

Prospekt for eiendommen:

Korsgata 24 B, 0551 Oslo

Om salgsprosessen

Selger av eiendommen har bestilt vår nyhet **“Light MEGLING.”**
Det innebærer at potensielle boligkjøpere må kontakte eier direkte hva gjelder:

- mer informasjon om eiendommen
- avtale om visning utenom annonserte tidspunkter
- inngi bud herunder budrunde samt gjøre avtale om overtagelsestidspunkt direkte med selger

Kontrakt og oppgjør

Selge EIENDOM RETTSHJELP AS innkaller kjøper og selger til kontraktsmøte og forestår oppjøret etter at partene har blitt enige om salgspris og overtagelsestidspunkt.

Eier

Silje Østensjø Gaard, mobil 48 09 09 64

Tilrettelegger

Selge EIENDOM RETTSHJELP AS, Org. nr.: 989 930 958 MVA
Vibes gate 15, 0356 Oslo

Nyhet! Light MEGLING - salg uten megler!



| | |
|---|--|
| SALGSOPPDRAG | 2009-068 |
| TYPE EIENDOM | Leilighet, andelsleilighet. |
| EIENDOM | Korsgata 24 B, 0551 Oslo, 3. etasje. Gnr. 228, bnr. 135, anr. 16, leilighetsnr. 16. |
| EIER TOMTEN | Silje Østensjø Gaard Eiet tomt |
| AREALER | Bta 58/p-rom 50. Arealene er hentet fra vedlagt verditakst. |
| BESKRIVELSE | Sjarmerende 2-roms med svært gode lysforhold og super beliggenhet i stille gate på Løkka; Markveien rett rundt hjørnet, kun få minutters gange til steder som Fru Hagen, Södøst og Blå og 15 minutter til Karl Johan! Også meget kort vei til flere parker og turstiene langs Akerselva. Leiligheten har store vinduer og lys parkett i alle rom. Pent kjøkken med spise plass, stor stue med peisovn og rosett og romslig, flislagt bad, bod i trappeoppgang og kjeller samt tilgang til pent opparbeidet og flittig brukt bakgård. Noe oppgradering av overflater må påregnes. |
| FELLESUTGIFTER | Kr. 2 761,- pr måned. Fellesutgiftene inkluderer bl.a. varmtvann, fellesforsikring, kabel-TV., trappevask og vaktmester. |
| FELLESGJELD/ FORMUE | Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr 65 058,- pr. 31/12.2008. Beløpet er opplyst av forretningsfører. Leilighetens andel av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. |
| LIKINGSVERDI | Kr. 165 746,- pr. 31/12-2008. |
| BOLIGSELSKAP | Løkka borettslag |
| VERDITAKST | Verditakst kr 1 750 000,- / prisantydning kr 1 690 000,- |
| FORRETNINGSFØRER | OBOS eiendomsforvaltning AS |
| FORKJØPSRETT/ STYREGODKJENNING | Ikke forkjøpsrett, men styregodkjenning. |
| HEFTELSE | Boligselskapet har lovbestemt panterrett tilsvarende folketrygdens grunnbeløp (1G) og/eller tinglyst panterett. Panteretten følger eiendommen og kan ikke slettes. |
| OVERTAGELSE | Etter nærmere avtale. |
| TILLEGGSP- OPPLYSNINGER | Følgende dokumenter og tilleggsopplysninger er tilgjengelig på visning. Dokumentene kan også fåes ved henvendelse til eier. |

- 1) brev fra forretningsfører datert 19/3-2008
- 2) kopi av innkalling til ordinær generalforsamling 2008 med

- årsberetning og resultatregnskap for 2007.
- 3) protokoll fra overnevnte generalforsamling
 - 4) vedtekter
 - 5) husordensregler
 - 6) reguleringskart med bestemmelser
 - 7) grunnboksutskrift datert 18/3-2009 med eventuelle servitutter/heftelser

SPEIELLE OPPLYSNINGER

Det legges til grunn at interessenter har satt seg inn i dokumentene som omfattes av handelen slik som for eksempel salgsoppgave, verditakst og tilleggsopplysningene som nevnt over.

- 1) Likningstaksten er kr. 165 746,- pr. 31/12-08.
- 2) Fellesutgifter kr. 2 761,- pr mnd.
- 3) Andel inntekter kr. 1 584,- fradragsberettigede kostnader kr 3650,-, andel formue kr. 27195,- og andel gjeld kr. 65058,- pr 31/12-08.
- 4) Dersom ikke annet er opplyst må kjøper påregne trappevask, dugnadspåkt samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold.
- 5) Ethvert boligsselskap vil til enhver tid ha planer og kunne utføre tiltak som ledd i daglig drift og vedlikehold av gården. Et slikt arbeid vil kunne medføre økt andel av kostnader og eventuell gjeld for den enkelte eier.

SALGSBETINGELSER

Eiendommen selges som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Kjøper kan bare påberope seg som mangel det som er å anse som mangler etter avhendingsloven § 3-9. I forhold til mangler er det kun avhendingsloven §§ 3-7 "manglende opplysninger om boligen" og 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers, jf. § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å gjennomgå eiendommen grundig. Dette også sammen med sakkyndig.

Prospektet er ikke bindende og uten ansvar for mulige feil, endringer og mangler.

Det forutsettes at kjøper skal ha tinglyst hjemmelen til eiendommen i sitt navn. Såfremt kjøper ikke ønsker at eiendommen skal overføres til seg (tinglyst hjemmelsoverføring), må det taes forbehold om dette i budet.

Selger har lest igjennom og godkjent salgsoppgaven.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av eiendommen betales følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

- Tinglysning av skjøtet kr. 430,-
- Grunnboksutskrift kr. 172,-.
- Panterettsdokument kr. 430,- pr. stk
- Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 4 300,-

Det taes forbehold om endringer og feil i gebyrene.

KONTRAKT/OPPGJØR

Selge EIENDOM RETTSHJELP AS
Vibes gate 15, 0356 Oslo
Telefon 21 92 08 20 Faks 21 92 08 60

RETTSHJELPER/JURIST
Joakim Stensland
Telefon direkte: 922 100 27
Epost: joakim@selgeeiendom.no

FAGLIG LEDER:
Advokat Hans Martin Bjørge

10 prosent av kjøpesummen forfaller til betaling senest dagen før kontraktsmøte. Selge EIENDOM RETTSHJELP AS innkaller kjøper og selger til kontraktsmøte straks partene har blitt enige om pris og overtagelsestidspunkt.

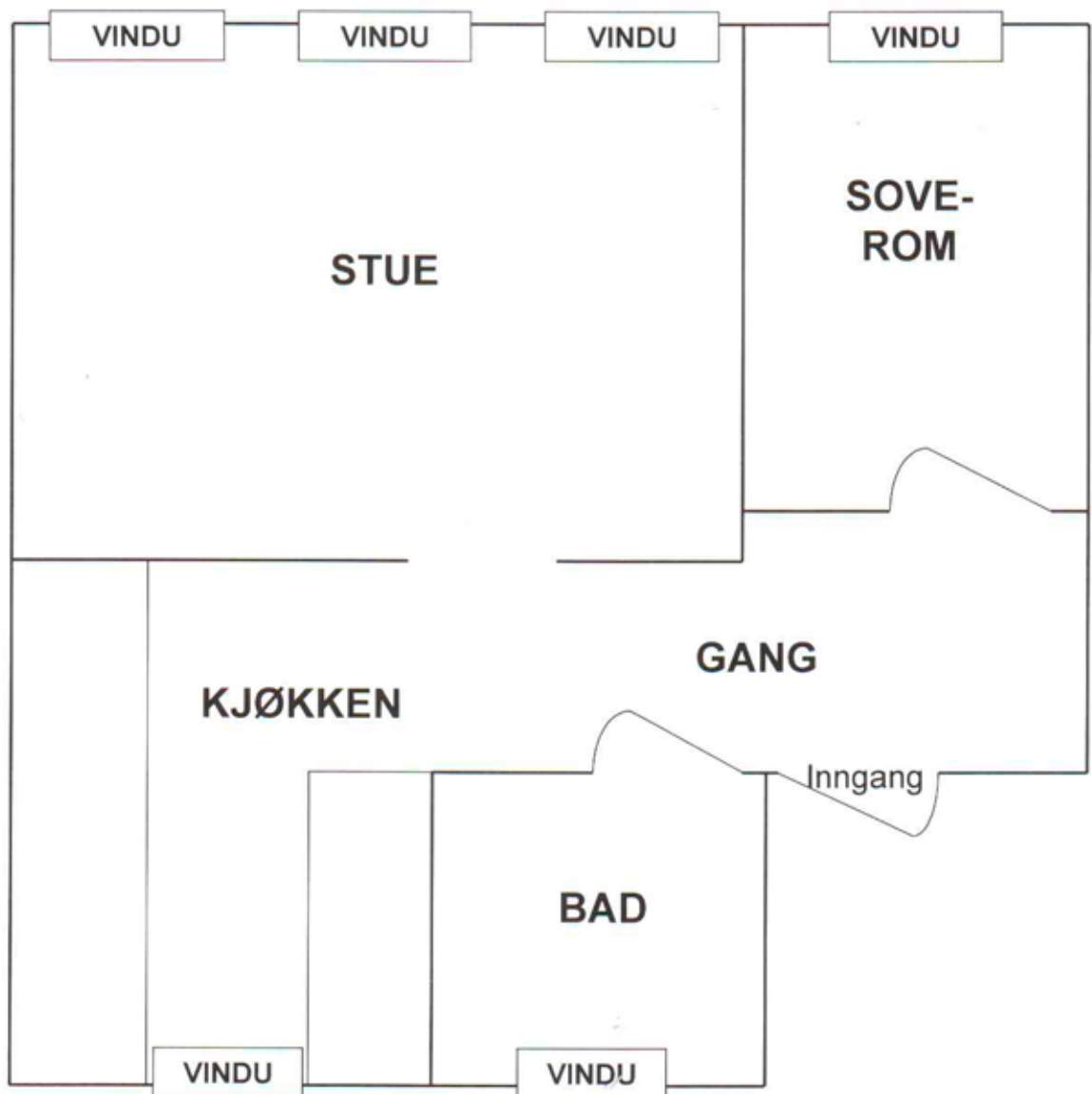
Vi er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at vi er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

BUDGIVNING

Det gjelder ingen spesielle regler i forhold til frister for bud når bud gis direkte til selger. Allikevel anbefales det at selger gis tilstrekkelig med tid slik at han/hun får tid til å vurdere budet samt kontrollere budgivers finansiering.

Selger bør på forespørsel fra en budgiver fremlegge andre bud på eiendommen.

Selger har rett til å avvise et hvert bud. Første bud skal alltid være skriftlig og utarbeidet på vedlagt budskjema. Budskjemaet kan eventuelt sendes til selger pr. e post eller faks.



Verdi- og lånetakst

over

andel i Løkka borettslag

Korsgata 24 B
0551 OSLO

Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135
Leilighet nr. 16 Andelsnr.: 16

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Pål Morten Pedersen

Takstmann MNTF
Heggelibakken 4
0375 Oslo

Verdi- og lånetakst over

andel i Løkka borettslag

Korsgata 24 B

0551 OSLO

Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135

Leilighet nr. 16 Andelsnr.: 16

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst

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/revirenten 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

Eiendommen er beliggende på Grünerløkka med kort vei til barnehage, skole, alle typer servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt idrettsanlegg. Turstier, parkanlegg i umiddelbar nærhet. En lys og trivelig gjennomgående leilighet beliggende i et meget attraktivt og populært boligområde.

Gangavstand til Dælenenga idrettspark, Sofienberg parken, Birkelunden park og turstier langs Akerselva.

Gateparkering.

Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, heller, busker og trær samt oppsatt sykkelstativ, lekeapparater og sitteplasser.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Eier plikter å lese gjennom taksten før bruk, i tilfelle feil eller mangler.

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og var i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på.

Markeds- og låneverdi

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | Kr | 1 750 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr | 1 500 000 |

19.03.2009

Pål Morten Pedersen

Takstmann MNTF

Heggelibakken 4

0375 Oslo

(sign)

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO
Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Silje Østensjø Gaard

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.03.2009
 - Silje Østensjø Gaard Eier
 - Pål Morten Pedersen Takstmann Tlf.: 908 44 088

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Eier
 Megler
 Forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 16 Etasje 3.
Eier adkomstok.: Silje Østensjø Gaard
Selskap/borettslag: Løkka borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnr.: 16 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer: 16 Pålyd./innsk.: Kr 74 100
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 2 761
Kommentar: Inkl. kommunale avgifter, felles forsikring, vedlikehold, varmt vann, kabel -TV, trappevask, vaktmestertjenester.
Tomt: Eiet tomt. Areal 739 m² I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.
Adkomst: Offentlig.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS / 22865500
Regnskapsår: 2008
Årsregnskap: Andel av disponible midler/formue: 27 195
 Andel av langsiktig fellesgjeld: 65 058
Andre opplysninger: I henhold til forretningsfører.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige. Avtalenummer: 56585966
Kommentar: Fellespolise for borettslaget

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 165 746 År 2008 I henhold til forretningsfører.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Byggeår: 1870. I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO
Adresse: Korsgata 24 B, 0551 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 måleregler.

Andelsleilighet - arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Anvendelse |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|--|
| | | Totalt | Primær P-rom | Sekundær S-rom | |
| 3. etasje | 58 | 50 | 50 | | Entré, soverom, bad/wc, kjøkken, stue. |
| Sum bygning | 58 | 50 | 50 | | |

Andelsleilighet - romfordeling

| Etasje | Primærrom | Sekundærrom |
|-----------|---------------------------------------|-------------|
| 3. etasje | Entré, soverom, bad/wc, kjøkken, stue | |

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

| Lokalisering | Bygningsdel/beskrivelse |
|------------------------|--|
| Andelsleilighet | <p>200 Bygning generelt Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Oppgangen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. 1 kjellerbod. 1 bod i trappegang.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Fundamentert med betong, trolig til faste masser.</p> <p>230 Yttervegger Murkonstruksjon, utvendig pusset og malt.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Trevinduer med 2-lags glass fra 1982. Eldre entredør. Malte trefyllingsdører. <i>Vedlikehold ol:</i> Malingen flasser av på entredør.</p> |

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO

Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

| | |
|------------|---|
| 240 | <p>Innervegger Mur - og trekonstruksjon. Overflater : Malt glassfiberstrie, malte flater. <i>Vedlikehold ol:</i> Platene har løsnet fra veggene enkelte steder.</p> |
| 254 | <p>Gulv og overflate Kjeller : Støpt gulv. Tre etasjeskillere. Overflater : Parkett. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe bruksslitasje på parkett. Brennermerker ved ovn. Gulvene er oppforet og har varierende høyde. Det er skjevheter i gulvene.</p> |
| 255 | <p>Himling og overflate Malte himlinger. Gipsrosett i stuen.</p> |
| 260 | <p>Yttertak Taket er ikke besiktiget.</p> |
| 271 | <p>Kjøkkeninnredning Hvit kjøkkeninnredning med glatte skapdører og skuffefronter. Godt med skap og benkeplass. Kjøkkenvifte med kullfilter. Integreert komfyr og keramisk topp. Opplegg for oppvaskmaskin. <i>Vedlikehold ol:</i> Benkeplaten er fuktskadet.</p> |
| 273 | <p>Baderomsinnredning Servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på vegger og gulv. <i>Vedlikehold ol:</i> Badet tilfredsstillende ikke hovedprinsippene i dagens krav til våtromsnormen. (Våtromsnormen er en anbefalt oppbygging av baderom - ikke en forskrift/lov.) Sluket bør renses regelmessig for å unngå vannansamling i slukhalsen. Sprekker i enkelte fuger og fliser. Silikonen i overgangen mellom vegg og gulv sprekker opp enkelte steder.</p> |
| 281 | <p>Trapper Malt tretrapp.</p> |
| 320 | <p>Varme Elektrisk oppvarming.</p> |
| 360 | <p>Luftbehandling Ventilasjon med naturlig avtrekk.</p> |
| 400 | <p>Elkraft Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.</p> |
| 660 | <p>Piper, ildsteder og fyranlegg Vedovn med glassfront i stuen. Ovnen er ikke røktestet.</p> |
| 900 | <p>Annet Dørtelefon med åpner. Kabel - TV. Opplegg for bredbånd i følge eier.</p> |

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO
Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

VERDIBEREGNING**Årlige kostnader**

| | | | |
|-------------------------|----------------------------|--------|--------|
| Årlige kostnader | Felleskostnader pr. år Kr: | 33 132 | |
| | Sum kostnader Kr: | | 33 132 |

Teknisk verdiberegning

| | | |
|-----------------------------|--|------------------|
| Normale byggekostn.: | <i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i> | |
| | Andelsleilighet | 1 500 000 |
| | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider): | 300 000 |
| | | <hr/> |
| | Teknisk verdi uten tomt : | 1 200 000 |
| | Tillegg for normal tomteverdi: | 590 000 |
| | | <hr/> |
| Teknisk verdi: | Teknisk verdi av takstobjektet Kr: | 1 790 000 |
| | + Andel disp. midler: | 27 195 |
| | - Andel fellesgjeld: | 65 058 |
| | | <hr/> |
| Verdi adkomstdok.: | Adkomstdokumentenes normalverdi: | 1 752 137 |

Markeds- og låneverdi

| | | |
|----------------------|---|------------------|
| Markedsverdi: | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: | 1 750 000 |
| Låneverdi: | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: | 1 500 000 |

KJØPETILBUD

leveres til selger direkte

Adresse: _____



Etter å ha besiktiget eiendommen tillater jeg meg/vi oss å
avgi følgende bud på ovennevnte eiendom
som skal finansieres på følgende måte:

Egenkapital

kr.....

Salg av nåværende eiendom

kr.....

kr.....

Lån i bank/finansinstitusjon

kr.....

Annen finansiering

kr.....

Eventuelle forbehold:

I tillegg til kjøpesummen betales vanlige omkostninger. Meglerprovisjon betales av selger.
Når dette bud er akseptert av selger, gjelder det som foreløpig kjøpekontrakt bindende for
begge parter.

Eiendommen ønskes overtatt: (dato)

.....

Budet er gyldig t.o.m. (dato)

.....

Navn:

f.nr.:

Adresse:

tlf. arb.....

Postnr./sted:

tlf. priv.....

Navn:

f.nr.:

Adresse:

tlf. arb.....

Postnr./sted:

tlf. priv.....

Sted/dato.....

Signatur.....

Signatur