
NEDRE KAMPEN

2-roms selveierleilighet - Romslig balkong - Flott solrik takterrasse med utsikt over Oslo og Oslofjorden
Adresse Åkebergveien 56 A, 0650 Oslo **Prisantydning** Kr 1.550.000,- + omk. **Andel fellesgjeld** Kr 19.419,-
Totalt 1.569.419.000,- + omk. **Fellesutgifter** Kr 1.660,- **Byggeår** 1938 **BRA/P-rom** 53 m² / 50 m²
Oppdragsansvarlig Kim Wilkens 22 86 56 19 / 90 03 93 46



EXACT
EIENDOMSMEGLERE

Kunnskap og erfaring siden 1982

NEDRE KAMPEN / GALGEBERG

Sentralt og attraktivt beliggende på nedsiden av Kampen rett ved Galgeberg. Her er forretninger, servicetilbud, kiosker og kafeer rett i nærheten. Svært god bussforbindelse fra Galgeberg til alle deler av byen med buss nr. 20 og 37. Det er ca. 7 min. til t-bane og ca. 10 min. til trikk. Ca. 20 min. til Jernbanetorget. Kort vei til hyggelige grøntområder i Botanisk hage, Tøyenparken og Kampenparken samt Vålerenga idrettsplass. Gangavstand til Tøyen med rikt utvalg av spennede forretninger og kafeer.



**Oppdragsnummer:**

90500

Betegnelse:

Gnr.: 231, bnr.: 20, snr.: 48 i Oslo kommune.

Eier:

María Christensen

Fellesutgifter:

Kr 1.660,- pr. mnd. inkl. betjening av felles gjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, kabel-tv, felles vedlikehold, vaktmestertjenester, m.v.

Fellesgjeld:

Ca kr 19.419,-

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

Lånetype: annuitetslån

Løpetid: 24 år

Rentesats: p.t. 6,45 % p.a.

Ligningsverdi:

Rekvirert.

Beliggenhet:

Sentralt og attraktivt beliggende på nedsiden av Kampen rett ved Galgeberg. Her er forretninger, servicetilbud, kiosker og kafeer rett i nærheten.

Svært god bussforbindelse fra Galgeberg til alle deler av byen med buss nr. 20 og 37. Det er ca. 7 min. til t-bane og ca. 10 min. til trikk. Ca. 20 min. til Jernbanetorget.

Kort vei til hyggelige grøntområder i Botanisk hage, Tøyenparken og Kampenparken samt Vålerenga idrettsplass. Gangavstand til Sentrum og Grønland med rikt utvalg av spennede forretninger og kafeer.

Tomten:

1.445 m2 eiet

Tomt, konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Bygningen:

Bygget i 1938

Se vedlagt takst.

Eiendomstype:

Eierseksjon.

Bruksareal:

53 m²

Primære rom:

50 m²

Primære rom innhold:

Entré, bad/wc, stue m/åpen kjøkkenløsning, soverom.

Sekundære rom innhold:

Walk-in klesskap.

Standard:

Bygningen er omfattende rehabilitert i 1998 med bl.a:

- * nye innvendige overflater
- * ny kjøkkeninnredning
- * nytt elektrisk anlegg
- * nye bad/wc

Gulv: Det er laminat på gulv i oppholdsrom. Fliser på bad/wc.

Vegger: Malte glassfiber i oppholdsrom. Fliser på bad/wc.

Himling: Malte flater.

Innredning:

Grei stue med god planløsning.

Romslig kjøkkeninnredning. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Nytt bad/wc fra 1998. Bad/wc har dusjhjørne, servant og wc. Det er opplegg for vaskemaskin.

Romslig soverom med plass til dobbeltseng, garderobeskap og kontorpult.

Garderobeskap i entré med speilfronter.

Bod innredet som walk-in klesskap.

Innhold:

Entré, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.

Boligen disponerer:

Bod i kjeller. Felles takterrasse.

Oppvarming:

Elektrisk. Gulvvarme på bad/wc.

Parkering:

Det er vanlig parkering i gaten.





Dyrehold:

Tillatt.

Kommunale planer:

Området er regulert til boligformål. Reguleringsplan er innhentet og oppbevares på oppdragsansvarligs kontor. Utleveres på forespørsel.

Vei-, vann og kloakkforhold:

Offentlig.

Tinglyste forpliktelser/ heftelser/rettigheter:

Ingen spesielle.

Forretningsfører:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. nr: 22 86 55 00

Diverse:

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Se vedlagte genererklæring fra oppdragsgiver.

Boligkjøpeforsikring:

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

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk (pro rata-ansvar). Panterett til sameiet: legalpant tilsvarende 1G, for tiden kr 70.256,-, jfr Eierseksjonsloven.

Meglers vederlag er fast pris kr 30.000,-.

I tillegg kommer tilrettelegging kr 4.900,- og visning kr 990,- pr stk.

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 visninger.

Det er tillatt å leie ut hele boligen under ett.

Ved formidling av lån til OBOS Lån og Spar mottar foretaket Exact-OBOS Eiendomsmeglere AS et mindre formidlingshonorar. Formidling blir kun gjort for de som har samtykket.

Øvrige opplysninger:

Vedtekter, regnskap, referat fra siste generalforsamling og husordensregler oppbevares hos oppdragsansvarlig og utleveres ved henvendelse til vårt kontor.

Overtagelse:

Etter nærmere avtale.

Visning:

Som annonsert eller etter avtale med oppdragsansvarlig.

Verditakst:

Kr 1.600.000,-

Lånetakst:

Kr 1.360.000,-

Oppgjør:

Med mindre annet er avtalt, forfaller 10 % av kjøpesummen til betaling ved kontraktsunderskrift. Det kan ikke tas forbehold om pant i denne boligen for dette forskuddsbeløpet. Rentene tilfaller selger. Resterende av kjøpesummen og omkostninger

forfaller til betaling innen overtagelse.

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

Budgivning:

Les orientering på baksiden av budskjema før det innleveres til oppdragsansvarlig. Vi gjør oppmerksom på at oppdragsansvarlig ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonsert visnings slutt. Bud avgitt til telefonsvarer/mobiltelefonsvarer eller epost kan ikke godtas.

Finansiering:

Kontakt oppdragsansvarlig for nærmere informasjon.

Oppdragsansvarlig:

Kim Wilkens

Tlf: 22 86 56 19

Mobil: 90 03 93 46

E-post: kim.wilkens@exact.no

Exact avdeling SENTRUM

Hammersborg torg 3, 0179 Oslo

Sentralbord: 22 86 55 55, faks: 22 86 59 80

Foretaksnummer NO Avd. 977040949 MVA

Dokumentets produksjonsdato: 14.03.2009 kl.20:38

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Prisantydning.....	kr 1.550.000,-
2,5% Dokumentavgift til staten ved tenkt salgssum på kr 1.550.000.....	kr 38.750,-
Tinglysningsgebyr for skjøte.....	kr 1.548,-
Pantedokumenter som skal tinglyses på eiendommen.....	kr 2.203,-
Forretningsførers gebyr.....	kr 4.250,-
Sum prisant. inkl omk.....	kr 1.592.501,-
Boligens andel fellesgjeld (dette nedbetales via felleskostnadene).....	kr 19.419,-
TOTALT.....	kr 1.611.920,-

Omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering kommer i tillegg.

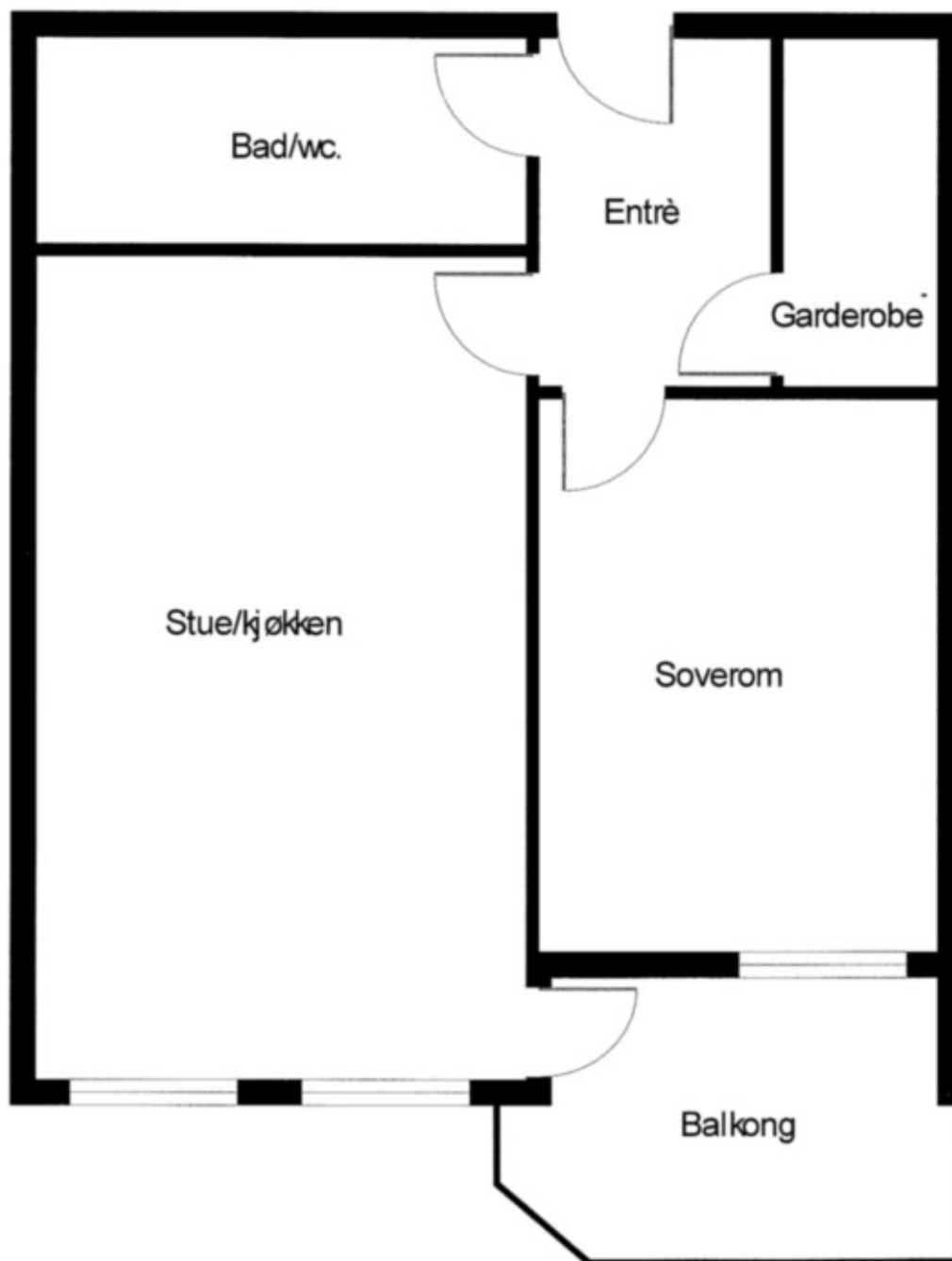




Åkebergveien 56 A

Antall rom: 2

BRA/P-rom: 53/50 m²



Skissen er kun ment for å være en illustrasjon av leilighetens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Skissen er ikke måleverdig.

Verdi- og lånetakst over

Eiet seksjon Åkebergveien 56

0650 OSLO

Gårdsnr. 231 Bruksnr. 20 Seksj.nr. 48

Eierbrøk: 52/4758

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 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.

Sammenfattet beskrivelse

Toroms eierseksjon beliggende på nedre Kampen, i etablert boligstrøk med bygårder og blokker i kvartalsbebyggelse. Bygningen ligger på hjørnet av Åkebergveien og Kjølberggata med adkomst fra Kjølberggata. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjeplan. Leiligheten ligger i fjerde etasje med balkong og godt utsyn. Felles takterrasse med panoramautsikt og meget gode solforhold. Sentral beliggenhet. Kort vei til forretninger, servicefunksjoner, og offentlig kommunikasjon. Parker og friarealer i nærmiljøet. Parkering i tilstøtende gater.

Opparbeidet og asfaltert indre gårdsrom.

Bygningen er omfattende rehabilitert i 1998.

Velholdt leilighet med god standard.

I forbindelse med rehabilitering av gården er boligen påkostet med standardheving av innvendige overflater, ny kjøkkeninnredning, nytt elektrisk anlegg, samt nytt våtrom med flislagte gulv og veggoverflater og gulvvarme.

Andel av fellesutgifter er for tiden kr. 1.660. pr. mnd.

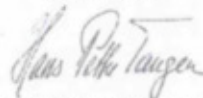
Kommunale avgifter, felles forsikring, kabel TV, renhold, og vaktmestertjenester er inkludert i beløpet.

Markeds- og låneverdi

Beregning av markedsverdiene er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 360 000

06.03.2009



Hans Petter Tangen
Byggmester/Takstmann MNTF.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: HP Tangen	Oppdr.nr: 6550	Bef dato: 03.03.2009	Side: 1 av 5
--	-----------------------	-------------------	-------------------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 231 Bruksnr. 20 Seksj.nr. 48 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eiet seksjon - Åkebergveien 56, 0650 OSLO

Rekvirent

Rekvirent av: Exact Eiendomsmeglere ved Kim Wilkens

Besiktigelse, tilstede

Dato: 03.03.2009
- Hans Petter Tangen
- Eier som også ga opplysninger.

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører	Diverse opplysninger oppgitt av eier. Diverse opplysninger oppgitt av forretningsfører pr. tlf.

Eiendomsdata

Sameiets navn:	Boligsameiet Åkebergveien 56/58
Forretn.fører:	OBOS Eiendomsforvaltning Tlf: 22 86 59 99
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 1 660
Hjemmelshaver:	Gine Maria Christensen
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 445 m ²
Formue/fellesgjeld:	Andel formue 11 271 - Andel fellesgjeld: 19 419
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 76458388
Forsikringstype:	Fullverdi
Kommentar:	Fellespolise for sameiet

Bygninger på eiendommen

Boligblokk - Andelsleilighet

Byggeår:	1938. Utskrift fra elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.
Ombygd:	1998.



Eiendom: Gårdsnr. 231 Bruksnr. 20 Seksj.nr. 48 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eiet seksjon - Åkebergveien 56, 0650 OSLO

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taksstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taksstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taksstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taksstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- 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 omsluttende 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 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 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 måleregler.

Boligblokk - Andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
4. etasje	58	53	50	3	Entré, bad/wc., stue med åpen kjøkkenløsning, garderobe, og ett soverom. Balkong med utgang fra stue, ca. 7 m ² . En kjellerbod. Felles takterrasse. Arealet er oppmålt på stedet.
Sum bygning	58	53	50	3	

Boligblokk Andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
4. etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom	Garderobe

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Boligblokk - Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Boligblokk - Andelsleilighet	<p>210 Grunn og fundamenter Betongfundamenter på fast grunn. Støpt grunnmur.</p> <p>230 Yttervegger Yttervegger i murverk med fasader i tegl.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 231 Bruksnr. 20 Seksj.nr. 48 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eiet seksjon - Åkebergveien 56, 0650 OSLO

4. etasje	250 Dekker Etasjeskillere i betong.
	252 Dekker - Gulv på grunn Støpt gulv på grunn.
	260 Yttertak Saltak i trekonstruksjon.
	281 Trapper Støpte trapper.
	621 Personheiser Bygningen har personheis.
	233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Vinduer og balkongdør med isolerglass, produsert i 1998.
	240 Innervegger Fliser i bad/wc. Malte plater i bod Malt glassfiberstrie forøvrig. Fuktindikator er anvendt på flislagte overflater i våtsone ved dusj, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.
	254 Dekker - Gulv og overflate Fliser med gulvvarme i bad/wc. Laminat forøvrig. Bad/wc.: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er skiftet/oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider utført i 1998.
	255 Dekker - Himling og overflate Takessplater i bad/wc. Pusset og malte overflater forøvrig.
	270 Fast inventar Kjøkkeninnredning med hvite profilerte skapfronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Garderobeskap med speilfronter i entrè. Garderobeløsning i bod. Skapinnredning med hvite profilerte fronter i tilknytning til servant i bad/wc. Veggskap, speil, og belysning over servant.
	315 Sanitær - Utstyr Dusjhjørne, servant, klosett, og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i bad/wc. Bereder i benkeskap på kjøkken.
	320 Varme Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i bad/wc.
	400 Elkraft Elektrisk anlegg er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten.
	540 Alarm- og signalanlegg Dørcalling.



Eiendom: Gårdsnr. 231 Bruksnr. 20 Seksj.nr. 48 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eiet seksjon - Åkebergveien 56, 0650 OSLO

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Boligblokk - Andelsleilighet							
4. etasje	58	58			1 552	90 000	Leieansettelsen forutsetter boligen utleid under ett. Komplett med boder etc.
Totalt	58	58				90 000	
Takstmannens ansatte årsleie tilsvarende Kr 7 500 pr mnd.							

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	19 920	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum fradrag Kr:		22 920
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		67 080

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Boligblokk Andelsleilighet		1 300 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		100 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 200 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		410 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 610 000
	+ Andel av fellesformue:		11 271
	- Andel av fellesgjeld:		19 419
Teknisk nettoverdi:	Seksjonens tekniske nettoverdi Kr:		1 601 852

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 600 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 360 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.

Sist endret: April 2008

ANSVARLIG MEGLER (MÅ FYLLES UT)

Firma	EXACT-OBOS Eiendomsmeglere AS	Avdeling	Exact Eiendomsmeglere Sentrum
Ansvarlig megler	Kim Wilkens		
Oppdragsnummer	90500		

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig m/BSR
 Enebolig u/BSR
 Tomt/hytte
 Fritidsleilighet
 Enebolig m/ andelsnr.
 Selveier
 Andel

Gnr.	231	Bnr.	20	Seksjonsnr./ Andelsnr./ Aksjenr.	48	Festenr.	
Adresse	ÅKEBERGVEIEN 56						
Postnr.	0650	Sted	OSLO	Kommune	OSLO		
Byggeår		Når kjøpte du boligen?	MARS/ APRIL 2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2,5 ÅR	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	JA
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)							

Er villa-/husforsikring utvidet med sopp/råte-dekning? Ja Nei

Polise-/avtalensr.	
--------------------	--

Hvis dødsbo, kryss her

Avdødes navn:	
---------------	--

SELGEREN

Selger (1)							
Etternavn:	CHRISTENSEN			Fornavn:	MARIA		
Tlf. Priv:		Mobil:	97150922	E-post	MARCHR@GMAIL.COM		
Ny adr:	HÅSLEKROKEN 7B		Postnr:		Sted:	OSLO	
Selger (2)							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv:		Mobil:		E-post:			
Ny adr:			Postnr:		Sted:		

MC
Initialer

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER	NEI	J A	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?	X			
2.0 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X			
2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad.				
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?			X	
4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?	X			
5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X			
6. Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			SE ÅRSNOTERING
7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f eks rotter, mus, maur og lignende?	X			
8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	X			
8.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?				
8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn				
9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr?	X			
9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn				
10 Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp eller el-anlegg, herunder oljetank og lignende?	X			
10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn				
11 Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?	X			
12 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13 Kjenner du til manglende ferdigstest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X			
14 Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			X	
15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
16 Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør	X			
17 Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør	X			OBOS SOM FORRETNINGS- FØRER HAR OVERSIKT OVER ALT SOM HAR MED SAMEIET Å GJØRE.

Initialer

MC

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	JA	KOMMENTARER
18.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
19.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/ekte fellesutgifter?	X		


Tilleggskommentarer:

(er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark, som legges som vedlegg)

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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelt endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av april 2008 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring. Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft på fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten, forutsatt at premien er betalt til Protector Forsikring ASA
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.
Dato:	4/3-09
Sted:	OSLO
Selger (1) sign.:	
Selger (2) sign.:	

HC
Initialer

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.

De opplysninger som fremgår av denne salgsoppgave, er i hovedsak innhentet fra nåværende eier av eiendommen/boligen.

Oppdragsansvarlig har oversikt over de forhold som er av betydning og som er tilgjengelige via relevante registre og arkiver. Likevel oppfordres kjøper til selv å foreta de undersøkelser han/hun mener er vesentlige for et eventuelt bud/kjøp av eiendommen/boligen. Herunder gjelder f.eks:

- Besiktige eiendommen/boligen sammen med bygningskyndig person.
- Undersøke vann- og kloakkforhold (kommunens tekniske etat).
- Undersøke reguleringsforhold (kommunens tekniske etat).

Skulle du få opplysninger som er i strid med salgsoppgaven, eller ha ubesvarte spørsmål, ta kontakt med oppdragsansvarlig som vil forsøke å bringe klarhet i saken.

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 Avhendingslovens § 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 i fra kjøpesum og forhold ellers, 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.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Bud er bindende når det har kommet til selgers kunnskap.

Som sameier eier du en sameieandel i sameiets bebygde eiendom med rettigheter og plikter som følger av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997. Blant sameiernes viktigste plikter er plikten til å betale fellesutgifter og til å oppfylle vedlikeholdsplikten som følger av loven og vedtektene. Sameieandelen gir deg bl.a. stemmerett på sameiemøte.

Eiendomsmeglere 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.

Megler håndterer i løpet av salgsprosessen 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 for det enkelte salgsoppgjør.

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 nettoarealet av alle de primære rommene i boenheten innvendig, inklusive innvendige delevegger. De rom i boligen som inngår i P-ROM skal beskrives sammen med arealet. Ikke et begrep fra NS 3940, men fra veilederen.

FORBRUKER- INFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforeningen 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. **Budets innhold:** I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud i 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 ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler 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 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 fere 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.

FINANSIERING

Gjennom vår samarbeidspartner
OBOS Lån & Spar, kan du få noen av
markedets beste rentebetingelser.

For mer informasjon:

www.obos.no // 22 86 55 00 // lan-spar@obos.no

EXACT
EIENDOMSMEGLERE
Kunnskap og erfaring siden 1982

Kim Wilkens

Telefon: 22 86 56 19

Mobil: 90 03 93 46

E-post: kim.wilkens@exact.no

Exact avdeling SENTRUM

Telefon: 22 86 56 19 Telefaks: 22 86 59 80

Hammersborg torg 3, 0179 Oslo

www.exact.no
