



TORSHOV

3-roms selveier i "Englegården" med moderniseringsbehov. Flott beliggenhet mellom Torshovdalen og Torshovparken



OBOS eiendomsmeglere OPPSAL

Oppdragsansvarlig: Bjørn Olav Ellingsen, Eiendomsmegler

Telefon: 23 12 65 64

Mobil: 98 48 80 66

E-post: bjorn.olav.ellingsen@obos.no

Oppdragsnummer: 92222

Finnkode: 19306693

Johan Selmers gate 8, 2. etg.
Verditakst: Kr 2.000.000,-
Lånetakst: Kr 1.700.000,-
Prisant: Kr 2.000.000,- + omk.
And. f.gjeld: Kr 119.000,-
Totalt: 2.119.000,- + omk.
Byggeår: 1925
BråP-rom: 7978m²
Fellesutg: Kr 2.522,-

Stille og rolig bakgård



Se også www.oboseiendomsmedlere.no
FinnKode: 19306693







Betegnelse: Gnr 225, bnr 9, snr 67, fnr i Oslo kommune.

Eiere: Anne Kirsti Ruud, Stein Åke Petersson og Eva Nilsen

Fellesutgifter: Kr 2.522,- pr. mnd.

Fellesutgifter består hovedsaklig av kapitalkostnader (se punkt Fellesgjeld nedenfor) og driftskostnader, bl.a. kabel-tv, trappevask, fellesforsikringer, off.avgifter, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Fellesgjeld: Ca kr 119.000,-

Lånenr DNB01-12113458168 Type A Restsaldo 8.596.140,-
Restløpetid 23 år 8 mnd Term 12 Type Flyt Rente 4,85%
(30.09.09)

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

Kjøperen er inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller sameiemøte.

Ligningsverdi: Kr. 69.069,- pr 31.12.08

Beliggenhet/Adkomst: Beliggende i meget populært boligområde på Torshov. Stille og tilbaketrukket klassisk bebyggelse, Englegården, beliggende mellom Torshovparken og Torshovdalen med store grøntområder til tur og rekreasjon. Gangavstand til offentlig kommunikasjon (buss, trikk, t-bane), butikker, skole, kino og alle andre servicetilbud. Torshov har flotte friområder som Torshovparken, Torshovdalen og langs Akerselva. Nyt lunsjen på Soria Moria, Oscar Braaten café eller flotte Trikkestallen. Kort vei til Grünerløkka hvor du finner et mangfold av butikker, kafeer og restauranter.

Tomten:

4.588 m2 festet tomt. Pent opparbeidet gårdsrom gressplen, beplantning og stenlagte gangveier. Sittegrupper og lekeapparat i gårdsrom. Festekontrakt med Oslo Kommune inngått 1.11.51 og utløper 1.11.2021. Neste regulering er 1.12.2011.

Eiendommen er konsesjonsfri.

Det er ikke knyttet odelsplikt til eiendommen.

Regulering: Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på oppdragsansvarligs kontor og kan utleveres på forespørsel.



Bygningen: Oppført 1925.

Grunnmur i murverkskonstruksjon.

Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt.

Yttertak i tre tekket med takstein.

Innhold: 3-roms bolig i 2 etasje.

Eiendomstype: Bolig. Bruksareal 79 m², P-rom 78 m², består av Entré, wc, dusjrom, kjøkken, 2 stuer og soverom , i hht vedlagte takstpapirer.

Ferdigattest er rekvirert men ikke mottat.

Beskrivelse:

3-roms selveier leilighet i "Englegården" med moderniseringsbehov og stort potensiale. Stille og rolig beliggenhet i 2 etg mellom Torshovdalen og Thorshovparken.

Innhold:

Entré/gang, wc, dusjrom, kjøkken med spiseplass, bod, soverom og 2 stuer. Boligen disponerer en lofs- og to kjellerboder.

Entré:

Stor entré/gang med belegg på gulv, tapet på vegger, malt himling.

Stue:

Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, malt himling, vedovn med pipeløp.

Stue 2:

Tregulv, malte flater, malt himling, kamin.

Soverom:

Tregulv, tapet på vegger, malt himling, pipeløp med mulighet for peis.

Kjøkken:

Stort kjøkken med spiseplass, vinylbelegg på gulv, strie på vegger, malt himling. Eldre kjøkkeninnredning, vedkamin med kokeplater, matskap med vindu.

Wc:

Vinylbelegg på gulv, strie på vegger, malt himling, servant og klosett.

Dusjrom:

Vinylbelegg på gulv, murvegger, malt himling, dusjkabinett.

Oppvarming: Elektriske panelovner, kamin i en stue, vedovn i en stue og vedovn med kokeplater på kjøkken.

Parkering: Gateparkering etter gjeldene regler.

Overtakelse: Etter nærmere avtale.

Dyrehold: Ikke tillatt. For mer info se husordensregler.

Kommunale planer: Området er regulert til boligformål.



Eierskifteforsikring: Selger har tegnet eierskifteforsikring. Se vedlagte egenerklæring og takst for mer informasjon.

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.

Øvrige opplysninger: Vedtekter, regnskap, referat fra siste sameiemøte og husordensregler oppbevares hos oppdragsansvarlig og utleveres ved henvendelse til vårt kontor.

Diverse:

Meglers vederlag er provisjonsbasert. Procentsats 1,6%. Tilrettelegging kr 6.000,- 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 visning.

Panterett til sameiet:

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.

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.

Boligen har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

Visning: Som annonsert eller etter avtale med oppdragsansvarlig.

Forretningsfører: OEF, tlf: 22 86 55 00.

Budgivning: Les "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er vedlagt salgsoppgaven før budskjema 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 e-mail godtas ikke.

Finansiering: Kontakt gjerne OBOS Lån og Spar

tlf. 22 86 55 99 / 22 86 56 00

laan-spar@obos.no

Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

Spes. best.: Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil, skader og mangler ved/på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Leiligheten vil ikke bli vasket ytterligere og overtas som på visning.

Rehabilitering/Større vedlikehold: Se takst og årsberetning.

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.

Oppdragsansvarlig:

Bjørn Olav Ellingsen, Eiendomsmegler

Tlf: 23 12 65 64, faks: 23 12 65 66

e-post: bjorn.olav.ellingsen@obos.no

OBOS Eiendomsmeglere avdeling OPPSAL
Oppsal Senter, Haakon Tveters vei 96, 0686 Oslo
Foretaksnummer NO 977040949 MVA

Dokumentets produksjonsdato: 13.10.2009 kl. 10:26

Prisantydning/omkostninger:

Prisantydning.....	kr 2.000.000,-
2,5% Dokumentavgift til staten ved tenkt salgssum kr 2.000.000.....	kr 50.000,-
Tinglysningsgebyr for skjøte.....	kr 1.548,-
Evt. panteobligasjoner som skal tinglyses på eiendommen pr. stk.....	kr 2.107,-
Sum prisant. inkl omk***.....	kr 2.053.655,-
Boligens andel fellesgjeld (dette nedbetales via felleskostnadene).....	kr 119.000,-
Totalt.....	kr 2.119.000,-

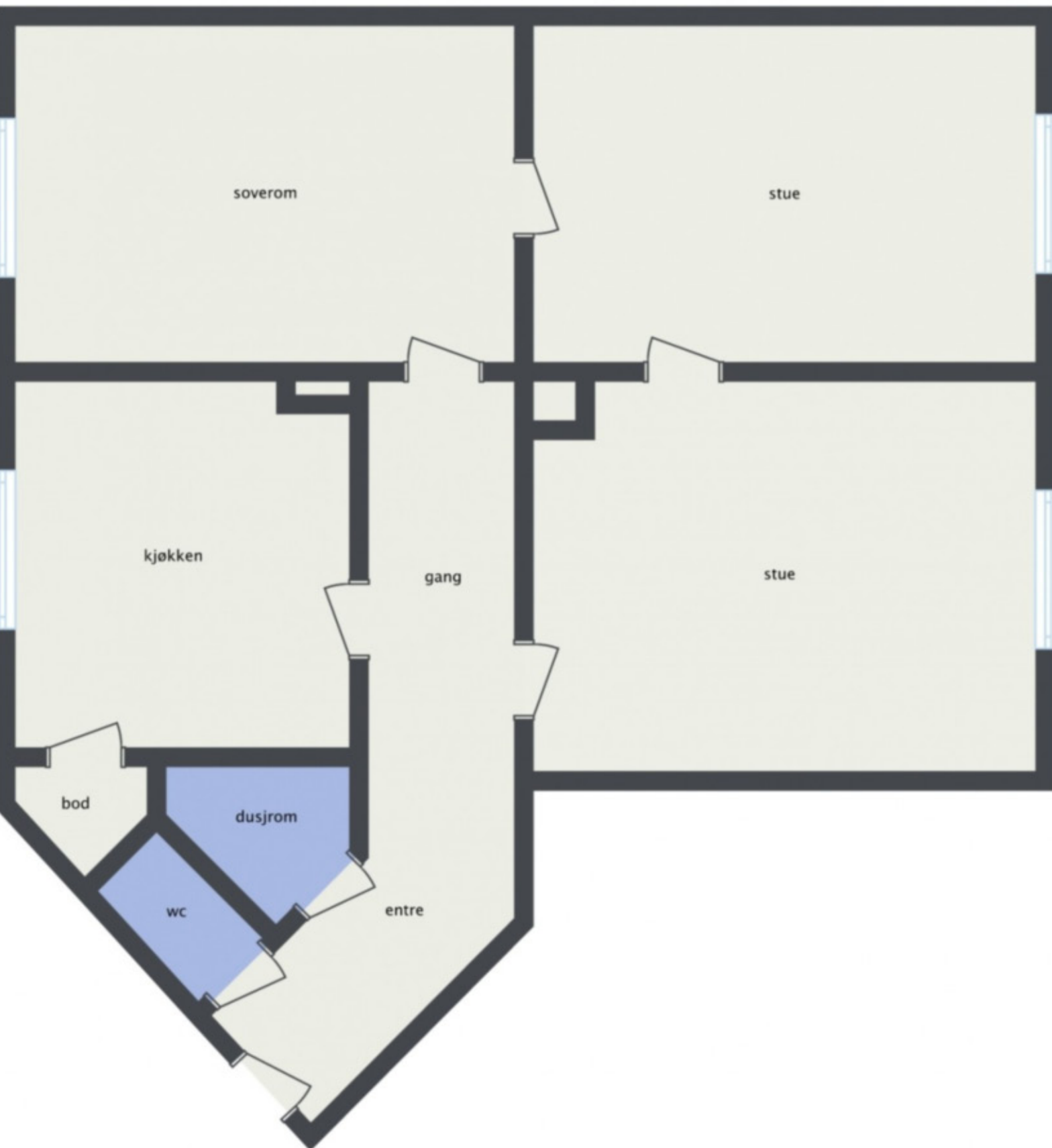
Omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering kommer i tillegg.







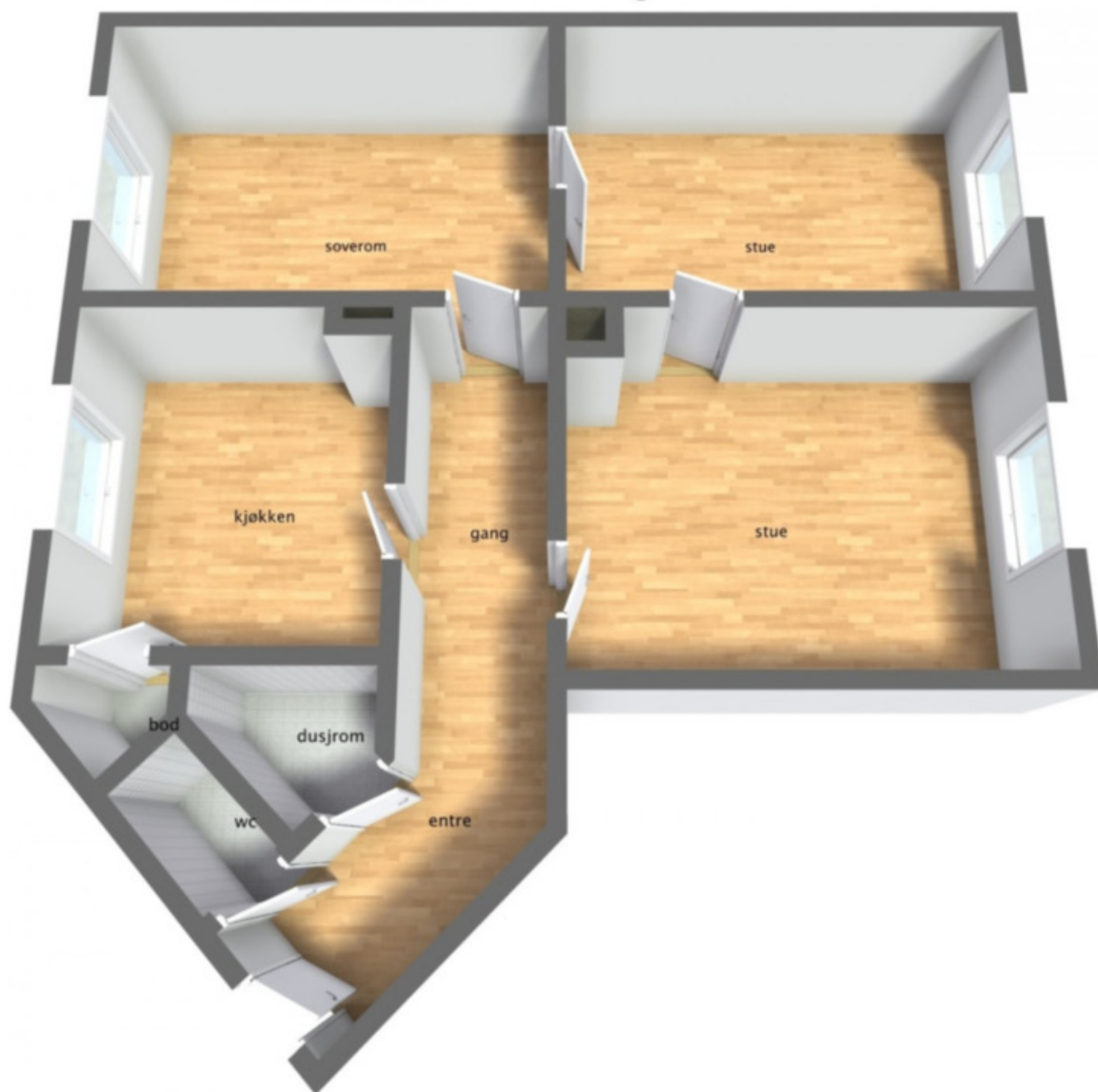
Johan Selmers gate 8



P-ROM: 78 m²
BRA: 79 m²

Planskissen er ikke målbar, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med faktiske forhold. Avvik kan forkomme.

Johan Selmers gate 8



Nabolagsprofil™

Johan Selmers gate 8, 0475 Oslo

Beliggenhet

Tilhørighet

Kommune	Oslo
Bydel	Sagene
Grunnkrets	Torshov Rode 10
Kirkesogn	Torshov

Steder i nærheten

Sæveruds plass	0,1 km*
Torshov kirke	0,5 km*
Torsovteatret	0,5 km*

Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	47,4 km
Sentralstasjon	Oslo S	4,0 km
Jernbanestasjon	Grefsen	0,9 km*
T-bane stasjon	Sinsen	0,6 km*
Trikkeholdeplass	Sinsenterrassen	0,3 km*
Bussholdeplass	Sæveruds plass	0,1 km*

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Torshovparken balløkke	0,3 km*
	Golfsenteret	0,7 km*
Treningssenter	S.A.T.S Sinsen	0,6 km*

Steder av interesse

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	0,5 km*
Sinsen skole (1-10 kl.)	0,6 km*
Sagene skole (1-10 kl.)	0,9 km*
Sandaker videregående skole	0,7 km*
Foss videregående skole	1,3 km*

Barnehager

Torshovtoppen barnehage	0,3 km*
Torshovhagen barnehage (1-6 år)	0,3 km*
Torshovgata barnehage (1-5 år)	0,3 km*

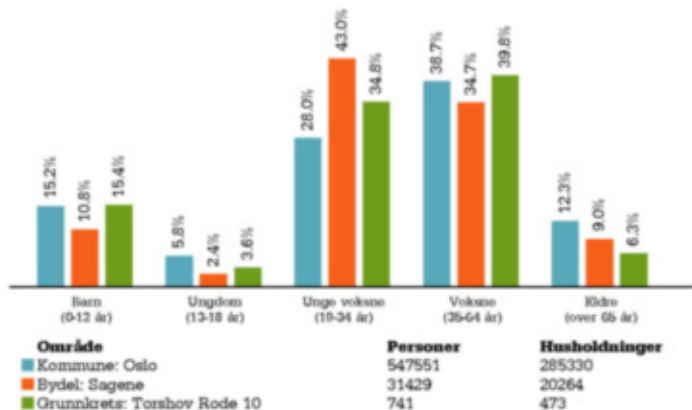
Varer/tjenester

Kjøpesenter	Sandaker Senter	0,6 km*
Postkontor	Torshov Postkontor	0,7 km*
Apotek	Vitusapotek Sandaker	0,6 km*
Vinmonopol	Sandaker Vinmonopol	0,6 km*
Dagligvare	Joker Torshov	0,2 km*
Kiosk/video	Maella Fukt & Tobakk	0,4 km*
Bensin	Shell Sinsen Dag og Natt	0,3 km*

Demografi

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Torshov Rode 10 grunnkrets)

Andel menn	49,3%
Andel kvinner	50,7%
Gj. snitt alder menn	33 år
Gj. snitt alder kvinner	36 år
Husholdninger med barn:	21,8 %
Husholdninger uten barn:	78,2 %
Gj. snitt byggeår:	1930
Gj. snitt tomtestørrelse:	2 933 kvm



Kilde: NSB 2000



Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS

Copyright © Eiendomsprofil AS 2009

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (* Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller OBOS megleren Oppsal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Rune Kristiansen Takst AS

Tømremester/takstmann
Hellerudstubby 32 C 0671 OSLO
E-post: runekas@online.no
Mobil: 90 92 37 60

Verdi- og lånetakst over

eiet seksjon i
Johan Selmers gate 8
0475 OSLO

Gårdsnr. 225 Bruksnr. 9 Seksj.nr. 67
Eierbrøk: 88/7217

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Rune Kristiansen

Autorisert takstmann / tømremester



Verdi- og lånetakst over

eiet seksjon i Johan Selmers gate 8

0475 OSLO
Gårdsnr. 225 Bruksnr. 9 Seksj.nr. 67
Eierbrøk: 88/7217
OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i etablert boligområde med blokkbebyggelse på Sagene/Torshov, i bydel 3, Sagene. Kort vei til forretninger, bank, post, off. transport og div. servicetilbud. Gangavstand til bla. Grunerløkka og Torshov m.m. Flere parker i nærheten med tur og rekreasjonsmuligheter. Parkering i gate etter gjeldende parkeringsbestemmelser. Adkomst via asfalterte veier til felles trappeoppgang.

Fellesarealene er pent opparbeidet som bakgård.

Bygårdsbebyggelse oppført i 1925.
Sameiet utfører løpende vedlikehold på bygningsmassen.

Boligsameie bestående av 94 seksjoner.

Fellesutgiftene er for tiden kr. 2.522,-. Dette inkl. bl.a. trappevask, felles vedlikehold, fellesforsikringer, kable-tv, off. avgifter og nedbetaling av fellesgjelden m.m.

Seksjonen har pr. 31.12.2008 en andel fellesgjeld på kr. 119.000,- og en andel fellesformue på kr. 11.000,-. Dette er i hensyntatt i verdiberegningene.

På forespørsel har eier opplyst at hun ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Fradrag for leilighetens standard/vedlikeholdsbehov er det tatt hensyn til i verdiberegningen.

Markeds- og låneverdi

3-roms gjennomgående andelsleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten har en eldre innvendig standard med behov for omfattende oppussing/modernisering. For nærmere opplysninger, se takstens enkeltpunkter.
Fin utsikt fra vinduer. Stille og rolig beliggenhet.
Leiligheten har et bra potensiale.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 700 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Oslo, 08.10.2009



Rune Kristiansen
Autorisert takstmann / tømrermester

Eiendom: Gårdsnr. 225 Bruksnr. 9 Seksj.nr. 67 KOMMUNE OSLO

Adresse: eiet seksjon i - Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

Forutsetninger

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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.

Rekvirent

Rekvirert av: Eva Nilsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 01.10.2009
 - Rune Kristiansen Takstmann
 - Eva Nilsen Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	for 2008.
Andre dok./kilder:	Eier	Opplysninger vedrørende påkostninger og vedlikehold, samt evt. feil/mangler er oppgitt av eier.
	Forretningsfører	Opplysninger vedr. seksjonsnr., hjemmelshaver, fellesutgifter, m.m. er oppgitt av forretningsfører.

Eiendomsdata

Sameiets navn:	Thorshov kva. XIV B Boligsameie
Forretn.fører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 2 522
Hjemmelshaver:	Eva Nilsen, Stein Åke Petersson og Anne Kirsti Ruud
Tomt:	Festet tomt. Areal 4 588,9 m ² Ifølge EDR.
Formue/fellesgjeld:	Andel formue 11 000 - Andel fellesgjeld: 119 000 Pr. 31.12.2008
Adkomst:	Offentlig og privat. Interne veier til oppgangene.

Festeforhold

Årlig festeavgift:	Kr 113 802
Inngått år:	År 1951
Neste regulering:	År 2011
Festetid utløper:	År 2021
Kommentar:	Bortfester er Oslo Kommune. For øvrige opplysninger se festekontrakten. Med bakgrunn i den nye tomtfesteloven kan det for enkelte tomtefester påregnes en økning i festeavgiften. Det bemerkes at det kun er 12 år igjen av festekontrakten. Forhold vedr. vidrere feste eller evt. kjøp av tomten er ikke vurdert av takstmannen.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige. Avtalenummer: 77172788
Kommentar:	Fellesforsikring av sameiets bygninger.

Bygninger på eiendommen

Bygård. - leil. 67

Byggeår:	1924. Ifølge EDR.
Anvendelse:	Boligsameie bestående av 94 eierseksjoner.



Eiendom: Gårdsnr. 225 Bruksnr. 9 Seksj.nr. 67 KOMMUNE OSLO

Adresse: eielt seksjon i - Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens 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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens 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 målereglene.

Bygård. - leil. 67 - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
2. etasje	88	79	78	1	Entre/gang, wc, dusjrom, kjøkken med spise plass, bod, soverom, 2 stk. stuer.
Boder.					1 loft og 2 kjellerboder, samt fellesrom. Dette er tilleggsarealer, og medregnes derfor ikke i boligens arealoppsett.
Sum bygning	88	79	78	1	

Bygård. leil. 67 - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Entre/gang, wc, dusjrom, soverom, stue 1, stue 2	1 innvendig bod.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Bygård. - leil. 67

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bygård. - leil. 67	
210 Grunn og fundamenter	Såle på ukjent grunn. Grunnen antas å være stabil.
230 Yttervegger	Grunnmur i murverkskonstruksjon. Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.
233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.	Vinduer fra ca. 2002, med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert entredør.
243 Vinduer, dører i innervegg	Orginale fyllingsdører som er oppmalte.
245 Innervegger - Kledning og overflate	Innvendige vegger overflatebehandlet med i hovedsak tapet, malt tapet, malt glassfiberstrie, og malte flater. <i>Vedlikehold ol:</i> Eldre veggflater med moderniseringsbehov. Stedvis noe "riss" i murpuss.

Eiendom: Gårdsnr. 225 Bruksnr. 9 Seksj.nr. 67 KOMMUNE OSLO

Adresse: eiet seksjon i - Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

254 Dekker - Gulv og overflate	Vinylbelegg og originale tregulv. <i>Vedlikehold ol:</i> Eldre gulvflater med moderniseringsbehov.
255 Dekker - Himling og overflate	Malte himlinger i alle rom. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe løs murpuss, bl.a. i entre-tak.
260 Yttertak	Valmet takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.
271 Kjøkkeninnredning	Eldre kjøkkeninnredning med oppmalte fronter. Eldre varmtvannsbereder. Vedkamin med kokeplater. Spiskammers/bod ved kjøkken. <i>Vedlikehold ol:</i> Kjøkkeninnredningen har generell bruksslitasje. Bør byttes.
272 Garderobe	Ingen garderober i leiligheten.
315 Sanitær - Utstyr	WC: klosett og servant. Løst klosett. Dusrom med dusjkabinett. Rommet har ikke sluk.
320 Varme	Oppvarming med eldre elektriske panelovner. Kamin i en stue, vedovn i en stue, og vedovn med kokeplater i kjøkken. <i>Vedlikehold ol:</i> Løs murpuss ved innfasting av røykrør i pipeløp. Provisorisk blanding av tidligere åpning i pipe i soverom. Ildsteder/pier bør kontrolleres/utbedres.
400 Elkraft	Sikringsskap med skrusikringer, og automatsikringer. 40 amp. hovedsikringer. Dels eldre, dels noe nyere el-anlegg i leiligheten Forøvrig er det elektriske anlegget ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanse/autorisasjons-område. <i>Vedlikehold ol:</i> Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.
900 Annet	Det er fellesvaskeri i sameiet ifølge eier.
900 Annet	Dørcalling, kabel-tv, røykvarsler og brannslukningsutstyr.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	30 264	
	Korrigert for fyring:	-3 000	
	Sum kostnader Kr:		27 264

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Bygård. leil. 67	1 900 000
	Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	600 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 300 000
	Tillegg for normal tomteverdi (uten hensyn til festeforh.):	850 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 150 000
	+ Andel av fellesformue:	11 000

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.

Oppdr.nr:
2009381

Bef.dato:
01.10.2009

Side:
5 av 6




Eiendom: Gårdsnr. 225 Bruksnr. 9 Seksj.nr. 67 KOMMUNE OSLO

Adresse: eiet seksjon i - Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

	- Andel av fellesgjeld:	119 000
Teknisk nettoverdi:	Seksjonens tekniske nettoverdi Kr:	2 042 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 700 000
Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.		



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Mars 2007

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma	Avdeling
EXACT-OBOS Eiendomsmeglere AS	OBOS Eiendomsmeglere Oppsal
Ansvarlig megler	
Bjørn Olav Ellingsen	
Oppdragsnummer	

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

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gar/bnr m/Boligsalgsrapport	☐ Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gar/bnr u/Boligsalgsrapport	☐ Tomt/hytte
☒ Selveir - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr, inkl fritidsleilighet	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjennr.	Festenr.
225	9	67	-
Adresse			Postnr.
Johan Selmersgt. 8			0475
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.?
1924	20/12-88	20 år	nei
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innbeforsikring)			
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☐ NEI			
Polise-/avtalenr.			
Hvis dødsbo, kryss her ☒			
Avdødes navn			

SELGEREN (1) iht fullmakt

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

SELGEREN (2)

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

INITIALER:

ENi

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tillegg til 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.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
- 2.1 Hvis ja, red deg for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, funksjonssig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
6. Kjenner du til om det er/har vært setnings-skader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE 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 ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
8. Kjenner du til om det er/har vært utlethoter i terrasse/garasje/tak/lasse?
☐ 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
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved et-anlegget/andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
- 9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
- 10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____
13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE 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: _____

INITIALER:

ENI

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____

16. Foreligger det en løpende telekontrakt på hote eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESKAP:

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

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

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: _____

19. 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)

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, ifølge for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, ifølge 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 egenrklæringskjemaet 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 mars 2009 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato

Oslo

Sted

Selger (1) sign.

Eva Nilssen Evi

Selger (2) sign.

INITIALER:



Kontakt oss for en gratis verdivurdering

Vi har allerede solgt mange boliger i ditt nærmiljø og vet akkurat hva folk ser etter. Dette har gjort at vi etter mange års erfaring har fått detaljert kunnskap om nærmiljøet ditt. Denne kunnskapen gjør at vi oppnår gode priser.

Kontakt oss for et godt tilbud på salg av boligen din!

OBOS eiendomsmeglere avdeling OPPSAL

Oppsal Senter, Haakon Tveters vei 96, 0686 Oslo

Telefon: 23 12 65 60

Telefaks: 23 12 65 66



Ole Kristvåg Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig
Mobil: 906 28 119



Bjørn Olav Ellingsen
Eiendomsmegler
Mobil: 98 48 80 66
bjorn.olav.ellingsen@obos.no



Steinar Pettersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 47 63 30 25
steinar.pettersen@obos.no



Pål Marius Wågsæther
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 45 22 32 90
paal.marius.waagsather@obos.no

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 vedklikeholdsplikten som følger av loven og vedtektene. Sameieandelen gir deg bl.a. stemmerett på sameiemøte.

Eiendomsめglere er fra 01.01.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppdragsansvarlig har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

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 salgsoppdrag.

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.

Undertegnede inngir dette bindende bud på følgende eiendom:

Johan Selmers gate 8, 0475 Oslo

(Boligen/eiendommens adresse)

Kr

,

-

Skriver kroner

00/100 eks. evt. andel fellesgjeld og omk.

+ vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (bl.a. gebyr avklaring av forkjøpsrett, tinglysningsgebyr hjemmelsdokument, eierskiftegebyr og notering av pant). Kjøper er også ansvarlig for eventuell andel fellesgjeld.

Budet står ved makt til den:

	DAG	MÅNED	ÅR	KLOKKEN

Budet må stå til 24 timer etter siste annonserte visning. Hvis ikke annet fremgår, står budet ved makt i 5 dager.

Finansieringsplan:

Forskudd ved kontraktinngåelse, 10 % av kjøpesum.

Dette må være fri egenkapital.
(Kan ikke tas forbehold om pant i denne boligen.)

kr

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr	
Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr	
Øvrig egenkapital (bundet i nåværende bolig.)			kr	
Øvrig egenkapital (bankinnskudd o.l.)			kr	
SUM			kr	

Ønsket overtagelsesdato:

	DAG	MÅNED	ÅR

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

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

Navn:		Fødselsnr. (11 siffer):			
Telefon arbeid:		Telefon privat:		Mobil:	
Navn:		Fødselsnr. (11 siffer):			
Telefon arbeid:		Telefon privat:		Mobil:	
E-post 1:		E-post 2:			

(Hvis e-postadresse er utfylt, har kunden samtidig akseptert å få melding per e-post.)

Adresse:		Postnummer:		Poststed:	
----------	--	-------------	--	-----------	--

STED	DATO	UNDERSKRIFT

Forbrukerinformasjon 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 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.

Finansiering



OBOS har noen
av markedets
beste rentebetingelser

For mer informasjon, se www.obos.no/rentebetingelser
eller kontakt oss på tlf. 22 86 55 00, e-post: lan-spar@obos.no

OBOS eiendomsmeglere avdeling OPPSAL:

Oppsal Senter, Haakon Tveters vei 96

Telefon: 23 12 65 60

Telefaks: 23 12 65 66

Oppdragsansvarlig:

Bjørn Olav Ellingsen, Eiendomsmeidler

Telefon: 23 12 65 64

Mobil: 98 48 80 66

