysninger om eksakt ligningsverdi, men ved primærbolig ligger den rundt 25% av markedsverdi, så man må regne omtrent kr 750 000,-

Adkomstdokumenter

Andelnummer 101 pålydende kroner 100,-

Obligasjonsnummer 101, innskudd kroner 26 400,-

Tomt

39 239,8 m² eiet tomt i henhold til Norges eiendommer, online.



Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i kjelleren, i tillegg er det gjesteparkeringsplasser på området.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Bygning

Byggeår 1972

Borettslaget

Meklenborg Borettslag, org. nr. 950 446 064, er tilknyttet OBOS og består av 410 andelsleiligheter og tre tjenesteleiligheter fordelt på 13 bygninger og ligger i Vestre Aker bydel.

Det er en forutsetning for kjøp at man melder seg inn i OBOS, dette koster kroner 500,- pr. kjøper.

Styret holder til i Hovseterveien 44 C. Borettslaget har tre ansatte. Daglig leder, som har ansvaret for den daglige driften, hun kan nås på e-post adressen meklenborg.borettslag@getmail.com.

Vaktmester kan kontaktes hverdager på tlf: 905 30 574/917 87 388, mellom klokken 08.00 og 15.00.

Borettslaget har en rekke fellesrom til disposisjon for beboerne, blant annet trimrom, bordtennisrom, snekkerrom, badstue og mørkerom. I tillegg har de et gjesterom og et møte-/festlokale .

Økonomi/lånevilkår fellesgjeld

Borettslaget har ett lån hos TERRA, lånenummer Terra1-152019261. Det er et annuitetslån med 12 terminer per år. Renten er pr. 07.03.12 på 3,95 % pa. Restsaldo denne andelen er kr 95 832,-

Saldo totalt pr. 07.03.12 er på kroner 37 006 944,- og lånet forventes innfridd om 25 år og 11 måneder. Det er ikke mulighet for den enkelte beboer å innbetale hele eller deler av fellesgjelden (IN-ordning)

Årets regnskapstall viser et overskudd på kr 394 560,-, disponible midler er kr 1 097 639,-.

Vedlikeholdsplaner

Borettslaget er veldrevet og det har vært utført jevnlig oppussing opp gjennom årene. For oversikt over rehabilitering fra år 2000 frem til dd. se utførlig takst side 5.

Forsikring

Bygningsmassen er forsikret i If Skadeforsikring, avtalenr. 5404130. Det må tegnes egen innboforsikring.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med hund og katt i borettslaget. Det kan gjøres visse unntak for dyr som kun oppholder seg inne i leiligheten, men det kreves samtykke fra de andre beboerne i oppgangen. Se Informasjonshefte for ytterligere opplysninger.

Utleie

Fremleie skal godkjennes av styret.

Godkjenning

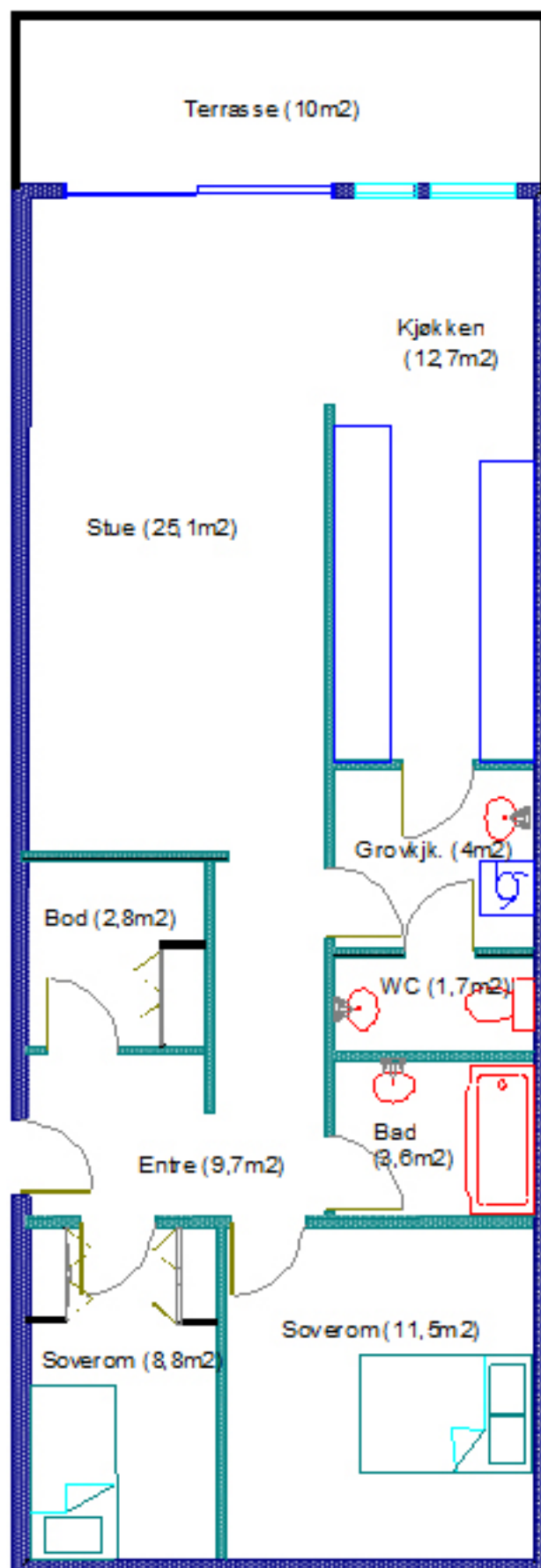
Ny andelseier skal godkjennes av styret.

Spesielle opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bodd i leiligheten.

BYGNINGSINGENIØR KNUT RYSSTAD

Autorisert takstmann medlem av Norges Takseringsforbund





Garantiordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. Denne garanterer overførsel hver måned og OBOS tar deretter over alt ansvar og risiko for manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil bli forhåndsavklart.

Overtagelse

Leiligheten står ubebodd og det ønskes en snarlig overtagelse.

Rengjøring

Leiligheten overtas i den stand den var under besiktigelsen.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 1,4 % provisjon pluss mva for salg av leiligheten. I tillegg kommer kroner 1350,- inkl. mva. pr visning. Oppgjørsomkostninger mv. er inkludert i honoraret.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Bull & Co Advokatfirma AS v/advokat Bente Holmvang.

Oppdragsansvarlig

Advokat Bente Holmvang

Budgivning

Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kjøper og selger motta kopi av budjournalen ved kontraktssignering. Budgivere kan få utlevert budjournalen i anonymisert form.

Solgt "som den er"

Boligen selges "som den er" jf. Avhendingsloven § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven. Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bodd i leiligheten. Selger har av den grunn ikke førstehåndskunnskap om boligen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysninger som fremgår av salgsoppgaven. Interessenter oppfordres derfor særlig å undersøke eiendommen nøye og gjerne sammen med en fagmann. Etter de prinsipper som følger av avhendingsloven §§3-7 og 3-8 hefter selger kun for mangelfulle/feilaktige opplysninger og dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Salgsoppgaven baserer seg på opplysninger innhentet fra forretningsfører USBL samt takstmannens vurderinger. Innholdet i dette prospektet antas riktig, men dog uten ansvar for eventuelle trykkfeil.

Betalingsbetingelser

10 % av kjøpesummen betales ved kontraktsunderskrift. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers oppfylling av avtalen. Forskuddet står på meglers klientkonto til oppgjør mellom partene finner sted. Renter på innbetalt forskudd tilfaller selger. Restoppgjør samt omkostninger betales innen overtagelse.



Verdi- og lånetakst over

andel i Meklenborg borettslag, selskap nr 413 i OBOS

Meklenborg borettslag
Hovseterveien 56 B
0768 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 312
Leilighet nr. 2012 Andelsnr.: 101
Borettslaget består av gnr 31, bnr 311, 312 og 313.

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Bygningsingeniør Knut Rysstad

Autorisert takstmann MNTF

Verdi- og lånetakst over

andel i Møkleborg borettslag, selskap nr 413 i OBOS

Møkleborg borettslag Hovseterveien 56 B

0768 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 312

Leilighet nr. 2012 Andelsnr.: 101

Borettslaget består av gnr 31, bnr 311, 312 og 313.

OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsprøve, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til taksstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneværdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør taksstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattende beskrivelse

Hyggelig og tilbakemøkket beliggende borettslag på Hovseter/Huseby med kort vei til skoler, barnehager, nærbutikk og bane-/bussholdeplass. Nærmeste handelsenter er Røa. Fine tilstøtende fronområder med turveier og lekemuligheter. Barnevennlig område skjernet mot sjenerende trafikk og støy.

Pent opparbeidet og beplantet fellesområde med plener, bed og prydbusker. Opparbeidet lekeplass og ballplass på området. Asfalterte internveier og opparbeidet gjesteparkingsplasser. Belegningsstein/hellelegning med varmekabler på tun mellom husene.

Markeds- og låneværdi

Lys og praktisk 3-roms andelsleilighet i veldrevet borettslag på Hovseter/Huseby. Innvendig standard er enkel, leiligheten er velholdt men noe utidsmessig. Store felles gronområder i borettslaget og pent opparbeidet utearealer. Leiligheter i området har den siste tiden vært lett omsettelige.

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

3 000 000

Låneværdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr

2 550 000

Oslo, 20.04.2012



Byggningsingeniør Knut Rysstad
Autorisert taksstmann MNTF

Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 312 Leil.nr.: 2012 KOMMUNE OSLO

Adresse: Møkleborg borettslag - Hovseterveien 56 B, 0768 OSLO

Revirent

Revirent av: Advokatfirma Bull & Co v/Eline Schulstock Lundestad Tlf.: 23010135

Besiktigelse, tilstede

Dato: 17.04.2012
- Advokatfirma Bull & Co v/Eline Schulstock Lundestad
- Byggningsingeniør Knut Rysstad Taksstmann Tlf.: 90591941

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:

Årsberetning/regnskap

EDR

Andre dok./kilder: Forretningsfører

Eiendomsdata

Matrikkeldata:

Gnr. 31 Bnr. 312

Borettslaget består av gnr 31, bnr 311, 312 og 313.

Leilighet nr.:

Leilighet nr. 2012 Etasje 2.

Eier adkomst/dok.:

Ellen Dietrich (bo)

Selskap/borettslag:

Møkleborg borettslag, selskap nr 413 i OBOS

Leilighetstype:

Andelsleilighet

Andelsnr.:

101 Pålydende: Kr 100

Obligasjonsnummer:

101 Pålyd./innsk.: Kr 26 400

Fellekostn. pr. mnd.:

Kr 2 595

Kommentar:

Husleien inkluderer bl.a. garasje plass, vaktmester og kabel-TV

Tomt:

Eiet tomt. Areal 39 239,8 m² Areal i henhold til Norges eiendommer, online.

Adkomst:

Offentlig og privat. Private internveier med asfalt og belegningsstein i borettslaget.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS, tlf. 22865500

Regnskapsår: 2010

Årsregnskap:

41 000

Samlet andelskapital:

10 614 000

Samlet obligasjons-/innskuddskapital:

2 653 293

Omløpsmidler:

912 939

Kortsiktig gjeld:

1 740 354

Sum disponible midler:

38 055 474

Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):

2 595

Andel av disponible midler/formue:

96 362

Andel av langsiktig fellesgjeld:

Andel gjeld og formue er pr. 31.12.2011

Etendom: Gnr. 31 Bnr. 312 Leil.nr.: 2012 KOMMUNE OSLO
Adresse: Meklenborg borettslag - Hovseterveien 56 B, 0768 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	If skadeforsikring. Avtalenummer: 5404130
Kommentar:	Fellespolise

Bygninger på eiendommen

Bløkker (lamellhus), 3 og 4 et.
Byggeår: 1972. EDR

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealberegning i denne rapporten måles etter transjansstandard. Takstransjans retninglinjer ved arealmåling av boliger. Retninglinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og eller verdsettelse av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstransjans retninglinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstransjans retninglinjer lagt til grunn. "Takstransjans retninglinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.mironk.no og www.nrf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som areal som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og eller fellesareal.
- Bruttoareal (BTA) er bruttoareal (BTA) minus areal som oppgis av yttervegger.

Målevedtatte AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjekiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftens selv om de er målevedtatte.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

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

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retninglinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningens arealer i forbindelse med tounters utnyttelse gjelder egne målereglar.

Bløkker (lamellhus), 3 og 4 et. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²		Anvendelse
		Totalt	Sekundær	
		Primær P-rom	S-rom	
1. etasje				
2. etasje	90	83	3	1 kjellerbod (2,2 m²) Entré, bod, bad, wc, grovkjøkken, kjøkken, stue, soverom, soverom 2
Sum bygning	90	83	3	Arealer oppmålt på stedet.

Bløkker (lamellhus), 3 og 4 et. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Entré, bad, wc, grovkjøkken, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod

Etendom: Gnr. 31 Bnr. 312 Leil.nr.: 2012 KOMMUNE OSLO
Adresse: Meklenborg borettslag - Hovseterveien 56 B, 0768 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD

Bløkker (lamellhus), 3 og 4 et.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bløkker (lamellhus), 3 og 4 et.	200 Bygning generelt REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD 2000 Utlevering av dekodere fra UPC for å få flere tv-kanaler 2000 Montering av rekkverk ved trappene 46/52 og 44 2000 Oppgradering av lekeplasser 2000 Beslag over inngangspartier 2000 Maling av inngangspartier 2001 Nodlys i garasjer 2001 Nye garasjeporter i utegarasjer 2001 Lysarmatur i utegarasjer 2001 Nye søppeleholdere ute 2001 Varmeovner i oppgangene 2001 Boning av gulv i trappeopp ganger 2002 Utskifting av solitor 2002 Nullstilling av El-anlegg 2002 Nye møbler i fellesrom 2002 Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget 2002 Flere nye søppelekker på uteområder 2002 Større beplantning 2003 Oppussing av uteboder 2003 Oppussing av trinnrom og bomberom 2003 Asbestsanering 2003 Heisvedlikehold 2003 Renovering av søppeleom 2004 Brannvernkontroll 2005 Ny grillplass og garasjeportåpner 2006 Rehabilitering av garasjeanlegg i nr 50 og 32 samt garasjehus 2006 Ny oppvaskmaskin og storkjøkkenkomfyr til fellesrommet 2006 Oppgradering av ventilasjonsanlegg 2006 Oppretting av ekstra gjeesterom i 52A 2007 Utskifting av verandaveggene 2008 - 2008 Kontor, personalrom, garantiarbeider Oppussing av kontor og personalrom. Ferdigstilling av verandaprojektet inkl. garantiarbeider 2009 Vedlikehold av fellesrom Oppussing av gjeesteromsbadene med nytt sanitærutstyr, og dusj til begge gjeesterom. 2010 - 2011 Drenering og tetting av kulvert mellom nr 32, 34 og 38. Splying av hovedsolitor. Ekstra røykvarslere i alle leiligheter. Testanlegg for calling i nr 46 B. Pusset/oljet inngangsdørene.

Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 312 Leil.nr.: 2012 KOMMUNE OSLO
Adresse: Meklenborg borettslag - Hovseterveien 58 B. 0788 OSLO

210	Grunn og fundamenter
	Bygninger fundamentert på fjell.
230	Yttervegger
	Lavblokk bygget med grunnmur og kjellervegger i betong. Bærende konstruksjoner i vegger og dekker i prefabrikerte betongelementer. Fasader med betongelementer med frilagt singel.
233	Vinduer og dører i yttervegg
	Vinduer er 2-lags isolerglass 1992 på soveromssiden og 2-lags energiglass 2007 mot balkongen. Innvendig hvitmalt dører, noen dører med blyglass. B30/dB35 entredør.
240	Innervegger
	Tekstilteppet i soverommene, malt strie i entre og på badet og vinylteppet i øvrige rom.
250	Dekker
	Etasje skillere er betongelementer.
254	Dekker - Gulv og overflate
	Vinylbelegg i grovkjøkken, bod, bad og toalett. Eikeparkett i øvrige rom. <i>I vedlikehold ol.</i>
	Badegulvet er i opprinnelig uforelse og det anbefales ikke at man fjerner badekaret uten at dette erstattes med tett dusjkabinett eller at badet rehabiliteres.
255	Dekker - Himling og overflate
	Malte betongelementer i alle rom.
260	Yttertak
	Flatt oppforet tak tekket med papp/asfalt og innvendige taknedløp.
271	Kjøkkeninnredning
	Hvit foliert kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, god skap-/benkeplass, ventilator (kullfilter) og benkebereder (113 l. - 2006). God spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Tilstøtende grovkjøkken/mellomgang med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og tørkeskap.
272	Garderobe
	Det er romslig bod/garderobe ved entre og det er 2 doble garderobeskap i 1 soverom.
284	Balkonger
	Sydvendt balkong ca 10 m2 usjener ut mot felles grøntområde og turveien i Mørradalen.
315	Sanitærutstyr
	Badet er utstyrt med hvit servant og badekar. Det er separat toalett med WC og servant.
	<i>I vedlikehold ol.</i>
320	Varme
	Oppvarming med elektriske panelovner.

Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 312 Leil.nr.: 2012 KOMMUNE OSLO
Adresse: Meklenborg borettslag - Hovseterveien 58 B. 0788 OSLO

400	Elkraft
	Tilstand på elektrisk anlegg er ikke vurdert av takstmannen.
900	Annet
	Kabel-TV og porttelefon er installert.
	Møterom/selskapslokale og gjesterom i borettslaget.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Fellesskostnader pr. år Kr:	31 140
	Sum kostnader Kr:	31 140

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Blokker (lamellhus), 3 og 4 et.	2 670 000
Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeh mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	550 000
Teknisk verdi bygninger:	2 120 000

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekstnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.	
Teknisk verdi bygninger:	2 120 000
Normal tomteverdi:	980 000
Andel disponible midler:	2 595
- Andel fellesgjeld:	96 362
Verdi adkomstdokument:	3 006 233

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 550 000



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
 ☒ Andel/aksje - alle typer boliger med andel/aksje
☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
 ☐ Tomt/hytte
☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidseiligheter
 ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
31	312		101		
Adresse				Postnr.	
Hovseterveien 56 B				0768	
Sted				Kommune	
Oslo				Oslo	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	
1972					
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
If Skadeforsikring					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☐ NEI					
Police-/avtale nr.					
5404130					
Hvis dødsbo, kryss her ☒					
Avdødes navn					
Ellen Dietrich					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Holmvang - Advokat		Bente	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
23 01 01 01			
Ny adresse		Postnr.	Sted
Bull & Co Advokatfirma AS, pb 2583 Solli		0203	Oslo

SELGER (2)

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

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

BHO

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	☐ Ufaglært ☐ Faglært	Hvis faglært, hvem	
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?	☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE	Kommentarer	
4.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?	☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE	Kommentarer	
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
6.	Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
8.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE	Kommentarer	
8.1.	Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?	☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE	Kommentarer	
8.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	☐ Ufaglært ☐ Faglært	Hvis faglært, hvem	
9.	Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved ol-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
9.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	☐ Ufaglært ☐ Faglært	Hvis faglært, hvem	
10.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
10.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	☐ Ufaglært ☐ Faglært	Hvis faglært, hvem	
11.	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE	Kommentarer	
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
16.	Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	
17.	Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør	☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE	Kommentarer	
18.	Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?	☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE	Kommentarer	
19.	Er det utarbeidet energispesifisering på boligen? Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne	☐ JA ☐ NEI	Kommentarer	

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

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

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

Eiendommen selges for et dødsbo. Selger har derfor ingen kunnskap om eiendommen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifte-forsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS

☒ Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2010 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jfr pkt 1 i eierskiftetilvilkårene

☐ Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

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

Dato

Oslo 29.5.2012

Sted

Selger [1] underskrift

Bente Holmvang
iht fellesmålet

Selger [2] underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Januar 2010

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma

Bull & Co Advokatfirma AS

Avdeling

Ansvarlig megler

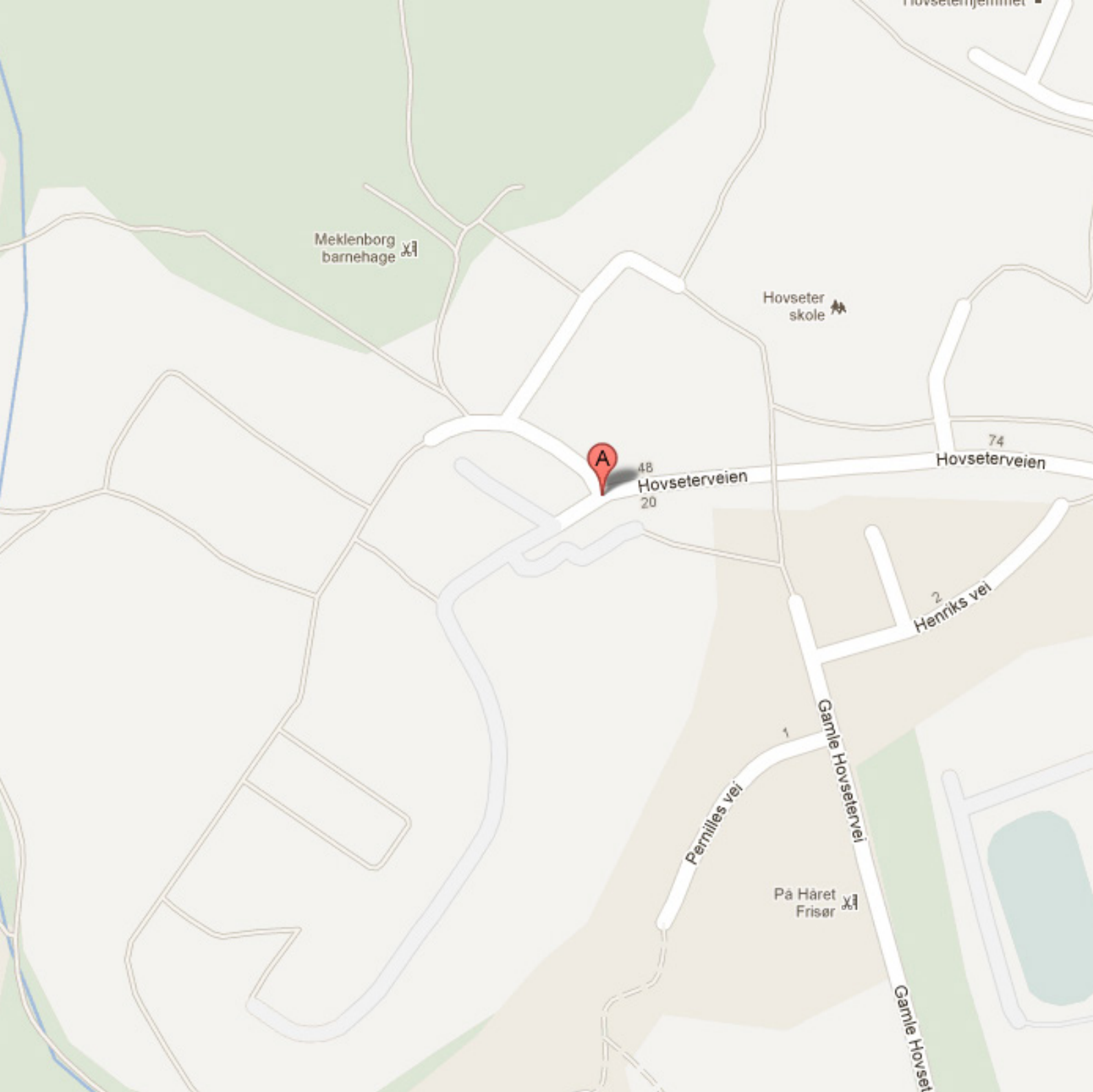
Bente Holmvang

Oppdragsnummer

107







Hovseter er et strøk i bydel Vestre Aker i Oslo. Det ligger mellom Røa og Holmen.

Hovseter var opprinnelig en plass under Hoff gård. Stedet ble i hovedsak utbygd på 1970-tallet som et prosjekt tilknyttet politisk eksperimentell sosiologi og ble oppført under den daværende sosialdemokratiske regjeringen. Bebyggelsen består i stor grad av blokkbebyggelse i lav/medium høyde etter norsk standard. Deler av bebyggelsen er imidlertid eldre, og stammer fra 1950-tallet. Diverse strøk utenfor Hovseter stammer

også fra gjenoppbyggingsperioden etter andre verdenskrig i Norge og holder en arkitektur felles for boliger på vestkanten av Oslo, i form av enebolig eller villa-standard. Veier som Gamle Hovsetervei, Henriks vei, Jeppes vei, Pernilles vei, Arnebråtveien, Ankerveien, Røknekkene og Røahagan er bygget i samme tidsperiode og holder derav store arkitektoniske likhetstrekk ved sine karakteristiske etterkrigstiduttrykk gjennom byggestil og materialbruk.

Persbråten videregående skole ligger i området Nordre

Huseby i bydel Vestre Aker, rett ved Hovseter stasjon. Huseby skole har også sin beliggenhet i nærheten av Hovseter, og er en barneskole med 515 elever.

På Hovseter ligger også Hovseterklubben, en kommunalt sponset ungdomsklubb som tilbyr diverse fritidsaktiviteter for ungdom i nærmiljøet.

Huseby kompetansesenter ligger også ved Hovseter og var opprinnelig en blindeskole.

BINDENDE KJØPETILBUD

Bull & Co Advokatfirma AS, tlf/fax 23 01 01 01/23 01 01 11

Epost: esl@bullco.no/bull@bullco.no

Budet gjelder:

3-roms leilighet Hovseterveien 56 B, 0768 Oslo - Andelsnr. 101

Budgiver(e):

Navn:

Fnr/org.nr:

Adresse:

Tlf:

Fax:

Navn:

Fnr./org.nr:

Adresse:

Tlf:

Fax:

Undertegnede avgir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____ + vanlige omkostninger iht. salgsoppgave.

Kjøpesum med bokstaver: _____

Kjøpesummen finansieres på følgende måte

Lån (oppgi bank, kontaktperson/tlf) _____

Egenkapital (oppgi bank, kontaktperson/tlf) _____

Annen finansiering _____

SUM _____

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kjøpekontraktens underskrift. Den resterende kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtakelsesdato.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Akseptfrist (tidligst kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning): _____ (dato/klokkeslett)

Eventuelle forbehold:

NB! Et avgitt bud er bindende og kan ikke trekkes tilbake innenfor akseptfristen. Dersom det ikke er satt akseptfrist er budet bindende i en rimelig tid fra det er fremsatt. Selger kan velge å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Sted/dato

Underskrift

Underskrift



Postboks 2583 Solli
0203 Oslo
Tlf 23 01 01 01
Fax 23 01 01 11
E-post bull@bullco.no

Kontaktperson
Eline Schulstock Lundestad
Eiendomsforvalter/-megler
Tlf 901 67 950
E-post esl@bullco.no

FAST EIENDOM/ENTREPRISE

Vår avdeling for fast eiendom og entreprise består av medarbeidere med variert erfaringsbakgrunn fra det private næringsliv, eiendomsmegling og offentlig sektor. Vi har lang erfaring innenfor et bredt spekter av rettsområder knyttet til fast eiendom hvor vi særlig nevner:

- Kjøp og salg av fast eiendom, herunder mangelssaker
- Bruksrettigheter, servitutter og hevd
- Eiendomsutvikling
- Ekspropriasjon og skjønn
- Plan- og bygningsrett
- Skatt, arv og arveavgift