

ADVOKAT
JOHNNY MELNÆS
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING
TELEFON 21 51 20 50 TELEFAX 21 51 20 51
POSTADRESSE: POSTBOKS 1975 VIKA , 0125 OSLO
BESØKSADRESSE: STORTINGSGT. 30, 0161 OSLO
ADVOKATFELLESSKAPET I TORSTEDHJØRNET

AVDELINGSKONTOR: 1866 BÅSTAD
BANKGIRO: 9041.05.26955
ORG. NR. 971454903

S A L G S O P P G A V E

FRYDENBERG / CARL BERNER

Furulund 1 AS

3-roms aksjeleilighet m/balkong

BTA/BOA 80/73 m2

Hekkveien 1, 0571 Oslo



Hekkveien 1, 0571 Oslo

3-roms med balkong

- Eier:** Ella Filla, hennes dødsbo.
v/Oslo byfogdembete
v/bostyrer, advokat Johnny Melnæs.
- Matrikkel:** Eiendommen har gnr. 125 bnr. 120.
Tomten er på 3 179 m² og eies av aksjeselskapet.
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde på Frydenberg / Carl Berner. Bebyggelsen i området består hovedsaklig av frittstående boligblokker. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon på Carl Berner. Videre er det rikelig med servicetilbud i nærområdet.
- Eiendommen:** Furulund I AS ble bygget i 1955, jfr. EDR. Det er asfaltert innkjørsel, beplantning og plenarealer.
- Leiligheten:** Leilighet nr. 604 ligger i 6 etg. og inneholder:
- Entre/gang
- Stue: Stue med inngang via to-fløyet dør. Flott utsikt og utgang til balkong. Nye støyisolerende vinduer i 2006.
- Soverom I: Soverom med garderobeskap. Nye støyisolerende vinduer i 2006.
- Soverom II: Soverom med flott utsikt og garderobeskap. Nye støyisolerende vinduer i 2006.
- Kjøkken: Kjøkken med flott utsikt over byen! Eldre malt kjøkkeninnredning, benkebeslag, laminat benkeplate og kullfilterventilator. Det er i tillegg spiseplass på kjøkkenet. Nye støyisolerende vinduer i 2006.

- Bad:** Bad med badekar, servant og wc. Badet er av eldre årgang og tilfredstiller ikke dagens våtromsstandard med membran osv., jfr. takst.
- Balkong:** Sydvendt balkong på ca. 2 m2.
- Boder:** Leiligheten disponerer både kjellerbod og matbod. I tillegg er det felles sykkelbod.

LEILIGHETEN HAR BEHOV FOR OPPUSSING / MODERNISERING.

Fellesutgifter: Kr. 2 445,- pr. mnd., inkl. 499,- i brensel. Beløpet inkluderer forsikring, vaktmester, tilgang til fellesvaskeri, oppvarming og varmtvann m.v.

Disse økte 10 % den 01.01.07.

Takst m.m.:

Salgsverdi	kr. 1 750 000,-.
Låneverdi	kr. 1 490 000,-.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.06:	kr.	63 936,-. Se note 1.
Aksje nr. 55/56, innskudd	kr.	1 124,-.
Obl. nr. 604, pålydende/innsk.	kr.	16 400,-.
Likningsverdi pr. 31.12.05:	kr.	140 584,-.

Note 1: Beløpet representerer en endring sammenholdt med taksten. Bakgrunnen er opptak av fellesgjeld i 2006.

Takst er utferdiget 10.01.07 av aut. takstmann-tømrermester Erik Chr. Windt hos Oslo takstforretning.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett.

Salget forutsetter imidlertid at kjøper får den sedvanlige godkjennelsen fra styret, jfr. vedtektenes punkt 2-3 (1).

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Bente-Siri Finnøy, tlf. 22 86 58 90. Evt. kan ytterligere opplysninger fås hos styreleder Roald Olsen, tlf. 928 95 731.

Parkering: Aksjeselskapet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser. Disse tildeles etter ansiennitet.

Dyrehold: Det er begrensninger i adgangen til dyrehold, jfr. husordensreglenes punkt 10.

- Vedlikehold:** For nærmere informasjon om borettslagets gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsplaner, se den vedlagte årsberetningens s. 8 flg.
- Forsikring:** Fellespolise i If Skadeforsikring med polisenr. 5450541.
- Kjøpesum:** **Selges snarest** til høystbydende mot kontant oppgjør.
- I tillegg til kjøpesummen kommer:
 Eierskiftegebyr kr. 5 550,-
 Pantenotering pr. notering kr. 2 250,-
- Det tas forbehold om endringer i de ovenstående gebyrer.
- Overtagelse:** Leiligheten er ledig for kjøper / etter nærmere avtale.
- Kjøpekontrakt:** Kjøpekontrakt inngås straks etter at endelig bud er akseptert. Ved underskrift betales sedvanlige 10 % av kontraktssummen, rest med omkostninger senest ved overtagelsen.
- VIKTIG:** **Leiligheten selges som den er, dvs. i den forfatning den er i under visning.**
- Ovenstående opplysninger er gitt uten ansvar for mulige feil og/eller utelatelser. Interessenter oppfordres selv til å befare leiligheten og gjerne sammen med sakkyndige, særlig fordi selgeren selv ikke har bebodd leiligheten.**
- Selgeren forbeholder seg retten til å forkaste ethvert bud.**

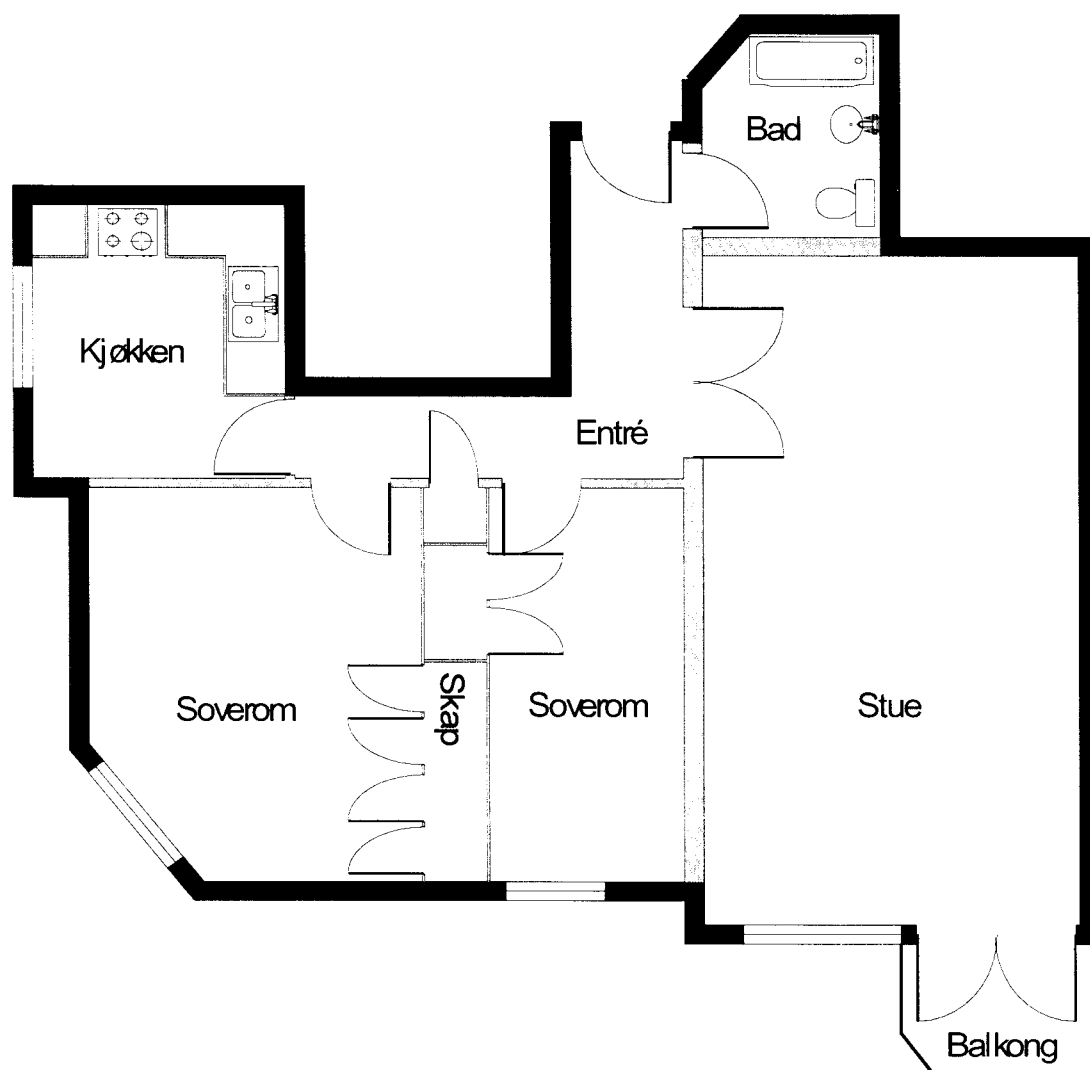
SKRIFTLIG BUD med opplysninger om hvordan kjøpet skal finansieres faxes/leveres snarest til advokat Johnny Melnæs.

Vedlegg:
 Planskisse
 Fotografier fra leiligheten.
 Takst av 10.01.07
 Vedtekter
 Husordensregler
 Årsberetning 2005 s. 1 – 27 med bl.a. regnskap.
 Protokoll fra generalforsamling 03.05.06.
 Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 12.10.06.
 Budskjema.

Salg ved:

**Advokat Johnny Melnæs
ADVOKATFELLESSKAPET I TORSTEDHJØRNET**

**Postadr.: Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo.
Besøksadr.: Stortingsgt. 30, 7. etg., 0161 Oslo.
Tlf. 21 51 20 50 / Fax 21 51 20 51**



Planskisse / romfordeling Hekkveien 1, 0571 OSLO

Gnr. 125 Bnr. 120

Areal: Bta: 80m² Bra: 73m² Boa: 73m².

Planskissen er ikke i målestokk, og viser kun planløsning.



Ute



Stue



Rom



Soverom



Entre



Kjøkken



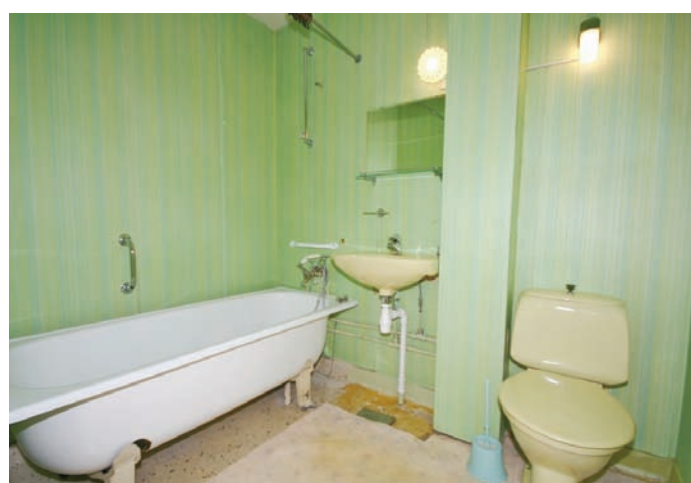
Kjøkken



Soverom



Stue



Bad



Entre



Utsikt fra balkong



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
Aksjeleilighet
Hekkveien 1
0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 120 Leil.nr.: 604

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Erik Christian Windt

Aut. takstmann-tømrermester

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

Aksjeleilighet

Hekkveien 1

0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 120 Leil.nr.: 604

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av frittstående boligblokker på Frydenberg. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole, forretninger og servicetilbud. Selskapet disponerer biloppstillingsplasser og noen garasjer på eiendommen.

Tomten ligger på en høyde i et sydvestvendt skrånende terreng, og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, beplantning og plenarealer.

Leiligheten fremstår med gjennomgående slitte flater samt eldre tekniske løsninger, og trenger modernisering. Det er i løpet av 2006 satt inn støyreducerende vinduer i hele leiligheten samt støyisolerte ventiler i stue og på begge soverom..

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Markeds- og låneverdi

Sydvestvendt leilighet i et sentralt boligområde med rolig beliggenhet og panoaramautsikt. Leiligheten fremstår med ett moderniseringsbehov, men antas greit omsettelig i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 750 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 490 000

Oslo, 12.01.2007

Erik Christian Windt

Aut. takstmann-tømrermester



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 120 Leil.nr.: 604 KOMMUNE OSLO
Adresse: Aksjeleilighet - Hekkveien 1, 0571 OSLO

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.

Rekvirent

Rekvirert av: Ella Filla's bo v/Torstein Burkeland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 10.01.2007
 - Erik Christian Windt Takstmann Tlf.: 23008697/91637811
 - Torstein Burkeland Adv. fullmektig

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap Vedtekter EDR	Dato: 11.01.2007 Utskrift fra elektronisk grunnbok - Norges Eiendommer på CD-rom - versjon 1/2000
Andre dok./kilder:	Rekvirent/ordre Forretningsfører Panteattest Annet	Dato 03.01.2007

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 604 Etasje 6. etg.
Eier adkomstdok.:	Ella Filla's bo
Selskap/borettslag:	Furulund I A/S
Leilighetstype:	Aksjeleilighet
Aksjenummer:	55/56 Aksjeinnskudd: Kr 1 124
Obligasjonsnummer:	604 Pålyd./innsk.: Kr 16 400
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 445
Kommentar:	Husleie inkluderer vv/fyring.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 3 179 m ²
Adkomst:	Offentlig
Kjøpesum:	Ikke opplyst.

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS		
Regnskapsår:	2005		
Årsregnskap:	Samlet aksjekapital:	100 036	Andel disp.m./formue: 29 257
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	706 850	Andel av fellesgjeld: 1 038
	Omløpsmidler:	1 666 761	
	Kortsiktig gjeld:	366 566	
	Sum disponible midler:	1 300 195	

Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 120 Leil.nr.: 604 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjelleilighet - Hekkveien 1, 0571 OSLO

Andre opplysninger:	Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.) Forøvrig henvises til styrets årsberetning.
----------------------------	--

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	If skadeforsikring. Avtalenummer: 5450541
Kommentar:	Fellespolise for selskapet.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 140 584 År 2005
-----------------------	--------------------

Bygninger på eiendommen
Høyblokk

Byggear:	1955. Iflg. EDR.
Anvendelse:	Høyblokk på 9 etasjer + 2 kjelleretg. Selskapet disp. garasje (leiekontrakt), fordeles etter ansennitet. Disp. 2 kjellerboder.

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Høyblokk

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
6. etasje	80	73	73	Entre, bad, stue, 2 soverom, kjøkken. Utgang til balkong fra stue. Innvendig målte arealer, bruttomål skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	80	73	73	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Høyblokk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Høyblokk	210 Grunn og fundamenter Betongsåle, antar fundamentert til fast masse. 233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Grunnmur i betong. Yttervegger i lettbetong/mur - utvendig pusset og malt. 2-lags støyreducerende isolerglassvinduer fra 2006. <i>Påkostninger:</i> Vinduer nylig skiftet. 252 Dekker - Gulv på grunn Støpt dekke på kult, betong etasjeskillere. 260 Yttertak Flatt tak med tresperrekonstruksjoner tekket med papp, gesims tekket med stålplater.

Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 120 Leil.nr.: 604 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjeleilighet - Hekkveien 1, 0571 OSLO

6. etasje

281 Trapper

Plasstøpt betongtrapper i fellesgang, personheis oppgradert ca. 1996.

285 Verandaer, terrasser

 Utgang til sydvendt balkong på ca. 2m² fra stue.

320 Varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralfyrt anlegg og radiatorer. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

400 Elkraft

Elskap med 32A hovedsikring - 3 fordelingskurser - automatsikringer.

900 Annet

Det er montert dørcalling, røykvarsler, brannslukningsutstyr, kabel-tv, personheis.

245 Innervegger - Kledning og overflate

Tapetserte veggflater, malt striepå ett soverom. noe malte plater på kjøkken.

Vedlikehold:

Tapet generelt noe løs i skjøter og skjoldete.

254 Dekker - Gulv og overflate

Belegg på alle gulv.

255 Dekker - Himling og overflate

Malte betonghimlinger, malte plater på bad.

270 Fast inventar

Eldre malt kjøkkeninnredning med rustfritt benkebeslag, laminat benkeplate, kullfilterventilator.

315 Sanitær - Utstyr

Bad med badekar, servant, wc. Hvitt sanitærutstyr.

Vedlikehold:

Eldre bad der løsningsvalg og utførelse kan avvike fra dagens løsningskrav.

Rutinemessig søk med Protimeter MMS fuktindikator ga ingen unormale fuktverdier på befaringsdagen. Badets tilstand tilsier at badet bør påregnes oppgradert etter eierskifte.

900 Annet

Skap på soverom og i entré.

To-fløyet dør med innfelt blyglass mellom stue og entre.


Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 120 Leil.nr.: 604 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjeleilighet - Hekkeveien 1, 0571 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	29 340	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 500	
	Sum kostnader Kr:		34 840

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Høyblokk		1 660 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		650 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 010 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		715 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 725 000
	+ Andel disp. midler:		29 257
	- Andel fellesgjeld:		1 038
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 753 219

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 750 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 490 000