

## SALGSOPPGAVE

*Adresse:* PANS VEI 1 D, 0139 OSLO -  
Gnr. 195, bnr.159

*Selger/Eier:* Arnfin Kingsrud's dødsbo

*Type prosjekt:* Andelsleilighet i Ulvøya borettslag – andel nr 10 (av 16).  
Ulvøya borettslag - Org nr. 964 865 299 – Senior bolig!  
**Kun fysiske personer over 55 år kan være andelshaver.**

*Byggeår:* 1985-1987.

*Festetomt:* Feste 80 år fra 4. juli 1985. Festeavgift kr.89.824,- i 2016.

*Planløsning:* Inngang fra bakkeplan – 2. etg. på terrasseside;  
Entre, bodrom, stue med utgang balkong, kjøkken, 2  
soverom, dusjbad – utvendig bod.

*Leilighetsareal:* BRA 77 m<sup>2</sup> - primær rom 71 m<sup>2</sup> - bolig H0101

*Oppvarming:* Elektrisk, (pipeløp – ikke peis/ovn)

*Beliggenhet:* Ulvøya borettslag ligger sentralt på øya. Kort vei til butikk  
i «krysset» mist på Øya.

Ulvøya ligger langs Mosseveien / Nordstrandskråningen og er siste øy med den velkjente Ulvøybroa (fra 1928) som adkomstvei. Pans vei ligger sentralt på øya og er andre vei til venstre i Vargveien fra Ulvøybrua. En stille blindvei hvor borettslaget består av lave hus, hvor en rekke har leiligheter i underetg. mot vest. Det er ca 100 meter til busstopp i «krysset» ved Joker-butikken. Det er derfra også kort vei ned til badeplassen Sydstranda. Ulvøya har et klart maritimt miljø.

På Ulvøya har man et velfungerende Vel som bl.a. har ansvaret for badeplassen Sydstranda, med sandstrand, stupetårn, kiosk, tennisbane og vel-hus. Mulighet for båt plass på nordsiden av øya. Vellet står også for diverse aktiviteter i løpet av året.

Nærmeste handelssted er Sæter eller Holtet.

*Adkomst:*

Pans vei ligger på Ulvøya, ca 5 km fra sentrum. Følge E18 / Mosseveien sydover til Ulvøybrua.

Over på Øya følger man Vargveien, hvoretter Pans vei er andre vei til venstre. Borettslaget ligger straks til høyre inn Pans vei i nr 1.

Med kollektivt er det buss 85 som har timesruter til Ulvøya.

*Utstyr/innredning:*

Det meste i leiligheten er fra opprinnelsesåret.

Kabel-TV og bredbånd fra Multinett AS

*Parkering:* Borettslaget har 9 egne garasjer som kan leies i forhold til egen liste. For øvrig er det gjeste og beboerparkering på eiendommen.

*Styregodkjennelse*

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten organiseres av styret som også godkjenner ny andelshaver. Ny eier skal registreres hos forretningsfører, hvortil det påløper et gebyr.

*Dyrehold*

Dyrehold er ikke tillatt.

*Forsikring*

Felles forsikring av borettslaget hos Gjensidige Forsikring AS, polise nr 82866588.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte beboer.

*Ligningsverdi.*

Ligningsverdi primærbolig kr 1.129.902,- i 2016.

*Felleskostnader*

Felleskostnader er p.t. 3.708,-

(Ved leie av garasje tilkommer det en leie på kr 200,- p.t ingen ledig.)

*Andel fellesgjeld/fellesformue*

*Andel fellesgjeld pr 31.12.2016 kr.188.047,-*

*Andel formue pr 31.12.2016 kr. 34.389,-*

*Fellesgjelden til borettslaget er forutsatt innfridd/reduert i forbindelse med salget. Om ikke gjelden blir innfridd helt eller delvis, vil formuen til borettslaget øke med et beløp større enn dagens fellelån. Økningen anslått til minst kr.4.000.000,-. Leilighetens andel er ca. 6,3 %*

*Prisantydning :* Meglers vurdering kr.4.450.000,-.

Takstmannens markedsverdi kr.4.300.000,-.

*Omkostninger:*

Kjøpesum/prisantydning kr 4.450.000,-.  
(Dagens fellesgjeld er planlagt å innfris ved salget.)  
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 430,-  
Gebyr for tinglysing av pantobligasjoner kr 430,- pr stk.  
Pantattest for kjøper kr. 172,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 5.245,-  
Selgers vederlag til megler er 1,75% + mva inkludert oppgjør og visninger.

Selger har tegnet eierskifteforsikring for borettslag.  
Se vedlegg tilstandsrapport.

*Overtagelse:* etter avtale og avklaring av forkjøpsrett.

Informasjon til kjøper:

**Det er forkjøpsrett i borettslaget.**

Eiendommen selges slik den er ved besiktigelsen, ”as is” jfr avhendingslova § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen av bestemmelsene i avhl. kap 3, enn det som følger direkte av § 3-9 og § 3-3.

Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at ovennevnte salgsbetingelse reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot dette ved budgivningen.

Kjøper oppfordres til å foreta de undersøkelser hun/han mener er vesentlige for et eventuelt bud/kjøp av eiendommen, herunder nøye besiktigelse med sakkyndig før avtale inngås. Dette også med tanke på at det er et dødsbo hvor selger har begrenset informasjon om leiligheten.

Betalingsbetingelser:

Hele kjøpesummen med omkostninger må være betalt innen overtagelse, slik at de er disponible for megler på klientkonto, seinest siste virkedag for overtagelsen finner sted.

Salv av eiendom er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Alle henvendelser skjer til adv. fa. Hallgren & Hallgren AS eiendomsavdeling.  
Ansvarlig megler: advokat Kai Hallgren – telefon 22 17 77 77.