



aktiv.

Raschs vei 42, 1185 OSLO

**Næringslokale/kontor på gateplan
med attraktiv, profilert beliggenhet
ved T-banen på Karlsrud - Store
kjellerarealer**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Torbjørn Skjøren

Mobil 913 52 399

E-post torbjorn.skjoren@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 420 000,-
Omkostn.: Kr 124 350,-
Total ink omk.: Kr 5 044 350,-
Felleskostn.: Kr 9 000,-
Selger: Per Fridolf Svensson Albins

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1951

Tomtstr.: 2231 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 65
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1009240123

Næringslokale/kontor på gateplan med attraktiv, profilert beliggenhet ved T-banen på Karlsrud - Store

Vi har gleden av å presentere ett butikklokale/kontor med sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Karlsrud. Som de fleste har fått med seg er Karlsrud gjenstand for prosjektering og utvikling med planlagt boliger, næringslokalet m.m. og er således ett meget spennende område og følge med på fremover. Det er kanskje her du skal ha butikken din.

Eiendommen er over 2 plan med showroom i 1 etasje og store kjellerarealer med direkte adkomst fra 1 etasje via vindeltrapp. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd med både T-banelinje, bussforbindelser samt evt. trikk i umiddelbar nærhet eller i gangavstand.

Kort oppsummert:

Sentral og attraktiv beliggenhet

Gode profileringsmuligheter

Butikklokale på gateplan

Stor lagerplass i kjeller

Eierseksjon

Ta kontakt med megler for avtale om visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

-1. underetasje: 92 kvm lagerkjeller

1. etasje: 73 kvm Forretning m/kontor/kjøkken

1. etasje: 165 kvm Forretning m/kontor/kjøkken 73 m² BTA Kjeller: lager 92 m² BTA

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet fra foreliggende verdivurderingsrapport og er Brutto arealer.

Areal totalt for seksjon nr 2: 165 m² BTA hvorav:

- 1.etasje/gateplan: Forretning m/kontor/kjøkken 73 m² BTA
- Kjeller: Lager 92 m² BTA

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2231 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfalterte adkomstveier. Tilliggende gressplen/hagearealer i front.

Festetid

Opprinnelig var festetiden på 60 år med rett til fornyelse av feste med løpetid på 30 år. Se vedlagte festekontrakt i prospekt.

Fstekontrakt datert

12.03.1948.

Beliggenhet

Meget attraktivt beliggende på Karlsrud rett ved T-banen med meget gode profileringsmuligheter.

I nærheten har vi Lambertseter senter med ca. 70 butikker med bl. annet vinmonopol, apotek, Clas Ohlson og H&M bibliotek, samt Symra kino. Av dagligvarehandel, ligger Kiwi kun en kort spasertur unna. I tillegg har man mulighet for dagligvarehandel i både Rema 1000, Meny, og Bunnpris, som alle også ligger i gangavstand.

Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd. Med T-banelinje 4, Bergkrystallen - Ringen - Vestli og linje 1 (Bergkrystallen) - Helsfyr - Frognerseteren), bruker du kun 16 min. til sentrum. Det er 8 avganger i timen mellom kl. 07.00-19.00. Med buss har du bl. a. valget mellom rutene 79 (Åsbråten via Holmlia/Grorud T), 75 C (Lambertseter ring), 74 (Mortensrud - Jernbanetorget) og UE1 (ekspressbuss til Gardermoen).

Bydel Nordstrand ligger ca. 7 km sør for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og ca. 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst fra Raschsvei

Bebyggelsen

Bygningen er et kombinert nærings-og boligbygg med 3 næringsseksjoner i plan 1 og leiligheter i plan 2 og 3. Det er totalt 9 seksjoner i eiendommen. Kjellerareal er delt i boligdel og næringsdel hvorav seksjon 1 og 2 har lagerlokaler mm, ellers arealer (iht plantegning, ikke befart) til boligdel som boder, tørkerom, vaskerom, lager mm. Bygningens konstruksjon er alt vesentlig i betong(fundament, kjellergulv og kjellervegger, etasjeskillere, trappehus), antatt murkonstruksjon(isolert/pusset/malt) i yttervegg, takkonstruksjon i tre(valmtak).

Offentlig kommunikasjon

Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd. Med T-banelinje 4, Bergkrystallen - Ringen - Vestli og linje 1 (Bergkrystallen) - Helsfyr - Frognerseteren), bruker du kun 16 min. til sentrum. Det er 8 avganger i timen mellom kl. 07.00-19.00. Med buss har du bl. a. valget mellom rutene 79 (Åsbråten via Holmlia/Grorud T), 75 C (Lambertseter ring), 74 (Mortensrud - Jernbanetorget) og UE1 (ekspressbuss til Gardermoen).

Bygningssakkyndig

Fundus Næring AS

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser. Grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, som er pusset og malt. Etasjeskillere i plassenstøpte betongdekker. Valmet tak i trekonstruksjon.

Innhold

Hovedplan fordelt på arealer med mottagelse/showroom/butikklokale og stort adskilt bakrom med kontorplass, lagringsplass og kjøkken. En vindeltrapp tar deg ned til en stor kjeller med flere store lageringsrom og stort hovedareal med plass til lagringshyller og med utgang til felles oppgang som fører til bakgården samt WC.

Standard

Butikklokalet med laminat på gulv og vinylbelegg på bakrom. For det vesentlige tapetserte vegger som er malt. Slette, malte himlinger. Kjellerplan med heldekningsteppe eller malt murgulv. Malte flater på vegger og malte himlinger.

Parkering

Seksjonen disponerer felles parkeringsplasser i front av butikk/lokale i fellesskap med de andre næringsseksjoner. Ellers vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap

Fremtind, polisenummer: 25330908

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Opprinnelig var det sannsynligvis egen inngang fra bakgården til seksjonen. I kjelleren er det en låst dør som ingen vet noe mer om eller har nøkkel til og som vi antar var utgangsdøren til en trapp ut til gårds plass. Ingen i styret pr i dag har mer informasjon om dette.

Vedlagte seksjonsbegjæring av 2018 viser seksjonens areal tydelig. Pr. idag disponerer denne seksjonen ett rom som tilhører Sameiets fellesareal som kun har adkomst via denne seksjonen. Her må man forvente en dialog med Sameiet hvis de på ett senere tidspunkt ønsker tilgang til eller å bruke dette rommet.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Eiendomsskatt

Kr 4 941

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 941,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 3 398 198

Formuesverdi primær år

2023

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, forretningsfører, forsikring av bygningsmasse,

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 000

Andel Fellesgjeld

Kr 420 000

Sameiet

Sameienavn

Raschsvei 42

Organisasjonsnummer

996 229 599

Forretningsfører

Forretningsfører

Salah Abbas

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 65, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

25.08.1948-Bestemmelse om veg, gjerde, kloakkledning mm,

10.05.1948- Erklæring/avtale (bestemmelser i festekontrakt, bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, gjerde, vei mm),

10.05.1948- Festekontrakt - vilkår,

19.12. 1949-Bestemmelser om vann/kloakkledning,

30.10.1969- Bestemmelse om garasje/parkering,

24.09.1984- Bestemmelse om garasje/parkering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 04.11.1960. Den lar seg dog ikke lokalisere på saken hos Plan og bygningsetaten og må anses for bortkommet. Det foreligger ferdigattest på utvidelse av seksjonen og installering av tekniske fasiliteter.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til både bolig og næringsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt eller kan fås ved henvendelse til oppdragsansvarlig.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det har vært planlagt utbygging i området de senere år. både i Raschsvei 38-40 og i Cecilie Thoresensvei bortover mot Lambertseter senter. Det dreier seg i stor grad om utvikling av disse eiendommene/områdene til boligformål.

Konferer gjerne megler eller Plan og bygningsetaten direkte på:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

420 000 (Andel av fellesgjeld)

4 920 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

123 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 350 (Omkostninger totalt)

5 044 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 124 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til

kr 35 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Torbjørn Skjøren

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

torbjorn.skjoren@aktiv.no

Tlf: 913 52 399

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79

0667 OSLO

Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

04.03.2025































Vedlegg

VERDIVURDERING

NÆRINGSSEKSJON, FORRETNING; PARFYMERI

GNR 159 BNR 65 SNR 2 I OSLO KOMMUNE

RASCHS VEI 42, 1185 OSLO

28.01.2022



UTARBEIDET FOR ALBIN SHOP PER SVENSSON-ALBINS

INNHold

KONKLUSJON VERDI	2
FOTO OG KART	3
MANDAT	4
FORMÅL	4
BESIKTIGELSE	4
VERDIVURDERERS STATUS OG INTERESSEKONFLIKT	4
TYPE EIENDOM	4
ADRESSE OG MATRIKSEL	4
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	4
HJEMMEL TIL FESTERETT	4
BELIGGENHET	4
REGULERING	5
TOMTEN	5
MILJØ	5
SERVITUTTER	5
BYGNINGEN	5
SEKSJONEN	5
LEIEFORHOLD	6
VEDLIKEHOLD / PÅKOSTNING	6
LØPENDE KOSTNADER	6
FELLESKOSTNADER	6
MARKEDET	6
VIKTIGE VERDIVURDERINGSFAKTORER	7
FORUTSETNINGER	8

KONKLUSJON VERDI

PRISVURDERING - GNR 159 bnr 65 SNR 2 i OSLO - FORRETNING; PARFYMERI

Vi har lagt til grunn forutsetninger i denne rapport samt vedlegg og konkluderer med følgende verdi:

KR 4.000.000

Vi har vurdert eiendommen til markedsverdi forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

Det tas forbehold om feil eller mangler i mottatt informasjon og mulig feiltolkning av denne.

Oslo, 28.01.2022

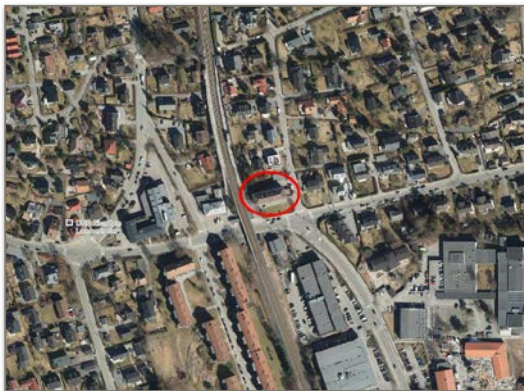
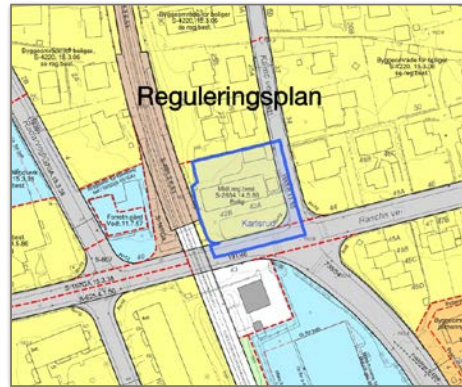
Steinar Solberg

Verdivurderer, Eiendomsrådgiver
Fundus Næring Steinar Solberg

Kontakt Detaljer

Tel: +47 9240 8276
fundusnaring@gmail.com
Fundus Næring Steinar Solberg
Dovresvingen 10 b
1184 Oslo

FOTO OG KART



MANDAT

Fundus Næring har fått i oppdrag av Albin Shop Per Svensson-Albins v/ Wenche Eliassen om å gjennomføre en verdivurdering av gnr 159 bnr 65 snr 2 med adresse Raschs vei 42, 1185 Oslo (heretter "Eiendommen").

FORMÅL

Vurderingen har som hensikt å fastsette en markedsverdi for Eiendommen forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

BESIKTIGELSE

Eiendommen ble besiktiget 18.01.2019 sammen med Wenche Eliassen. Dette er en oppdatering av verdivurderingsrapport datert 01.02.2019 og Eiendommen er ikke besiktiget siden 2019 da det er informert om at det ikke er gjort endringer i lokalene.

VERDIVURDERERS STATUS OG INTERESSEKONFLIKT

Vi bekrefter at Fundus Næring retter seg etter kravene om uavhengighet og objektivitet og at vi ikke har noen interessekonflikt ved å handle på deres vegne som eksterne verdivurderere og at vi er kvalifisert for formålet med denne verdivurderingen.

TYPE EIENDOM

Næringsseksjon i bolig-næringseiendom. Arealbruk er parfymeri.

ADRESSE OG MATRIKKEL

Adresse: Raschs vei 42, 1185 Oslo.

Matrikkel: Gnr 159 bnr 65 snr 2 i Oslo kommune.

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Oslo kommune

HJEMMEL TIL FESTERETT

Per F. Albins Svensson

BELIGGENHET

God beliggenhet rett ved Karlsrud T-banestasjon. Eksposering mot Raschs vei og Cecilie Thoresens vei.

REGULERING

S-2864. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslo yte sone, vedtatt 14.05.1986.
Arealformål: Bolig.

TOMTEN

Tomten er festet.

Sameiets tomteareal er ca. 2.231 kvm.

Beskrivelse av tomten: Opparbeidet tomt med grøntområder, asfalt. Det er begrenset med parkeringsplasser i forhold til størrelsen på nærings-og boligenhetene.

MILJØ

Vi har ikke kjennskap til grunnforhold, men forutsetter at grunnforholdene ikke vanskeliggjør eller fordyrer eventuelle prosjekter. Det er forutsatt at grunnen ikke er forurenset.

Se for øvrig Forutsetninger i denne rapport.

SERVITUTTER

I henhold til grunnboksutskrift:

25.08.1948-Bestemmelse om veg, gjerde, kloakkledning mm, 10.05.1948-Erklæring/avtale (bestemmelser i festekontrakt, bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, gjerde, vei mm), 10.05.1948-Festekontrakt - vilkår, 19.12.1949-Bestemmelser om vann/kloakkledning, 30.10.1969-Bestemmelse om garasje/parkering, 24.09.1984-Bestemmelse om garasje/parkering.

Vi har ikke lest de tinglyste erklæringene og forutsetter at disse ikke inneholder bestemmelser som kan påvirke verdien.

BYGNINGEN

Byggeår: 1947/1948

Bygningen er et kombinert nærings-og boligbygg med 3 næringsseksjoner i plan 1 og leiligheter i plan 2 og 3. Det er totalt 9 seksjoner i eiendommen. Kjellerareal er delt i boligdel og næringsdel hvorav seksjon 1 og 2 har lagerlokaler mm, ellers arealer (iht plantegning, ikke befart) til boligdel som boder, tørkerom, vaskerom, lager mm. Bygningens konstruksjon er alt vesentlig i betong(fundament, kjellergulv og kjellervegger, etasjeskillere, trappehus), antatt murkonstruksjon(isolert/pusset/malt) i yttervegg, takkonstruksjon i tre(valmtak).

Parkering: Det er ikke parkeringskjeller i bygget

SEKSJONEN

Areal for seksjon 2: 165 kvm BTA (Forretning m/kontor/kjøkken 73 kvm BTA og lager i kjeller 92 kvm BTA)

Parfumeri; Forretningslokale på hjørnet av bygget med 1 stk inngangsparti/ytterdør med vindu. I samme plan som forretningen er det 1 kontor og et lite kjøkken, i kjeller er det lager, wc. Lokalet er lyst og trivelig. Parkett laminatgulv. Elektrisk oppvarming. Det er ikke ventilasjonsanlegg med kjøling/ varme eller varmepumpe.

LEIEFORHOLD

Det er ikke inngått en leiekontrakt i denne seksjonen, eier og bruker er samme juridiske person. Det er forutsatt i verdivurderingen at Eiendommen er utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

VEDLIKEHOLD / PÅKOSTNING

I henhold til eier er det ikke planlagt/budsjettert vedlikehold/påkostning når det gjelder lokalet eller bygningen(sameiet).

LØPENDE KOSTNADER

Administrasjon: stipulert til kr 15.000.

Vedlikehold: stipulert til kr 16.500.

Kommunale avgifter: Andel av sameiets felleskostnader og forutsettes belastet evt. leietaker.

Eiendomsskatt: kr 4.100. (pr 2021). Forutsettes belastet evt. leietaker.

Forsikring: stipulert til kr 10.720. Andel av sameiets felleskostnader.

Festeavgift: stipulert til kr 3.598. Andel av sameiets felleskostnader.

Se forøvrig vedlagte analyserapport.

FELLESKOSTNADER

A konto kr 306 pr kvm år. (NB: Eiers andel av sameiets felleskostnader som forsikring og festeavgift er trukket ut av årlig stipulert felleskostnad fakturert fra sameiet og belastet eier via løpende eierkostnader, se ovenfor.)

Felleskostnader belastes utleier ved ledighet, dvs pr kvm ledig areal.

MARKEDET

Markedsleie for forretningslokaler vil variere noe mht. omsetning, beliggenhet, standard, størrelse, arealeffektivitet/ planløsning, eksponering, adkomst, nærhet til offentlig kommunikasjon, inneklima, parkeringsløsning mm.

Det er ingen statistikk for forretningslokaler generelt for Oslo foruten deler av sentrum å referere til, men basert på undersøkelse i markedet generelt er markedsleie for forretningslokaler med tilsvarende beliggenhet og størrelse samt i gateplan mellom 1.800 og 2.200 pr kvm år.

Normal yield for tilsvarende lokaler/beliggenhet ligger pr idag i nivå pluss/minus 5,0 %.

VIKTIGE VERDIVURDERINGSFAKTORER

Styrke	<ul style="list-style-type: none">• God beliggenhet, rett ved Karlsrud T-banestasjon• God eksponering mot Raschs vei/Cecilie Thoresens vei• Lokalenes størrelse bør passe en større målgruppe av leietakere som skal etablere seg i bydeler utenfor sentrum• Store vindusflater som gir godt med lys/trivsel
Svakhet	<ul style="list-style-type: none">• Liten kapasitet for kundeparkering slik tomten er i dag• Store vindusflater er en utfordring for varme/kulde i forhold til inneklimaet med mindre det etableres mekaniske løsninger for luft/varme/kjøling
Mulighet	<ul style="list-style-type: none">• Opparbeide parkeringsplass hvor det er plen i dag (krever bl.a. samtykke i sameiet)• Bedre inneklima ved montering av varmepumpe eller lite ventilasjonsanlegg
Trussel	<ul style="list-style-type: none">• Ingen spesielle

FORUTSETNINGER

Eiendommen er befart og det er innhentet dokumentasjon over eiendommen, både fra eier samt offentlig etat.

Det er gjennomført en undersøkelse av det aktuelle markedet.

Det er forutsatt i verdiberegningen 100 % utleid fra dag 1 til markedsleie.

Verdivurderingen er basert på en kontantstrømanalyse i en tidsperiode på 10 år som avsluttes med at eiendommen selges til en fastsatt eller beregnet restverdi.

Kontantstrømmene samt restverdi neddiskonteres med en valgt diskonteringsrente og summen av kontantstrømmene samt restverdi angir verdien av eiendommen. Basert på verdien og netto leieinntekt beregnes yield faktisk leie. Basert på verdien og netto markedsinntekt (markedsleie), beregnes yield markedsleie. Med netto inntekt menes faktisk eller markedsinntekt fratrukket eierkostnader og eventuelt festeavgift.

I tillegg til ovennevnte er analysemodellen basert på:

1. Kalenderår, det vil si fra det kalenderåret analysen gjelder. Begynner analysen f.eks. i mai 2017, så vil det i 2017 registreres med 8 måneders inntekter/kostnader og siste kalenderår registreres med 4 måneders inntekter/kostnader.

2. Analyseår, det vil si antall hele år(12 mnd) i kontantstrømmen. Hvis analysen begynner f.eks. i mai 2017, vil analyseår 1 være: 8 måneder inntekter/kostnader i 2017 + 4 måneder inntekter/kostnader i 2018. Hvis analysen begynner i januar 2017, så vil kalenderår 2017 være lik analyseår 1. Ved f.eks. en 10 års kontantstrømanalyse, så er det 10 analyseår, det vil si 120 måneder, som diskonteres.

Markedsleie som er vurdert i analysen, med eller uten tilpasningskostnader, utvikler seg i kontantstrømperioden iht kpi fra første kalenderår frem til måneden leiekontrakten terminerer med tillegg til antatt ledighetsperiode hvoretter antatt leieinntekt (indeksert markedsleie x areal) legges inn i kontantstrømmen. Hvis et lokale er ledig fra dag 1, vil antatt leie (markedsleie x areal) legges inn i kontantstrømmen etter en vurdert ledighetsperiode og hvis ledighetsperioden varer til påfølgende kalenderår, vil markedsleien bli regulert i henhold til kpi.

Restverdi er beregnet slik: Ved en 10 års kontantstrømanalyse legges indeksert markedsleie x areal for de første 12 månedene etter 10. analyseår til grunn, det vil si analyseår 11. Sum antatt leie (indeksert markedsleie x areal) fratrekkes vurdert eierkostnad i %, eventuelt ledighet i % og hvis aktuelt, kpi justert festeavgift. Netto antatt leie divideres med valgt yield hvilket gir eiendommens restverdi.

Forutsetninger i vurderingen er basert på faktiske opplysninger samt skjønn.

Ved vurdering av Markedsverdi er følgende prinsipp lagt til grunn:

En beregnet verdi som kan legges til grunn ved en transaksjon mellom to uavhengige parter av en eiendom på samme tidspunkt som verdivurderingen er foretatt etter at eiendommen har blitt ordentlig markedsført og hvor partene hver for seg har handlet velinformert, forsiktig(klokt) og uten tvang.

* Pantegjeld iht grunnbok påvirker ikke vår vurdering av eiendommen.

* Markedsleie i denne rapporten er vurdert ut i fra markedet generelt, området generelt, type areal, eiendommens beliggenhet og standard, arealeffektivitet, gjeldende regulering mm og er ikke alltid lik markedsleie generelt for tilsvarende lokaler i området.

* Eiers kostnader basert på opplysninger samt skjønn, er inkludert i kontantstrømmen.

* Alle arealangivelser og andre mål samt alder er omtrentlige og basert på informasjon fra eier samt egen oppmåling på plantegninger uten målangivelser. Det er brukt referansemål på stedet og beregnet ut i fra dette på plantegningen for å få bruttomål. Noe arealavvik kan forekomme.

I mangel av informasjon om det motsatte og om ikke annet er beskrevet i rapporten, har vi antatt:

- Eiendommen er ikke forurenset eller negativt rammet av eksisterende miljølov eller nytt forslag til miljølov.
- Det er ingen unormale grunnforhold som kan påvirke i negativ retning mht gjeldende eller fremtidig bruk, utvikling eller verdi av eiendommen.
- Eiendommen er fri for råte, sopp o.a., konstruksjonsfeil, skadelige materialer og skjulte feil.
- Det er ingen tinglyste servitutter som kan ha en negativ innvirkning på eiendommens verdi.
- Bygningene er oppført og benyttet iht lov og forskrifter og iht tillatelser gitt av plan-og bygningsmyndigheter.

VEDLEGG:

1. VERDI- OG ANALYSERAPPORT

Kontakt Detaljer

Steinar Solberg
Tel: +47 9240 8276
fundusnaring@gmail.com

Fundus Næring Steinar Solberg
Dovresvingen 10 b
1184 Oslo

LinkedIn profil: [linkedin.com/in/steinar-solberg-01163b78](https://www.linkedin.com/in/steinar-solberg-01163b78)

Steinar Solberg er utdannet bygningsingeniør, eiendomsmegler BI, medlem i NEF og med spesialutdannelse i næringsmegling samt utdannet takstmann bolig og medlem i NTF.

Før 1994 har Steinar Solberg jobbet som ingeniør i entreprenør- og konsulentselskap.

Etter 1994 har Steinar Solberg jobbet som verddivurderer næringseiendom, næringsmegler transaksjon og utleie samt rådgivning.

Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse

Dato:	28.01.2022		
Adresse:	Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo		
Type eiendom:	Bolig-næringsseiendom		
Kommentar:	Fortsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.		
Kontantstrømanalyse:	10 år		
Analyseperiode:	Januar 2022 - Desember 2031		
	NOK	NOK/kvm	%
MARKEDSVERDI:	4 000 000	24 242	
			Utleiet:
Yield - beregnet av faktisk leie:		5,22 %	100,0 %
Yield - beregnet av markedsleie:		5,22 %	
Diskonteringsrente:		7,19 %	
	NOK	NOK/kvm	%
Restverdi:	4 891 300	29 644	
Yield restverdi:			5,20 %
Årsleie iht kontrakt / utleid i %:	254 500		100,00 %
Markedsleie pr år:	254 500		1 542
Administrasjonskostnader:	15 000		5,89 %
Vedlikeholdskostnader, løpende:	16 500		6,48 %
Offentlige avgifter/eiendomsskatt:	0		0,00 %
Forsikring, diverse:	10 720		4,21 %
Sum løpende kostnader / % av markedsleie bygn.:	42 220		16,59 %
Festeavgift:	3 598		
Felleskostnader:	50 490		306
Ledighet ved beregning av restverdi i %:			0,00 %
Eierkostnad ved beregning av restverdi i %:			17,00 %
Festeavgift ved beregning av restverdi:	4 407		

Areal bygning,kvm

Kontor	0		
Lager - høy	0		
Lager - lav	92		
Kombinasjon	0		
Verksted	0		
Forretning	73		
Bolig	0		
Restaurant	0		
Parkering Inne	0		
		Total	Ledig:
		kvm	kvm
Areal bygning	165	0	0,0 %
	stk	kvm	
Parkering Inne	0		
Parkering ute	0		
Tomt		0	
Antenne	0		
Reklame	0		
Diverse ute	0		

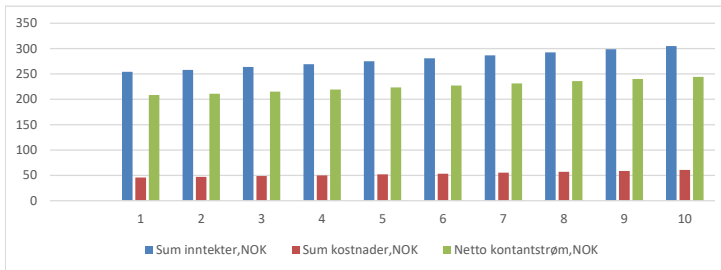
År 1: Januar 2022 - Desember 2022

Vektet gjennværende leietid i kontantstrømperioden: 10,00 år

Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse													
Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo		28.01.2022		Bolig-næringsseierendom							MARKEDSVRDI, NOK		4 000 000
Kontantstrøm kalenderår-1000NOK													
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
Leieinntekter kontrakt:	254,5	258,3	264,0	269,5	275,2	281,0	286,9	292,9	299,1	305,3			
Antatte inntekter fratrukket ledighet:													
Justering inntekt:													
Restverdi:										4 891,3			
Sum inntekter:	254,5	258,3	264,0	269,5	275,2	281,0	286,9	292,9	299,1	5 196,6	0,0		
Løpende eierkostnader:	42,2	43,4	44,9	46,3	47,9	49,5	51,1	52,8	54,6	56,5			
Vedlikeholdskostnad/påkostning:													
Leietakertilpasning:													
Øvrige kostnader:													
Felleskostnader-eiers andel:													
Festeavgift:	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3			
Sum kostnader:	45,8	47,1	48,6	50,2	51,8	53,4	55,2	57,0	58,8	60,8	0,0		
Netto kontantstrøm:	208,7	211,2	215,4	219,4	223,4	227,6	231,7	235,9	240,2	5 135,9	0,0		

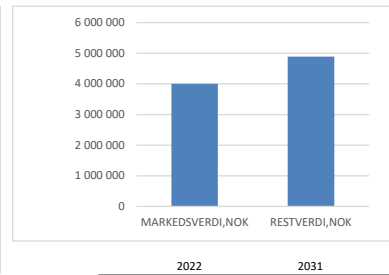
1000NOK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ledighet bygning - økonomisk:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ledighet utgjør:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

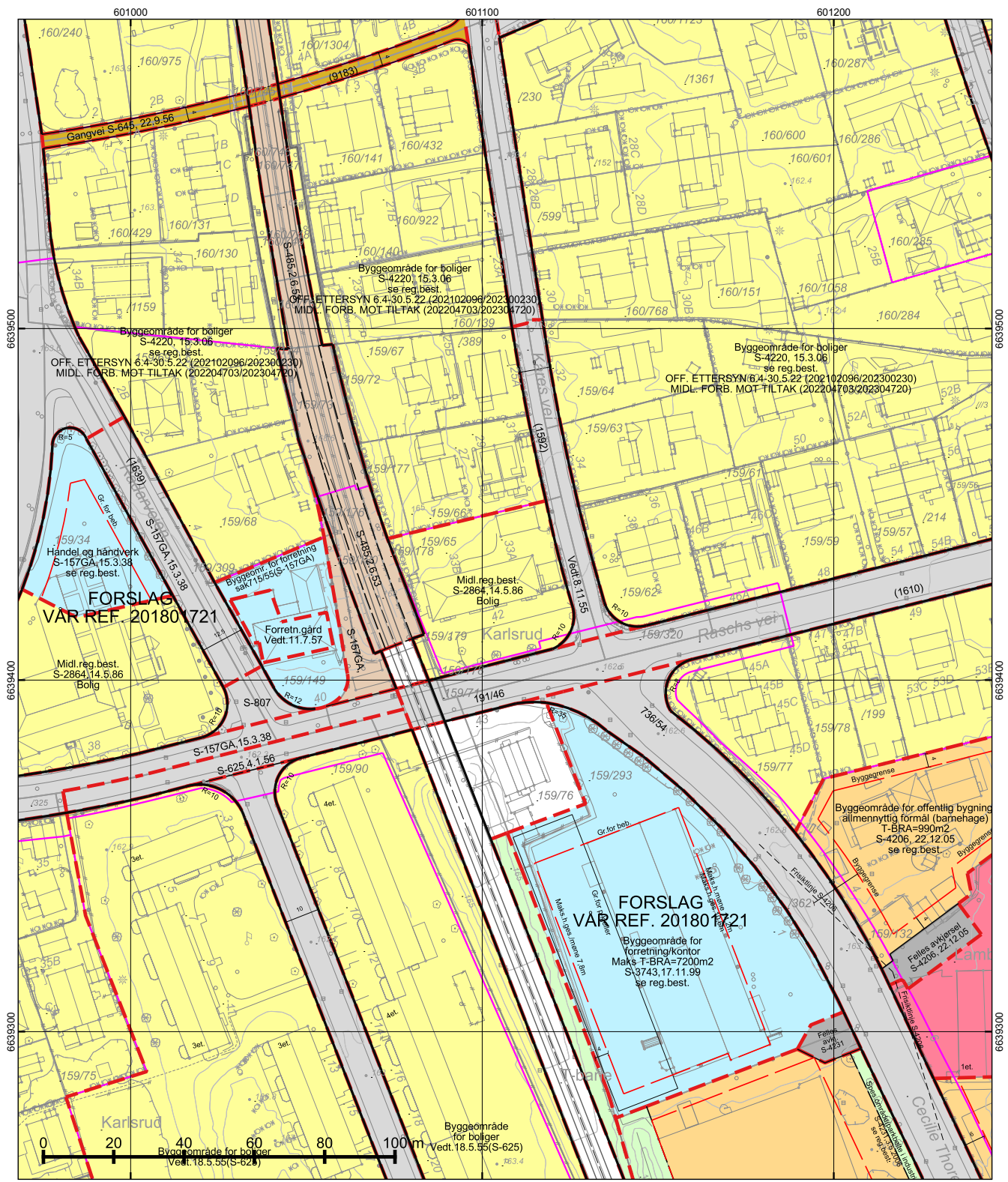
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflasjon -kpi:	1,50 %	2,20 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %
Inflasjon-byggekostnadsindeks:	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %



Periode: Januar 2022 - Desember 2031

Analyseår 1 er Januar 2022 - Desember 2022





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3









Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 326160/ 86503277	Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV
Adresse: RASCHS VEI 42	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/65	



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtasskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.






Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	613 - Parkbelte i industristrøk

	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

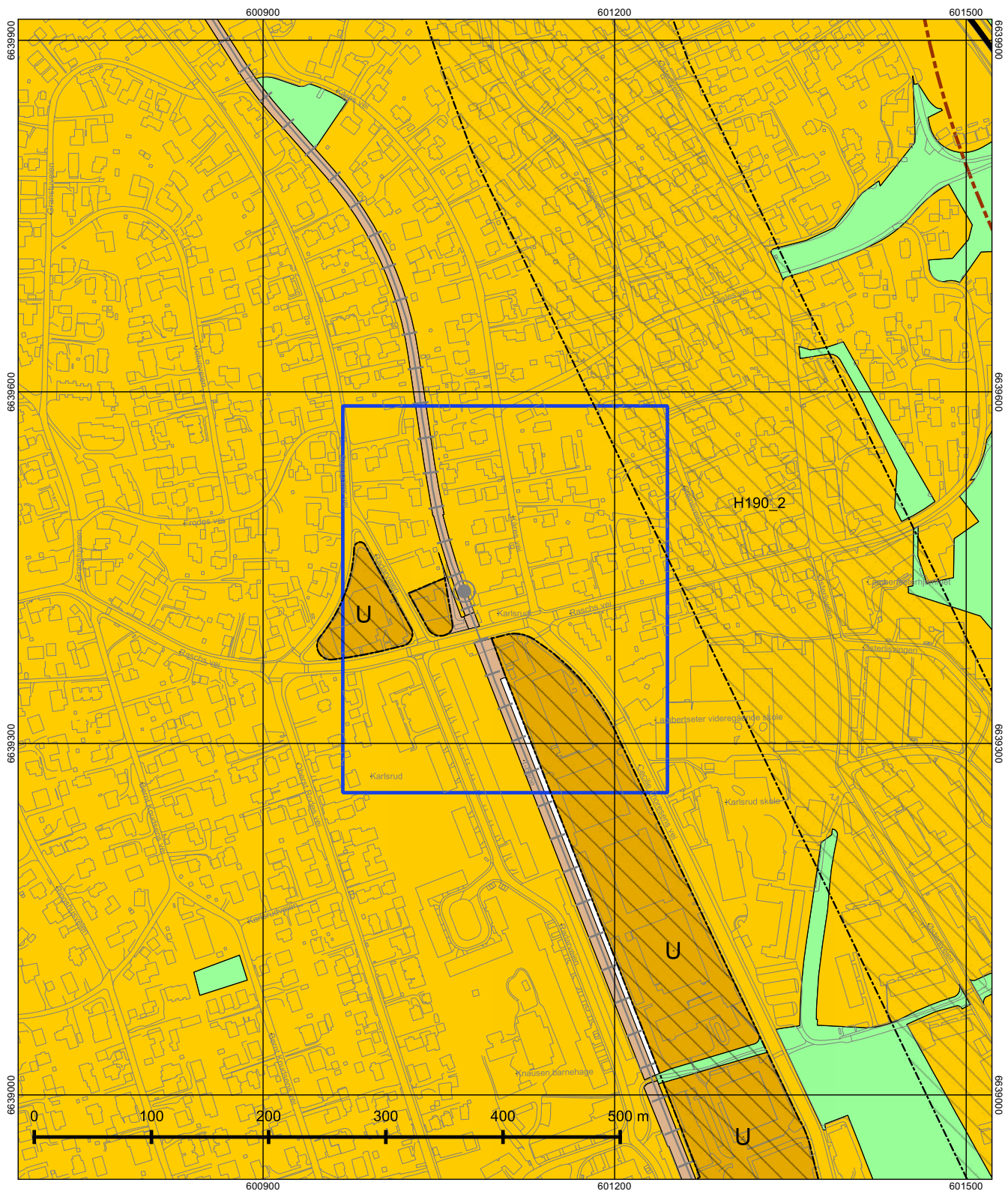

Oslo
 Dato: 06.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326160/ 86503277	Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV
Adresse: RASCHS VEI 42	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/65	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.01.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 326160/86503277
 Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004096	11.12.2024	1009240123

Om dokumentet

Ident

2020/2063412/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

er ført en reseksjonering i matrikkelen
er ført med brukstille: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602592512
Vedlegg: Ja

Kvirent av tinglysing

anisasjonsnr	Navn	Adresse
040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Kvirent(er) av forretning

selsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
150	SVENSSON ALBINS PER F		AGRONOMVEIEN 20 D, 1187 OSLO
728506	COMFORT LAMBERTSETER AS		Raschs vei 42B, 1153 OSLO

Ksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Gnr	Bnr
1	159 65

ting til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

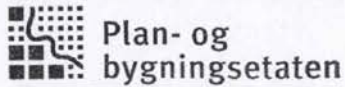


Doknr: 2063412 Tinglyst: 04.02.2020
STATENS KARTVERK

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

21.10.2019

Kjetil Enser


 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 06.12.2019 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 480581 92 Kjetil Enger
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Per F. Svensson-Albins	30115037311	996229599	91196124
Adresse	Postnummer	Poststed	
Agronomveien 20D	1187	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	159	65	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	937728506	Comfort Lambertseter	1/1
2	301150	Per F. Svensson-Albins	1/1
9	301150	Per F. Svensson-Albins	1/1
9	923134751	Valby Amundsen AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	198	B
2	N	134	B
9	N	180	B
		Nevner = 1000	

Dato 27.6.19	Innsenderens underskrift Per F. Svensson-Albins
--------------	---

Rettet opp etter avtale med
 Per. F. Svensson - Albins 12.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
<p> 1 Del av seksjon 9 overføres til seksjon 1 som tilleggsareal. Tilleggsareal (utvendig trapp) for seksjon 9 gjøres om til tilleggsareal til seksjon 1. Del av tilleggsareal for seksjon 2 blir tilleggsareal til seksjon 9 Del av seksjon 2 overføres til seksjon 9 som hoveddel. Teller endres for seksjon 1, 2 og 9. Ingen endring i sum inerner Ingen andre endringer. Det skal beregnes dokumentavgift av verdigrunnlag kr. 500 000,- </p>

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

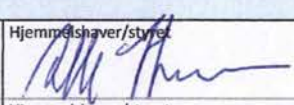
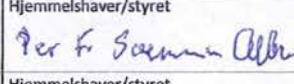
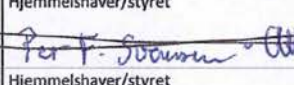
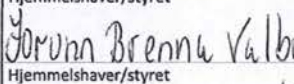
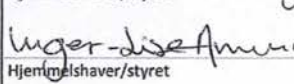
7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

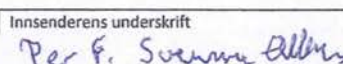
Dato 27/6-19	Innsenderens underskrift Per F. Svensson-Albins
--------------	---

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/>	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b)	Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c)	Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e)	Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Samtykke fra bank/panthaver
h)	Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i)	Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen



11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 27/6/19		ATLE HAGEN
2	Oslo, 27/6/19		PER F. SVENSSON-ALBINS
9	Oslo, 27/6/19		PER F. SVENSSON-ALBINS
9	Oslo 5/11-19		JORUNN BRENNVA VALBY
			INGER-LISE AMUNDSEN
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
27/6-19	

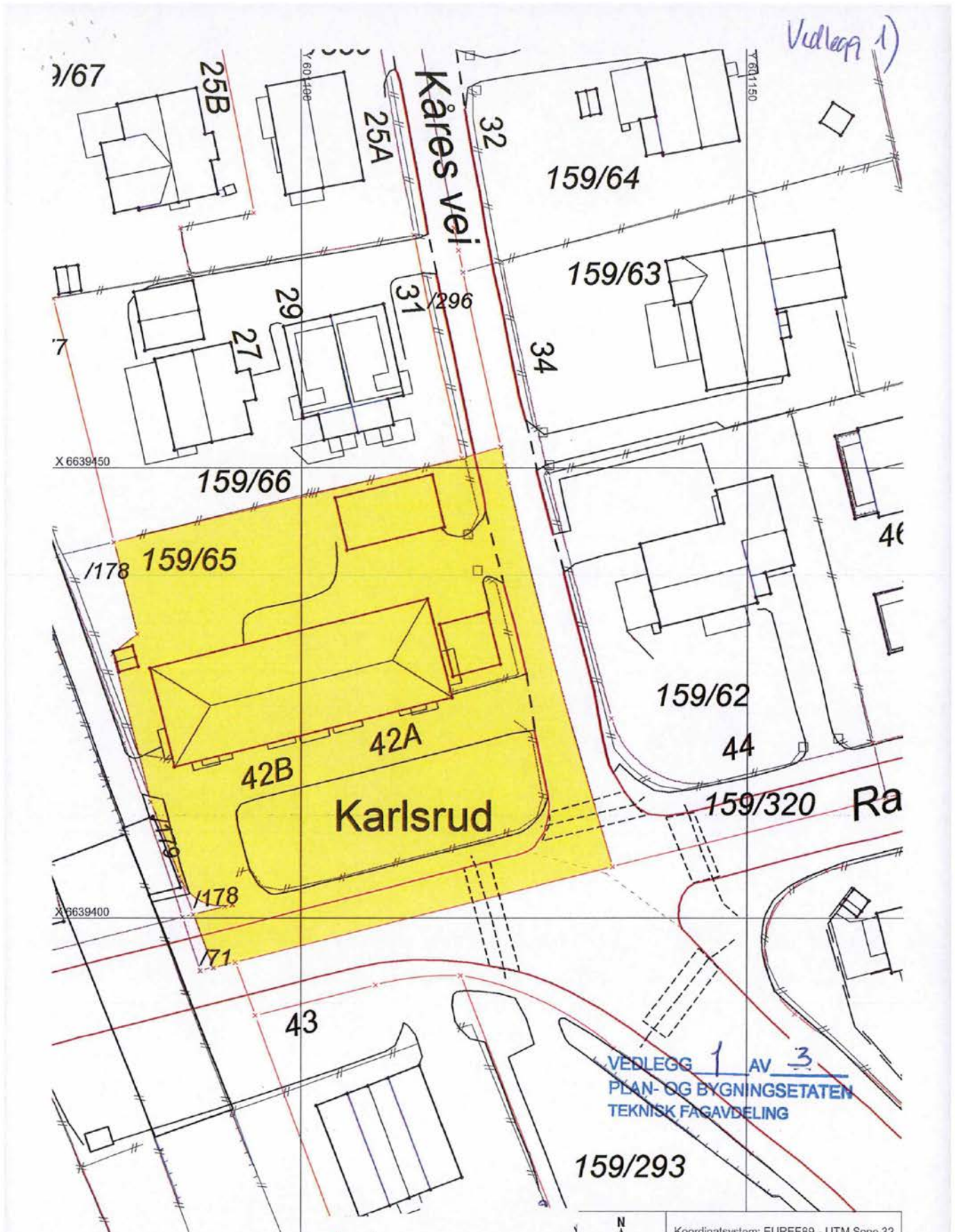
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27/6-19		SALAH ABBAS
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27/6-19		MONICA NATALI
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27/6-19		WENCHE ELIASSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

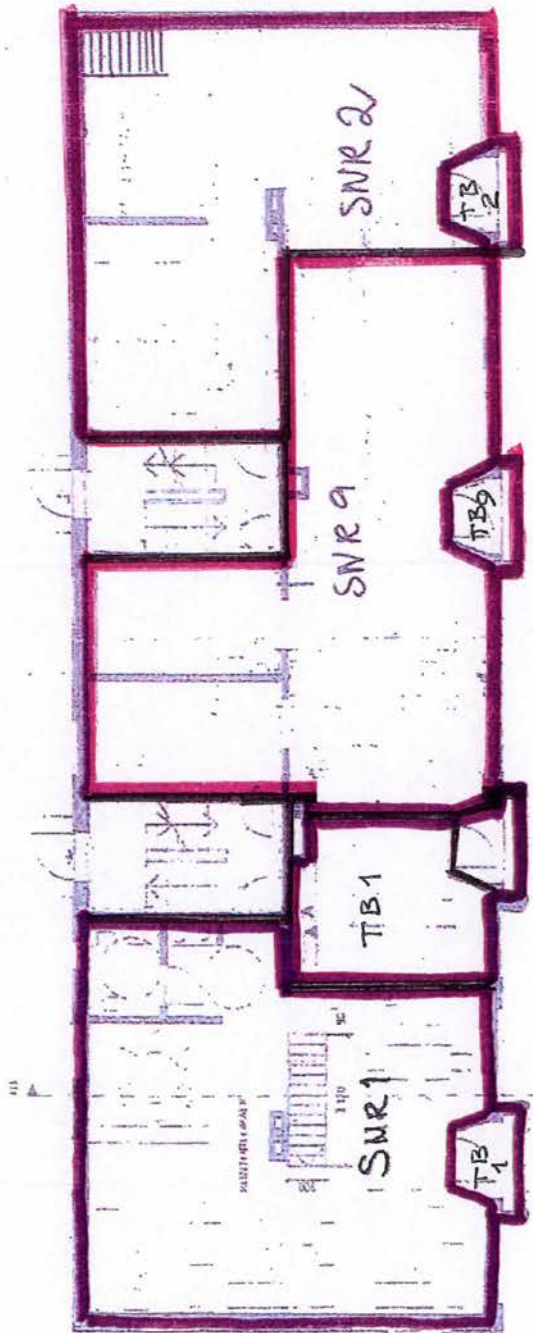
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	159	65		1,2059
Dato	Underskrift	Stempel			
26.9.19					

Dato	Innsenderens underskrift
27/6-19	Per F. Samuelsen



Plantegning 1 etg. Gnr. 159, Bnr. 65

Vedlegg 2



VEDTEKTER
for
Bolig-Sameiet RASCHS VEI 42

§1

Sameiets navn er "Boligsameiet Raschs vei 42". Sameiet består av 8 seksjoner av eiendommen gnr. 159 bnr. 65 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 1984, tinglyst 1984.

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- 1) Ivareta driften av bolig- og forretningsgården Raschs vei 42.
- 2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
Som fellesutgifter regnes alle utgifter til:
 - a) Ytre vedlikehold og utbedringer av hus og tomt
 - b) Indre vedlikehold og utbedringer av loft, kjeller og oppganger
 - c) Drift, vedlikehold og utbedringer av vaskekjeller og antenneanlegg
 - d) Forøvrig alle fellesutgifter som A/S Raschs vei 42 hittil har dekket og som ikke naturlig bortfaller ved omorganiseringen
- 3) Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. §9.

§3

Sameier overtar sin seksjon i henhold til husleiebrøken. Seksjonen omfatter leilighet/forretningslokale angitt med nummer og som seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

§4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Kjøper av leilighet eller forretning skal imidlertid godkjennes av styret. Kjøpers navn skal meddeles styret til godkjenning tidligst mulig og før kontrakt undertegnes.

Fremleie av leilighet eller forretning skal godkjennes av styret på samme måte. Styret kan godkjenne fremleie for inntil 2 år for gårdens leiligheter og 5 år for forretningslokalene. Fremleie utover nevnte tidsrom skal forelegges sameiermøtet. Sameiermøtet kan etter en rimelighetsbetraktning godkjenne forlengelse av fremleieforholdet med et år i gangen for leilighetene og 2 år for forretningslokalene.

Samtykke til salg/fremleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selger/fremleier plikter å informere kjøper/fremleietaker om ordensregler, vedtekter og andre bestemmelser som gjelder for sameiet. Disse bestemmelsene skal undertegnes av kjøper/fremleietaker og kopi sendes til styret.

§5

En fremleietaker i en leilighet eller forretning har rett til å bo i leiligheten eller drive forretning sålenge han overholder bestemmelsene i leiekontrakten, ordensregler, sameiets vedtekter og årsmøtets/styrets beslutninger. Overtrer en fremleietaker noen av disse, har styret rett til å si opp boretten/bruksretten med én måneds varsel.

§6

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/-overtagelsestidspunkt.

§7

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 14 - fjorten - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 7 dager før møtet.

§8

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når én av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 7 - syv - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§9

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

§10

På ordinært sameiermøte skal behandles:

- 1) Årsberetning fra styret
- 2) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
- 3) Valg av styre med vararepresentanter
- 4) Valg av revisor
- 5) Andre saker som er nevnt i innkallingen, eller meddelt styret innen fristens utløp

§11

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves dog 2/3 flertall av sameierne til vedtak om:

- 1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

- 2) Endring i vedtektene
- 3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Bruksendring

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§12

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§13

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer med 1 varamann. Ett av styremedlemmene skal representere forretningene. Styret velger selv sin formann. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets formann, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§14

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører, gir instruks, fastsetter lønn og fører tilsyn.

Vedtaket treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret, etter spesiell fullmakt fra sameiermøtet, sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§16


Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter fordelingsnøkkel fastsatt på sameiermøte. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav, ansees som vesentlig mislighold.

§17

Forøvrig kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

Oslø 24/11-85


Dalo 14/9-86
Ojóni Mungvist


Serie A, nr.: 8

Parsell nr.: 5

B.nr.: 65

Sagbokfør:
10 MAI 1948

Stempelmrk. Kr. 300

Kastert den 10/5-48

Festekontrakt.

A/S EKEBERGBANEN (grunneieren)

og Ibsen & Wåle A/S på vegne av et stiftendes boligbyggelag
fodt --

adresse Fr. Nansens plass 8 V, Oslo.

(festeren) har i dag avsluttet følgende festekontrakt:

1. Ibsen & Wåle A/S på vedkommendes vegne fester
en parsell av Lambertsæter gr.nr. 159, br.nr. 1 i Aker distrikt, Oslo
betegnet som nr. 5 på foreliggende utparselleringskart beliggende til
følgende vei (veier):

Raschs vei, Kåres vei

Parsellen har — målt til midt av vei (veier) — et areal av ca. 2 350 m². +)
Den bortfestes i den stand den befinner seg på tiltredelsesdagen. Grunn-
eieren har ikke ansvar for skjulte feil.

2. Festetiden er 60 år fra tiltredelsesdagen. Parsellen tiltres i dag.
3. Festeavgift.

Parsellens verdi er av prisnemnda satt til kr. 35.000.-
med ferdig vei, vann og kloakk etter de krav myndighetene for tiden
stiller som betingelse for skylddeling (eventuelt deponering herfor). Som
refusjon av grunneierens utlegg til de nevnte arbeider betaler festeren
ved kontraktens underskrift kr. 10.000.- Av restbeløpet
kr. 25.000.- betaler festeren — eller senere fester fra i dag
4 % årlig festeavgift, altså kr. 1.000.- kronerettusen 0/100
----- pr. år som betales ukrevd på grunneierens kontor
forskuddsvis for et halvt år ad gangen hver $\frac{2}{1}$ og $\frac{1}{7}$.

- +) Av dette areal må der ytterligere reserveres ca. 100 m²
til banegrund langs parsellens vestgrense. Parsellens
endelige areal blir således ca. 2 250 m². Avstand fra bane-
anleggets midtlinje til parsellens vestgrense blir 7.0 m.
Når målebrevet foreligger blir dette å korrigere overens-
stemmende hermed.

Eng. lgt. res. av 19. desember 1947 § 16, ledd 4, skal det
være adgang til å forandre forrentningssetsen etter 20 år.

4. **Pantere rett.** For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten og fremtidige hus på tomten — hva enten disse tilhører festeren eller andre og — i tilfelle brann — i husenes assuresum. Etter 3 år fra dens forfall bortfaller panteretten for den enkelte termin. Festeren bærer alle nåværende og mulig fremtidige skatter og avgifter og andre forpliktelser som måtte påligge eller bli pålagt grunneieren vedrørende så vel tomten som husene — herunder også mulig eiendomsskatt og verdistigningsskatt. Hvis eventuell verdistigningsskatt på grunnen pålegges som en engangsskatt, utredes skatten av grunneieren som kan forhøye den årlige festeavgift med rentene av det (de) betalte skattebeløp.
5. **Overdragelse av festerett.** Overdragelse av festeretten og husene på tomten skal — utenfor arv, skifte eller overdragelse til livsarvinger — forelegges grunneieren til godkjenning av kjøperen.
6. **Festetets fornyelse.** Hvis grunneieren ved festetidens utløp finner å kunne feste bort tomten på ny, har festeren rett til å fortsette festet i nye 30 år mot avgift som partene da måtte bli enige om med eventuelle prismyndigheters godkjenning. Blir partene ikke enige, fastsettes avgiften ved voldgift.

Hvis festeren ikke benytter sin rett til å fornye festet, er han forpliktet til straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomten uten erstatning. Dog har mulige pantekreditorer i så fall rett til å fortsette festet på vilkår som foran nevnt.

Grunneieren skal innen 1 — ett — år før festetiden løper ut gi festeren skriftlig underretning om tomten skal festes bort på ny og i så fall om det beløp som avgiften aktes satt til.

Festeren på sin side skal innen 3 — tre — måneder deretter skriftlig erklære om han forlanger avgiften fastsatt ved voldgift. I så fall skal han innen 3 — tre — måneder etterat taksten er holdt, skriftlig erklære om han er villig til å fornye festet med den fastsatte avgift.

Finner grunneieren ikke å kunne feste bort tomten på ny, er han forpliktet til å overta husene på tomten etter takst fastsatt ved voldgift. Ved denne skal ikke verdsettes særegne innredninger eller påtagelige luksus- anordninger. For skader på hus og eiendom skjedd etter at taksten er holdt, men før grunneierens overtagelse, kan han gjøre tilsvarende fradrag i løsningssummen.

I tillegg til denne betaler grunneieren, hva enten festet faller bort etter den første festeperiode eller senere, en godtgjørelse etter takst fastsatt ved voldgift for den verdi som det utførte arbeid på den ubebygde grunn antas å ha for grunneieren, herunder også det av festeren i henhold til pkt. 3 betalte refusjonsbeløp, som derfor er å betrakte som et rentefritt og uoppsigelig lån som først forfaller ved festets opphør.

7. Forbrytelse av festeretten. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, eller i noe annet vesentlig punkt overtrer festekontraktens bestemmelser eller de vedtatte byggeregler, kan grunneieren etter 14 — fjorten — dagers varsel i rekommandert brev erklære festet forbrutt. I så fall kan grunneieren sette pantet (festeretten og bygninger på tomten) til tvangsauksjon uten søksmål overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse. Dog har panthaver i husene etter grunnboken rett til å fortsette festet etter kontrakten, hvis han senest — 1 — en — måned etterat grunneieren har varslet ham i rekommandert brev, erklærer seg villig til å overta festet mot å betale skyldig festeavgift med $4\frac{1}{2}$ % renter fra forfall og påløpne omkostninger. Er det flere panthavere, har den sistprioriterte fortrinnsrett.

Hvis tomten ennå er ubebygd, kan utkastelse iverksettes uten søksmål dersom festekontrakten misligholdes.

8. Enhver bebyggelse og dens utvendige maling skal på forhånd godkjennes av grunneieren. Likeledes beplantning og terrengbehandling. Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten grunneierens samtykke. Trær som etter vedkommende kommunale myndighets skjønn sjenerer nabo eller vei, må fjernes. Uthus må ikke benyttes til beboelse.
9. På tomten må ikke drives noen virksomhet som sjenerer nabo ved røyk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva det inngår herunder, avgjøres av bygningsrådet. Husdyrhold tillates ikke. Dog kan holdes en hund når den ikke på noen måte sjenerer naboer eller andre. Hund av følgende raser tillates dog ikke holdt: Schäfer, Dobbermannspinsjer, Rottweiler, Grand Danois og St. Bernhardshund. Parsellen må kun benyttes til ordinær beboelse.+) Det må således ikke uten grunneierens skriftlige samtykke drives forlystelsessted, håndverks-, verksteds-, industri-, vaskeri- eller forretningsvirksomhet av noe slag. Heller ikke skole, barne-, alderdoms-, sykehjem eller lignende.

+) se punkt 22 11, Særbestemmelser.

10. Tomten skal være bebygd med approbert våningshus innen 2 år fra feste-kontraktens datum.
11. Tomten skal — senest når huset er ferdig — holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som grunneieren med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Festeren er forpliktet til å delta i utgifter til fastsatt dele-gjerde eller hekk mot nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av naboen, betaler festeren sin del av utgiftene. Hvis tvist herom, avgjøres den av grunneieren. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.
12. Festeren er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, telefon-, vann-, kloakkledninger, renseanlegg m. v. som forefinnes eller senere blir anlagt og betale de dermed forbundne utgifter. Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg heri og gi adgang til vedlikehold, omlegning og tilknytning. Eventuell ulempeerstatning fastsettes i mangel av minnelig ordning ved voldgift i samsvar med punkt 20. Festeren må ikke utnytte tomten således at adgangen til ledningene vanskeliggjøres. Mulig direkte skade repareres eller erstattes.
13. Grunneieren har rett til uten fradrag i festeavgiften å overdra til kom-munen veigrunn som er medregnet i tomtens areal uten tidligere å være overdratt. Festeren er forpliktet til å delta i utgifter til anlegg eller ut-videlse av veier langs tomten etter reglene i bygningsloven om grunn-eierens refusjonsplikt. Det er bare rentene av refusjonsbeløpet festeren skal bære. Betalte refusjonsbeløp kan kreves refundert av eieren ved festeforholdets utløp, jfr. pkt. 6. s. ledd.
14. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei. Tomten skal alltid holdes ryddig og pen. Søppelkasser eller komposthaug må ikke plasseres mot nabo eller vei. Tøy må ikke henge ute mot vei og ikke på søn- og helligdager.
15. Grunneieren har ved bortfeste av andre tomter rett til like overfor festere av disse å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle — uten at festeren har rett til å protestere, kreve nedslag i feste-

avgiften eller erstatning. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og bebyggelsesplaner som grunneieren får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at festeren har rett til å protestere herimot. Det innrømmes ham i så fall et forholdsvis nedslag i festeavgiften fastsatt ved voldgift dersom han blir skadelidende. Den i foreliggende utparselleringsplaner forutsatte benyttelse og bebyggelse av parseller kan derfor når som helst bli forandret.

16. **Brannforsikring.** Festeren er forpliktet til å holde husene fullverdiforsikret i Norges Brannkasse eller annet, av grunneieren godkjent, Brannforsikringsselskap. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å gjenoppføre de nedbrente hus.
17. **Vedlikehold.** Festeren har plikt til å holde hus og ubebygde grunn i god stand. Grunneieren har rett til fra tid til annen å foreta ettersyn. Bli vedlikeholdet forsømt, har grunneieren — hvis han ikke som følge herav erklærer festet forbrutt — adgang til å utføre det på festerens bekostning.
18. **Omkostninger.** Fester betaler ved kontraktens underskrift alle utgifter ved bortfestet, således for oppmåling, skylddeling, pristakst, stempeling og tinglysning o. l. samt for gjennomgåelse av tegninger for bebyggelse etter oppgave.

Ved festets fornyelse, festekontraktens forandring, misligholdelse eller forbrytelse betales likeledes på samme måte de dermed forbundne omkostninger etter oppgave.
19. Grunneieren har rett til helt eller delvis å overdra sine rettigheter etter denne festekontrakt til andre.
20. **Voldgift.** Enhver tvist som måtte oppstå i anledning denne festekontrakt og hvorom ikke annet måtte være bestemt foran, avgjøres med endelig virkning ved voldgift overensstemmende med tvistemålslovens 32. kapitel, som også gjelder når det foran er bestemt at noe skal fastsettes ved voldgift.

21. Forutsetninger. Det kan ikke påberopes noen som helst hverken alminnelige eller særlige forutsetninger eller særavtaler utenom eller i strid med hva det foran er bestemt, med mindre det er vedtatt av begge parter ved påtegning på denne kontrakt. Den er således inngått uten noen som helst bindende forutsetninger som har forbindelse med Lambert-sæterlinjen — om den blir bygd når og hvor — eller om Lambertsæters videre utparsellering. Festeren er kjent med de av reguleringsvesenets for tiden fastsatte byggeregler for tomten.

22. Særbestemmelser for denne festekontrakt.

Så lenge det hviler lån av den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal følgende gjelde:

- I. A. 1. Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 2. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.
 3. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 4. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
 - B. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.
 - C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.
- 11 På tomten skal det være anledning til å oppføre en forretningsgård.

23. Festekontrakten er utferdiget i 2 — to — eksemplarer — ett til festeren og ett til grunneieren.

Oslo, den 12.mars 1948.

Som grunneier:

Som fester:

A/S EKEBERGBANEN

E.Torkildsen W.Nitt

(sign.)

For Ibsen & Wåle
Mur- og tømmermestre

Gjermund Wåle (sign.)

Vi bekrefter herved at herr Gjermund Wåle

har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær, og at underskriveren(erne) er over 21 år.

Willy Lindemann (sign.)

L.Skjønneberg (sign.)

Parsellen har fått gnr. 159, bnr. 65 i Aker distrikt, Oslo.

Denne festekontrakt kan tinglyses på nevnte bruk.

Oslo, den 12.mars 1948.

Som grunneier:

A/S EKEBERGBANEN

E.Torkildsen

W.Witt











(sign.)

Vi bekrefter herved at h.r.advokat E.Torkildsen og direktör W.Witt har undertegnet festekontrakten og nedenstående påtegning i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Nabolagsprofil

Raschs vei 42


Lokal transport

 Karlsrud T Linje 4B, 4N	0 min 	0 km
 Karlsrud Linje 1, 4	1 min 	0.1 km
 Karlsrud Linje 74	4 min 	0.3 km
 Lambertseter	12 min 	
 Lambertseter Linje 1, 4	12 min 	0.9 km





Transport for lengre reiser

 Lambertseter senter Linje FB10	10 min 	0.8 km
 Gina Krogs vei Linje FB10	13 min 	0.9 km
 Oslo S Trelastgata ved spor 19 Linje FLY1	10 min 	6.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 	6.7 km

Ladepunkt for el-bil

 Karlsrud T-bane - 1919	1 min 
 Karlsrud T-bane - 1920	1 min 

Parkering

 Cecilie Thoresens vei 1	2 min 
 Cecilie Thoresens vei 3 (SATS)	4 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk



Lite trafikk 79/100

Området har blitt vurdert av 142 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Mestring og Omsorg	381
Lambertseter Videregående Skole	187
Karlsrud Skole	117
Marmorberget Dag- og Aktivitetssenter	100
Oslo Byggentreprenør AS	97
Sats Karlsrud	79
Viken Lux AS	71
Oslokollega Karriere AS	68
Nordstrand Helsestasjon	68
Grunnmur AS	67
NAV Nordstrand Sosial	65
Bydelsadministrasjonen Bydel Nordstrand	63
Meny Lambertseter	55
Nav Nordstrand	52
Pedagogisk Fagsenter	50

Treningssteder

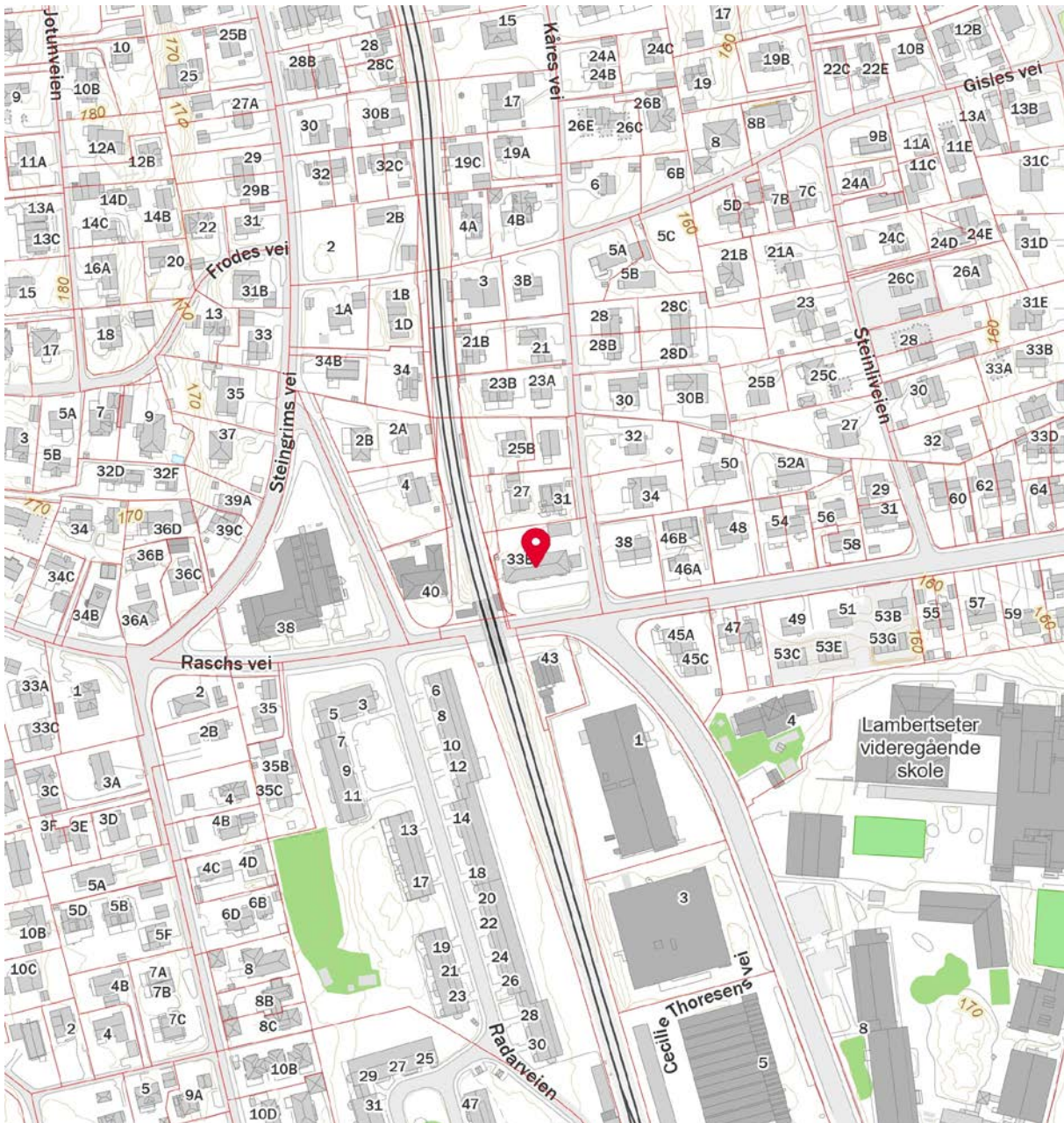
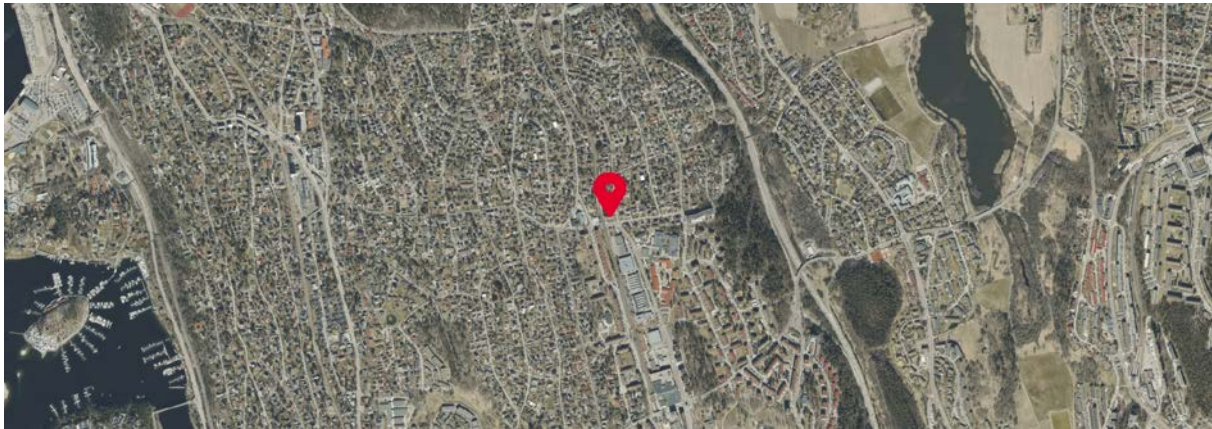
 Mudo Nordstrand	2 min 
 SATS Karlsrud	3 min 

Dagligvare

Kiwi Karlsrud	2 min 
Rema 1000 Lambertseter	2 min 
Post i butikk	0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

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 for eksempel 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.

For eiendommen:

Adresse: Raschs vei 42
1185 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Skjøren**Telefon:** 913 52 399
E-post: torbjorn.skjoren@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre