

GAMLEBYEN

Strøken 2(4)-roms leilighet med 2 utleiehybler!



Prisant:
1 750 000,-

Bta/P-Rom:
88 kvm / 80 kvm

Antall rom:
4-roms

Byggeår:
2007



Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet i Gamlebyen, like ved foten av Ekebergåsen. Baglerbyen er del av den spennende utviklingen av Gamle Oslo. Kort vei til servicetilbud som skole, barnehage og idrettsanlegg. I nærheten finner du fine rekreasjonsområder som Middelalderparken, Ruinparken, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta. Kort vei til Ekeberg restaurant. Grønland med café- og uteliv, samt spennende shopping-muligheter, ligger kun en liten spasertur unna. Leiligheten passer perfekt for den som vil bo sentralt med alt dette har å by på av goder, men samtidig vil ha grønne rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet.

Oppdragsansvarlig

Opp.ans.: Monica Frøseth
Tlf:
Mob: 480 35 999
Fax: 23 08 07 01
E-post: mf@aktiveiendom.no

Nøkkelinformasjon

Eiendom

Alnagata 16, 0192 OSLO
Leilighet i Baglerbyen Borettslag BRL, org.
nr. 990469369, andelsnr. 52

Eier

Roger Kimo Jørgensen

Boligtype

Leilighet i 2. etg.

Byggeår

2007

Bta/P-Rom:

88 kvm / 80 kvm

Arealangivelser er hentet fra vedlagt
boligsalgsrapport avholdt 16.06.2008 iht.
NS 3940 av Trond Brattvold

Verdi- og lånetakst

Verditakst: kr 1 750 000,-
Lånetakst: kr 1 485 000,-

Oppdragsnr.: 1808078









Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelse

Nyere blokkbebyggelse, samt eldre småhusbebyggelse i nærområdet.

Adkomst

Fra Grønland, følg Oslogate over Geitabru og ta til venstre inn på Ekebergveien. Ta til venstre inn på Konows gate. Alnagata ligger så på venstre side av veien. Trikk 18 eller 19 kan også benyttes, samt buss 34, 70 og 74. Se kartskisse!

Byggemåte

Grunn og fundament er støpt, armert betong. Bærekonstruksjoner i betong. Flatt tak i betongkonstruksjon. Se ellers vedlagte takst.

Innhold

Ny og strøken 2(4)-roms leilighet med utleiedel. Utleiedelen har egen inngang og kjøper kan finansiere store deler av boutgiftene ved å leie ut 2 hybler. Tilsvarende hybler i nærområdet leies ut for tilsammen kr.11.000,- pr. mnd. Dette gir en årlig skattefri inntekt på ca. 132.000,- pr. år.

Leiligheten kan også lett gjøres om til en 4-roms dersom man ønsker å benytte hele leiligheten selv.

Hovedleiligheten består i dag av entre, bad, stue, åpen kjøkkenløsning og romslig soverom. Stor, vestvendt balkong med ettermiddag- og kveldssol.

Utleiedelen består av entrè, flislagt bad, kjøkken og 2 stuer/soverom.

Egen parkeringsplass i p-kjeller med heis opp til leiligheten!

Det er en egen bod til hovedleiligheten. Hybelleilighetene disponerer 3 store boder, samt fellesvaskeri.

Standard

Hovedleiligheten er lys, trivelig og har gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige løsninger.

Kjøkkeninnredning: Italiensk design fra ARAN. Fronter i lys eik med stål håndtak, aluminiumssokkel og 6 cm aluminiumsramme på laminert benkeplate av type skifer. Kjøkkenet er oppført med integrerte hvitevarer i tidsriktig ståldesign. Fulluttrekk skuffer med demping. Skapene har innebygde støtdempere og støvavviser. Komfyr har keramisk topp med tuchpanel og fullintegret oppvaskmaskin.

Uten skattefradraget betaler du kr.2.215,- pr. mnd

Baderom: Servant i porselen nedsenket i benkeplate. Romslig skaplass og veggmontert klosett. Baderommet er gjennomgående i ren og stilfull utførelse med stålplateforet himling og varme i gulv. Opplegg for vaskemasking og tørketrommel.

Soverom vendt mot stille, grønne og usjenerte omgivelser. Stor skyvedørgarderobe.

Leiligheten har lyse vegger, godt utsyn og parkett på alle gulv.

Utleiedelen består av 2 stuer/soverom med parkett på gulv og lyse, malte flater. Flott, flislagt bad med dusj og WC. Kjøkken med over- og underskap.

Oppvarming

Elektrisk.

Tomten

Eiet tomt. Tomteareal: 5.580 kvm.

Parkering

Egen parkeringsplass i garasjelegg. Nr. 30008. Garasjeplass kan kun selges til beboere i selskapet.

Vei / vann / avløp

Offentlig.

Diverse

- Borettslaget består av 3 bygninger med til sammen 110 andelsleiligheter. Hvorav 77 med tilhørende utleieenheter, og 76 garasjeplasser.

- Styreleder er: Eva Sun

- Styret har planlagt å si opp den kollektive internettavtalen, dersom Kabel-TV og tilsvarende individuell internettløsning ikke overstiger en merkostnad på kr. 50,- pr. mnd.

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

- Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som skal bo i boligen kan eie andel sammen.

- Ny andelseier må styregodkjennes.

- Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Porttelefon tilknyttet trådløs huselefon.

Borettslaget har tegnet forsikring hos NBBL mot mulig husleietap.

Borettslaget har et meget gunstig lån gjennom husbanken og er avdragsfritt i 30 år fra 2006. Dagens rente på dette lånet er 6,68%. Fellesgjelden kan ikke innløses pr. i dag, men boligselskapet vil inngå en avtale om dette på et senere tidspunkt.

Husleie/felleskostnad: Denne er satt sammen av renter på fjg kr. 10.606,- og felleskostnader kr. 2.060,-, kabel-TV kr. 399,- og garasje kr. 150,-. Dette gir mnd felleskostnad på kr.13.215,-

Stipulert leieinntekt er kr 11.000,-

Skattefradrag på renter kr. 2.970,-

Dette betyr at tatt skattefradrag i betraktning går man i realiteten ca. kr. 755,- i pluss pr. mnd.

Med andre ord, BILLIG OG BO

Borettslaget/Økonomi

Forretningsfører

OBOS, Postboks 6666 st. Olavs plass 0129 OSLO. tlf. 22 86 55 00.

Borettslaget

Baglerbyen Borettslag borettslag, org. nr. 990469369

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som blir fremlagt skriftlig under visning. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Dyrehold er generelt tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom borettslagets fellesforsikring, Via Hammersborg Forsikring, avtalenummer 100001125.

Ligningsverdi

Kr. 724 750,- pr. 31.12.2007

Felleskostnader

Kr. 13.215,- pr. mnd. Inkl. varmtvann, vaktmester, kabel-tv, trappevask, kommunale avgifter, fellesforsikring på gården, renter på fellesgjeld.

Andel fellesgjeld

Ifølge siste tilgjengelige regnskaper / opplysninger fra forretningsfører:

Andel fellesgjeld kr. 1.739.353,-

Andel fellesformue kr. 9.016,-

Lånevilkår

Renten på boligselskapets lån i Fokus Bank med restbeløp kr. 150 561 600 er pr. dags dato: 6,68%. Boligselskapet har fellesgjeld med 30 års avdragsfrihet gjeldene fra 2006. Renten er flytende.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt pant i andelen forran andre heftelser.

Faste løpende kostnader

Husleie + strøm

Ferdigattest-/ midlertidig brukstillatelse

Rekvirert, men foreløpig ikke mottatt.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Offentlige forhold

Servitutter / rettigheter / forpliktelser

Det er tinglyst diverse erklæringer/avtaler på tomten. Ta kontakt med megler for spørsmål vedr. dette.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reg.kart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Ellers er området regulert til: veinett, fortau/gangsti, park/grøntareal, butikk/næring, offentlig bygning, idrettsanlegg, lettindustri, m.m.

Prisantydning inkl. omkostninger

Prisantydning:	kr. 1 750 000,-
Eierskiftegebyr til f.fører + overf. garasjepl	kr. 4 863,-
For innhenting av panteattest fra grunnboken	kr. 172,-
For tinglysning av hjemmelsdokument i grunnboken	kr. 430.-
Gebyr for notering av pantedokument i grunnboken	kr. 430,-
Fellesgjeld	kr. 1 739 353,-
Totalkostnad	kr. 3 495 248,-

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.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen, minimum kr. 75.000,-, ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Etter avtale.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring på boligen.

Budgivning

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har minst 24 timers akseptfrist.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper hos Aktiv Eiendomsmegling vil du få forelagt kopi av budjournal. Budgiver må akseptere at bud blir fremlagt for kjøper. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragsansvarlig i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglere er fra 01.01.2004 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer bla. at det kun kan påberopes mangel der dette følger av § 3-7 eller 3-8:

- kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt.
 - det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.
- Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2).

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Salgsoppgaven er opprettet 17.06.2008 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling har avtale med sparebankene i Terra-Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon kr. 32.000,- inkl. mva. Tilrettelegging kr. 7.068,- inkl. mva.

Verdi- og lånetakst over

andel i Borettslaget Baglerbyen, Org. nr: 990469369

Alnagata 16
0192 OSLO

Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244
Leilighet nr. 52 Andelsnummer: 52

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Murmester \ Takstøkonom Trond Bratvold MNTF

Bjørn Stallares vei 21
0574 Oslo

Oppdrag 2008256 Befaringsdato: 22.05.2008

Verdi- og lånetakst over

andel i Borettslaget Baglerbyen, Org. nr: 990469369

Alnagata 16

0192 OSLO

Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244

Leilighet nr. 52 Andelsnummer: 52

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst i Alnagata 16. Oppdraget ble rekvirert gjennom megler, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Boligen ble befart med andelshaver/ eier tilstede som viste og ga opplysninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs 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 tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Boligen var møblert og bebodd på befaring.

Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske/vedlikeholdsmessige tilstand, ønskes en nærmere rapport om byggets/ boligen tilstand anbefales en tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Takstøkonomen er ikke autorisert på el-anlegg og røropplegg, kommentarer vedrørende disse punkter i taksten er basert på et generelt kunnskap.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealmålingene i denne rapporten følger NS 3940:2007. Det har imidlertid vært hensiktsmessig å legge til noen presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av brukte boliger.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen.

Det er ikke befart på fellesarealer og boder.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 52 KOMMUNE OSLO
Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den ikke signert. Taksten er derfor ikke et rettslig gyldig dokument. For evt. signert kopi, kontakt megler/revirent.

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet som er delt i to deler beliggende i 2. etg. bestående av del 1 med entre, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. Del 2 (utleiedel) med entre, bad, 2 soverom og stue med åpent kjøkken. Leiligheten disponerer en bod i kjeller og 3 store fellesboder som er ment på utleiedelen. Fellesvaskeri i borettslaget. Det følger med en garasje plass til leiligheten, ellers gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstod med lite brukslitasje da bygget er fra 2007, flislagte bad med tidsmessige kjøkkeninnredninger. Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Startbo Baglerbyen ligger i historiske Gamlebyen, med kort vei til alle typer uteliv, både det grønne og det neonfargede. Her har du grønne lunger hvor du kan jogge, sykle eller bare ligge på ryggen Ekeberg, Vannspeilet og Middelalderparken, hvor den stemningsfulle Øyafestivalen arrangeres hver sommer. En kort spasertur unna ligger Oslo sentrum og venter. Vegg-i-vegg ligger den pulserende bydelen Grønland, et eldorado av kafeer, spisesteder, folkelig og spennende små forretninger.

Området består av eldre småhusbebyggelse, samt nyere blokkbebyggelse. Området er etablert og beliggende i nedkant av Ekebergskrenten.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område.

Velordnet borettslag. Andel av fellesarealer, adkomstarealer, egne boder er tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger i borettslaget. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. Fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler er gitt ut fra takstmannens beregningskalkulator. Markedsverdien er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 750 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 485 000

Oslo, 29.05.2008



.....
Murmester/Takstøkonom Trond Bratvold MNTF
Bjørn Stallares vei 21
0574 Oslo

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 52 KOMMUNE OSLO
Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Revirent

Revirent av: Roger Kimo Jørgensen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.05.2008
- Trond Bratvold MNTF Takstmann Tlf.: +47 41440341
- Roger Kimo Jørgensen Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap EDR	Fra Obos Eiendomsforvaltning, Elektronisk utgave.
Andre dok./kilder:	Eier Megler Forrettingsfører	På befaring Pr. tlf. Pr. tlf.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse ikke målbar.	

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 52 Etasje 2
Eier adkomstdok.:	Roger Kimo Jørgensen
Selskap/borettslag:	Borettslaget Baglerbyen, Org. nr: 990469369
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	52 Pålydende: Kr 5 000
Obligasjonsnummer:	52 Pålyd./innsk.: Kr 1 159 600
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 11 622
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 580 m ² Elektronisk avlest på EDR.
Adkomst:	Offentlig og privat vei til byggingen.

Årsregnskap

Forrettingsfører:	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99		
Regnskapsår:	2007		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	550 000	
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	100 374 400	
	Omløpsmidler:	1 214 456	
	Sum disponible midler:	1 214 456	
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	150 561 600	
	Andel av disponible midler/formue:	9 016	
	Andel av langsiktig fellesgjeld:	1 739 353	
Andre opplysninger:	Andel gjeld & disp. midler er pr 31.12.07.		

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 52 KOMMUNE OSLO
Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Hammersborg Forsikring AS. Avtalenummer: 100 001 125
Kommentar:	Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 724 750 År 2007 Fra forretningsfører
-----------------------	---

Bygninger på eiendommen
Aksje/andelsleilighet

Byggeår:	2007. Elektronisk avlest på EDR.
-----------------	----------------------------------

Arealer og anvendelse
TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttede yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller 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 byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeidlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

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 retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Aksje/andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. 3 fellesboder. Ikke befart.
2. etasje	88	80	80		Entre, bad, soverom, kjøkken og stue. Utleiedel med entre, bad, 2 soverom og stue med åpent kjøkken. BTA er skjønnsmessig utregnet.
Sum bygning	88	80	80		

Aksje/andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
2. etasje	Entré x2, bad x 2, soverom x3, kjøkken x 2, stue x 2	

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 52 KOMMUNE OSLO
Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	
210	Grunn og fundamenter, generelt Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
225	Yttervegger Tradisjonell reisverkskonstruksjon med panel, plater og tegelstein. Bærekonstruksjoner i betong. <i>Vedlikehold:</i> Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav.
227	Takkonstruksjoner Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken. Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
233	Vinduer Trerammer med 2-lags energiglass.
235	Ytterdører og porter Brann- og lydklassifisert entredør.
244	Innvendige dører Glatte laminerte innerdører.
253	Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Innvendige gulvflater er overflatebehandlet med: Parkett og fliser. <i>Påkostninger:</i> Det er etablert varme i badegulvet.
254	Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Rombehandling/- overflatebehandling: Malte flater og fliser.
255	Overflater på innvendig himling Malte flater og plater på bad.
261	Trapper og ramper Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
262	Balkonger Utgang til balkong fra stue i hovedleilighet.
272	Kjøkkeninnredning Tidmessig kjøkkeninnredning med lys under overskap, vifte over integrert koketopp\ ovn, kum med ettgreps blandebatteri, laminert benkeplate, integrert kjøll\ frys. Integrert oppvaskmaskin i hoveddel. (ikke hybel)
274	Skap og reoler Garderobeskap på begge soverom i hybel skyvedørgarderobe på soverom i hovedleilighet.
310	Sanitærinstallasjoner, generelt Bad med veggmontert wc, dusjplass med forheng, servant med ettgreps blandebatteri i innredning. Opplegg for vaskemaskin i hoveddel.

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 52 KOMMUNE OSLO
Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

- 320 Varme, generelt**
 Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
- 400 Elkraft, generelt**
 Sikringskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde.
- 540 Alarm- og signalsystemer, generelt**
 Dørcalling med åpner.
 Kabeltv- anlegg.
Vedlikehold:
 Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
- 621 Heiser**
 Det er heis i blokken.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	139 464	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	500	
	Sum kostnader Kr:		139 964

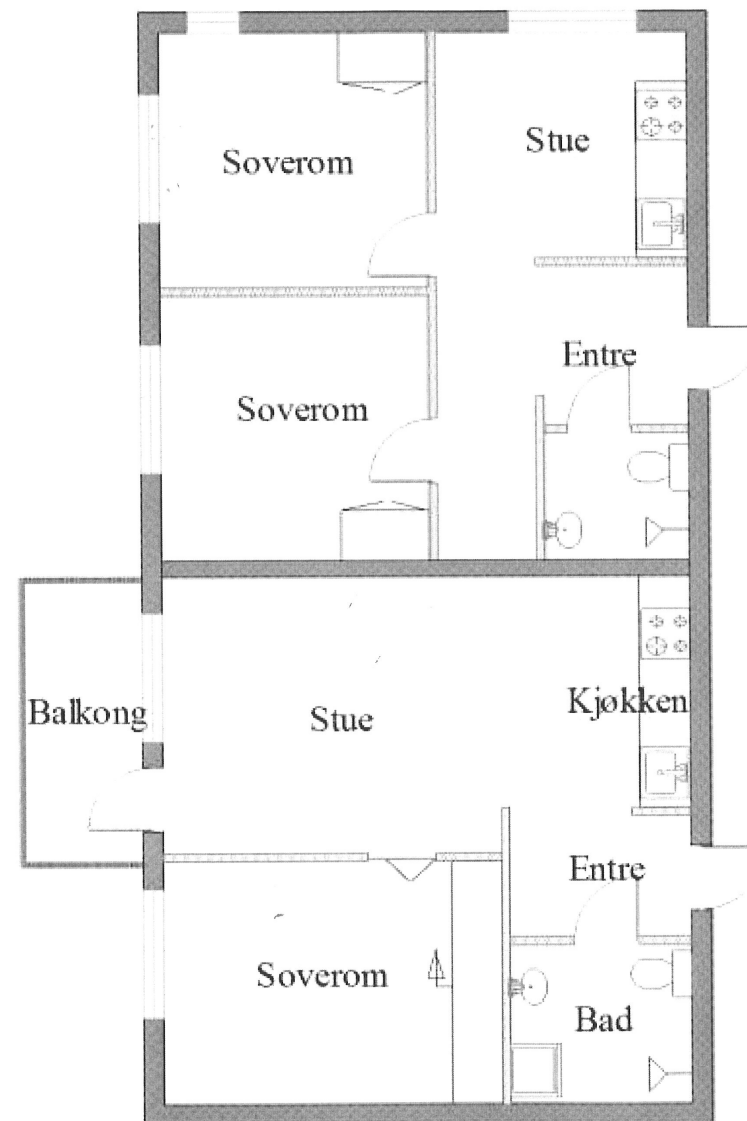
Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Aksje/andelsleilighet		2 150 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		15 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		2 135 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		1 350 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		3 485 000
	+ Andel disp. midler:		9 016
	- Andel fellesgjeld:		1 739 353
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 754 663

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 750 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 485 000

Planskisse på bolig i Alnagata 16



Leilighet nr. 52 i Baglerbyen borettslag.
Planskissen kan kun brukes etter avtale med takstøkonomen.

Takstøkonom/ Murrmester
Trond Bratvold

Bjerno Staltness vei 21, 0574 Oslo
 Tlf: 41 44 03 41
 E-mail: to.no@takstpartnere.no Fax: 21 94 62 55

Tegningen kan avvike fra leiligheten og er
 kun ment som bilag til talen.



Egenerklæringskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.
Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:		Avdeling:	<i>Ereksland</i>
Meglers navn:	<i>Honica Huset</i>		
Meglers oppdragsnummer:	<i>1808 018</i>		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>	Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>		
Gnr.:	Bnr.:	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	Festenr.:	
Kommune:				
Adresse:			Postnr.:	
Sted:				
Byggeår:	Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	
<i>2007</i>	<i>2007</i>		<i>2007</i>	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:				
Er det tegnet supervillaforsikring eller hussoppforsikring? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke <input type="checkbox"/>				
Polise-/avtalendr.:				
Hvis dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Avdødes navn: _____				

SELGER

Selger 1				
Etternavn:	<i>Lørgren</i>		Fornavn:	<i>Roger Kimo</i>
Tlf. Priv.:	<i>23210285</i>	Arb.:		Mobil: <i>97107633</i> Fax: <i>—</i>
Ny adresse:		Postnr.:		Sted: <i>—</i>
Selger 2				
Etternavn:			Fornavn:	
Tlf. Priv.:		Arb.:		Mobil: <i>—</i> Fax: <i>—</i>
Ny adresse:		Postnr.:		Sted: <i>—</i>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER	NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1 Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, røte, eller soppkader?	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.2 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, hvem som har utført arbeidene, og om det ble skiftet sluk			
3 Kjenner du til problemer med ildsted/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, eller innkledd pipe?	<input checked="" type="checkbox"/>		
4 Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
5 Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	<input checked="" type="checkbox"/>		
6 Kjenner du til setningskader? (sprekker i mur, skjevheter i gulv eller lign.)	<input checked="" type="checkbox"/>		
7 Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	<input checked="" type="checkbox"/>		
8 Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	<input checked="" type="checkbox"/>		
9 Kjenner du til utetheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	<input checked="" type="checkbox"/>		
10 Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som f.eks. drenering, av ufaglærte personer?	<input checked="" type="checkbox"/>		
11 Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	<input checked="" type="checkbox"/>		
12 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/>		
13 Kjenner du til manglende ferdiggjess/feil skader/påbud/hetteisær/krav vedrørende eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
14 Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel o.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?		<input checked="" type="checkbox"/>	
15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	<input checked="" type="checkbox"/>		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG M.V.:	NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	<input checked="" type="checkbox"/>		
17 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	<input checked="" type="checkbox"/>		

Tilleggskommentarer:

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, ifl. vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, ifl. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 - seks - måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

SETT KRYSS:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring.		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	<i>11/4-2008</i>	Sted:	<i>Oslo</i>
Selger (1) sign.:	<i>Roger Kimo</i>	Selger (2) sign.:	

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

1. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftede bud som betegnes som bud. Endringer i skriftlig inngitt bud kan skje pr. telefon eller telefaks til oppdragsansvarlig. Informasjon om bud som ikke er formidlet til selger på grunn av 24-timers budfrist i forbrukerforhold gis ikke ut på forespørsel. Etter avsluttet salg kan budgiver kreve fremlagt budjournal over alle bud oppdragsansvarlig har mottatt.

2. Bud inngis til oppdragsansvarlig som formidler disse videre til oppdragsgiver. Det høyeste bud skal alltid på forespørsel oppgis. Budgivere skal under budrunden være konfidensielle overfor andre enn oppdragsgiver.

3. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, 3. ledd forbyr oppdragsansvarlig i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli formidlet til selger under budgivning. Utenfor forbrukerforhold anbefaler vi at budgiver setter en budfrist på minimum 24 timer.

4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at oppdragsansvarlig har mulighet til å informere samtlige interessenter til eiendommen. Det skal ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere, for eksempel "Ingen andre budgivere skal vite om budet ". o.l.

5. Budgivers første bud skal være skriftlig. Senere endringer i budet kan gis muntlig.. Slike endringer bør ikke gis pr e-post, SMS meldinger eller til telefonsvarer, da risikoen for at de ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

6. Budets innhold:

Vær nøyaktig ved utfylling av bud. Budene bør minimum inneholde i tillegg til eiendommens adresse, budgivers navn, adresse, e-mail, tlf.nr etc, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås - må dette oppføres som forbehold. Dette kan gjelde spesielle forbehold ved eiendommen, usikkerhet vedrørende finansiering, eller ved salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.

7. Oppdragsansvarlig vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.

8. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man må derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.

9. Oppdragsansvarlig skal så langt som mulig holde budgiver orientert om nye og høyere bud. Selgeren står fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud som er iht. 24-timers regelen kan aksepteres av selger før akseptfristen utløper. Budgivere oppfordres også på egen hånd å ta initiativ til å holde seg orientert om budrunden,

da det ikke er garanti for at oppdragsansvarlig til enhver tid klarer å få gitt informasjonen videre.

10. Når et bud er akseptert, er selger bundet, og øvrige budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt. Som kjøper vil du få forelagt budjournal når handel er kommet i stand. Som budgiver har du rett til å få kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom det er viktig for en budgiver å bevare sin anonymitet bør budet fremmes gjennom advokat som kan bekrefte at budet er reelt. I spesielle tilfeller kan oppdragsansvarlig skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom

2. Når et bud er innsendt til oppdragsansvarlig og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan ikke budet 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 f.eks 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.

GAMLEBYEN

Alnagata 16

aktiv
EIENDOMSMEGLING



Eiendomsmegler: Monica Frøseth
Mob: 480 35 999
Fax: 23 08 07 01
E-post: mf@
aktiveiendom.no

Oslo Grønland
Smalgangen 5 B
0188 OSLO
Tlf: 23 08 07 00

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org nr: 982 253 896

