



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 9 400,-
Årlig festeavgift: Kr 26 848,-
Selger: Per Fridolf Svensson Albins

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total
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	29
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 87 kvm Seks lagerrom, gang, toalettrom og bod med opplegg for vaskemaskin

1. etasje: 69 kvm Næringslokale, bakrom og kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet fra foreliggende verddivurderingsrapport og er Brutto arealer.

Areal totalt for seksjon nr 2: 156 m² BRA hvorav:

- 1.etasje/gateplan: Forretning m/kontor/kjøkken 69 m² BRA
- Kjeller: Lager 87 m² BRA

Meglers kommentar: planløsning avviker fra originale tegninger. Eiendommen er reseksjonert.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2231 m²

Tomtebeskrivelse

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

Årlig festeavgift

Kr 26 848

Festetid

Opprinnelig var festetiden på 60 år med rett til fornyelse av feste med løpetid på 30 år.

Se vedlagte festekontrakt i prospekt. Festekontrakten er fornyet på samme

kontraktsvilkår fra 12 mars 2008. Se vedlegg i salgsoppgave.

Regulering av festeavgift

Løpetid festeavgift 60 år. Fornyet på samme vilkår i 2008. I festekontraktens opprinnelige ordlyd gis det anledning til fornyelse av festeavtale på 30 år etter endt periode.

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 plassstøpte 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 stor kjeller med stort hovedareal og flere store lagringsrom. Utgang til felles oppgang som fører til bakgården. Det er også WC i kjeller. Egen utgang til bakgård via fellesareal. Hovedplan (butikklokale) kan enkelt endres til å fremstå som ett stort rom da det er adskilt med lettvegger pr. idag.

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.

Vinduer i butikklokalet hovedsakelig fra 1979. Ett vindu fra 1992. Nyere inngangsdør fra ca 2016.

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.

I kjelleren er det en låst dør som ingen vet noe mer om, og som vi antar tidligere var utgangsdøren til en trapp ut til gårdsplass. Opprinnelig var det sannsynligvis egen

inngang fra bakgården til seksjonen. Ingen i styret pr i dag har mer informasjon om dette.

Sameiet gjennomfører i disse dager takrehabilitering som er finansiert gjennom låneopptak. Oppgitt andel fellesgjeld er inkludert takrehabiliteringen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Forventet årsforbruk strøm for 2025 var 14730 kw/h.

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

bygningssmasse m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 400

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers 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

28.03.2025





























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

INNHOOLD

KONKLUSJON VERDI	2
FOTO OG KART	3
MANDAT	4
FORMÅL	4
BESIKTIGELSE	4
VERDIVURDERERS STATUS OG INTERESSEKONFLIKT	4
TYPE EIENDOM	4
ADRESSE OG MATRIKKE	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

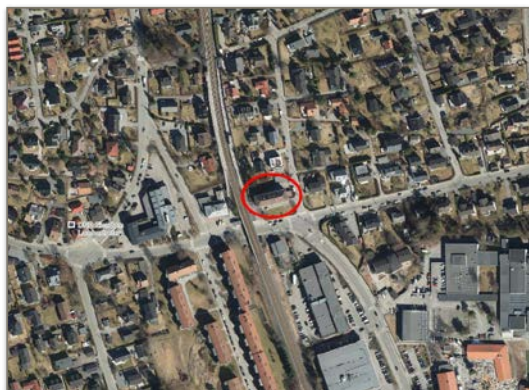
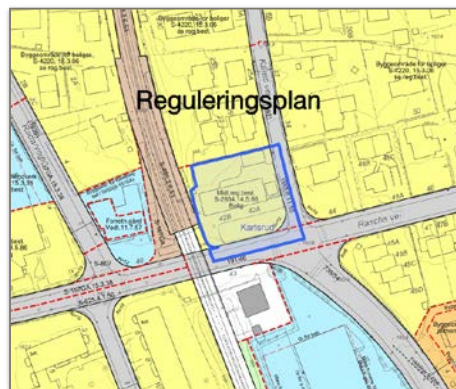
fundusnaring@gmail.com

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. Eksponering 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 forurensset.

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-Fstekontrakt - 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	• 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	• 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	• Opparbeide parkeringsplass hvor det er plen i dag (krever bl.a. samtykke i sameiet) • Bedre inneklima ved montering av varmpumpe eller lite ventilasjonsanlegg
Trussel	• 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 fratrasket 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 forurensset 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)

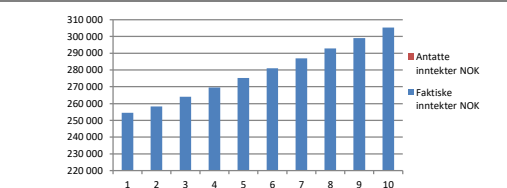
Steinar Solberg er utdannet bygningsingeniør, eiendomsmegler BI, medlem i NEF og med spesialutdannelse i næringsmegling samt utdannet takstmann bolig og medlem i NTF.

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

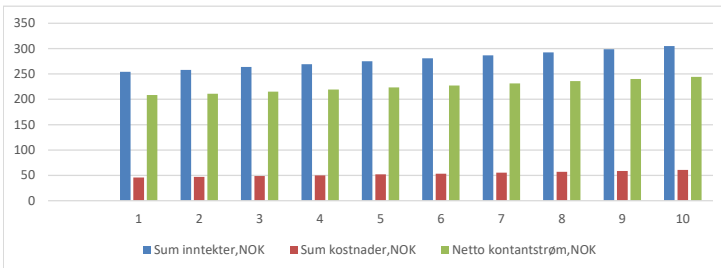
Dato:	28.01.2022			
Adresse:	Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo			
Type eiendom:	Bolig-næringsseiendom			
Kommentar:	Forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.			
Kontantstrømanalyse:	10 år			
Analyseperiode:	Januar 2022 - Desember 2031			
	NOK	NOK/kvm	%	
MARKEDSVERDI:	4 000 000	24 242		
Yield - beregnet av faktisk leie:			5,22 %	Utleiet: 100,0 %
Yield - beregnet av markedsleie:			5,22 %	
Diskonteringsrente:			7,19 %	
	NOK	NOK/kvm	%	NOK/kvm/år
Restverdi:	4 891 300	29 644		
Yield restverdi:			5,20 %	
Årsleie iht kontrakt / utleid i %:	254 500		100,00 %	1 542
Markedsleie pr år:	254 500			1 542
Administrasjonskostnader:	15 000		5,89 %	91
Vedlikeholdskostnader, løpende:	16 500		6,48 %	100
Offentlige avgifter/eiendomsskatt:	0		0,00 %	0
Forsikring, diverse:	10 720		4,21 %	65
Sum løpende kostnader / % av markedsleie bygn.:	42 220		16,59 %	256
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 kvm	Ledig: 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 gjenværende leietid i kontantstrømperioden:		10,00 år	

Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse											
Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo	28.01.2022			Bolig-næringsseiendom					MARKEDSVERDI, 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

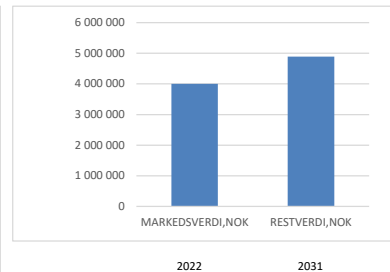
1000NOK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ledighet bygning - økonomisk:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ledighet utgjør:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	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



3 - 3

Arealrapport

Adresse: Raschs vei 42, 1185 OSLO

Knr: 0301, Gnr: 65, Bnr: 0, Snr: 2

Befaringsdato: 13. mars 2025

Rapportdato: 17. mars 2025

Arealberegning (m²):

NS 3940:2023	BRA			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	87			
1. etasje	69			
SUM bolig:	156			
SUM BRA:	156			

Himlingshøyder:

Kjeller	ca. 2,09 m målt i stort lager.
1. etasje.	ca. 2,73 m målt i hovedrom.

Romfordeling			
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
Kjeller	Seks lagerrom, gang, toalettrom og bod med opplegg for vaskemaskin.		
1. etasje	Næringslokale, bakrom og kjøkken.		

Kommentar areal: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

P-rom: 69 m².

S-rom: 87 m²

Taksering Norge AS er et uavhengig takstmannsforetak, spesialisert for boligtaksering. Vi er sertifisert for boligtaksering i henhold til retningslinjer fra Taksering Norge.

SIGNATUR



Joakim S. Kollshaugen
Uavhengig Takstmann

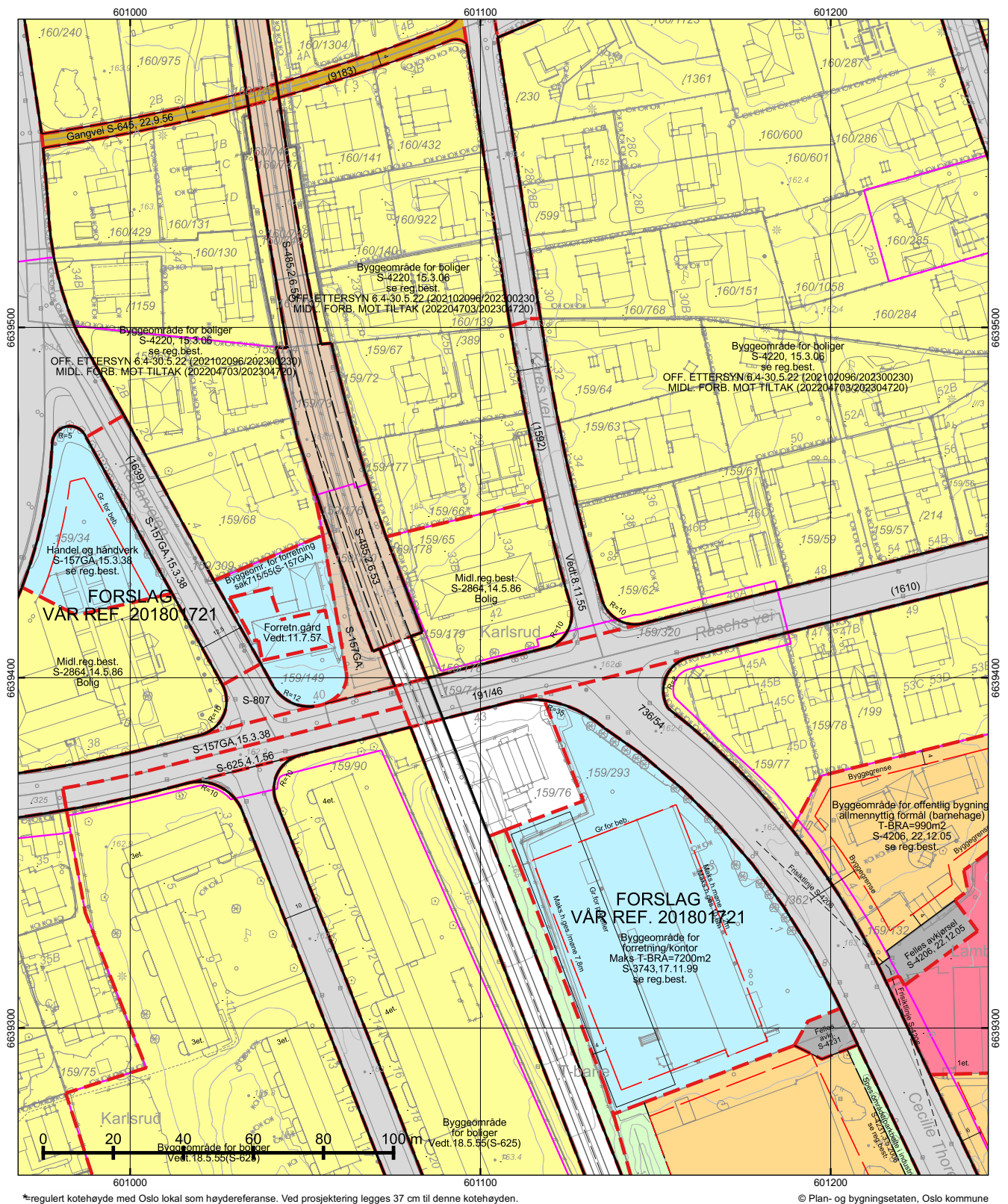
Taksering Norge AS
Adresse: Ullern allé 28, 0381 Oslo
e-post: post@takseringnorge.no

Forutsetninger:

NS 3940:2012 Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til Prom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023 Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA). Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markesføring av eiendommen.



*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
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

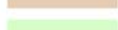
Originalformat: A3

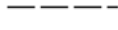
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 326160/ 86503277	Deres ref.: 13376/ 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 reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart 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/allmennyttig
	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

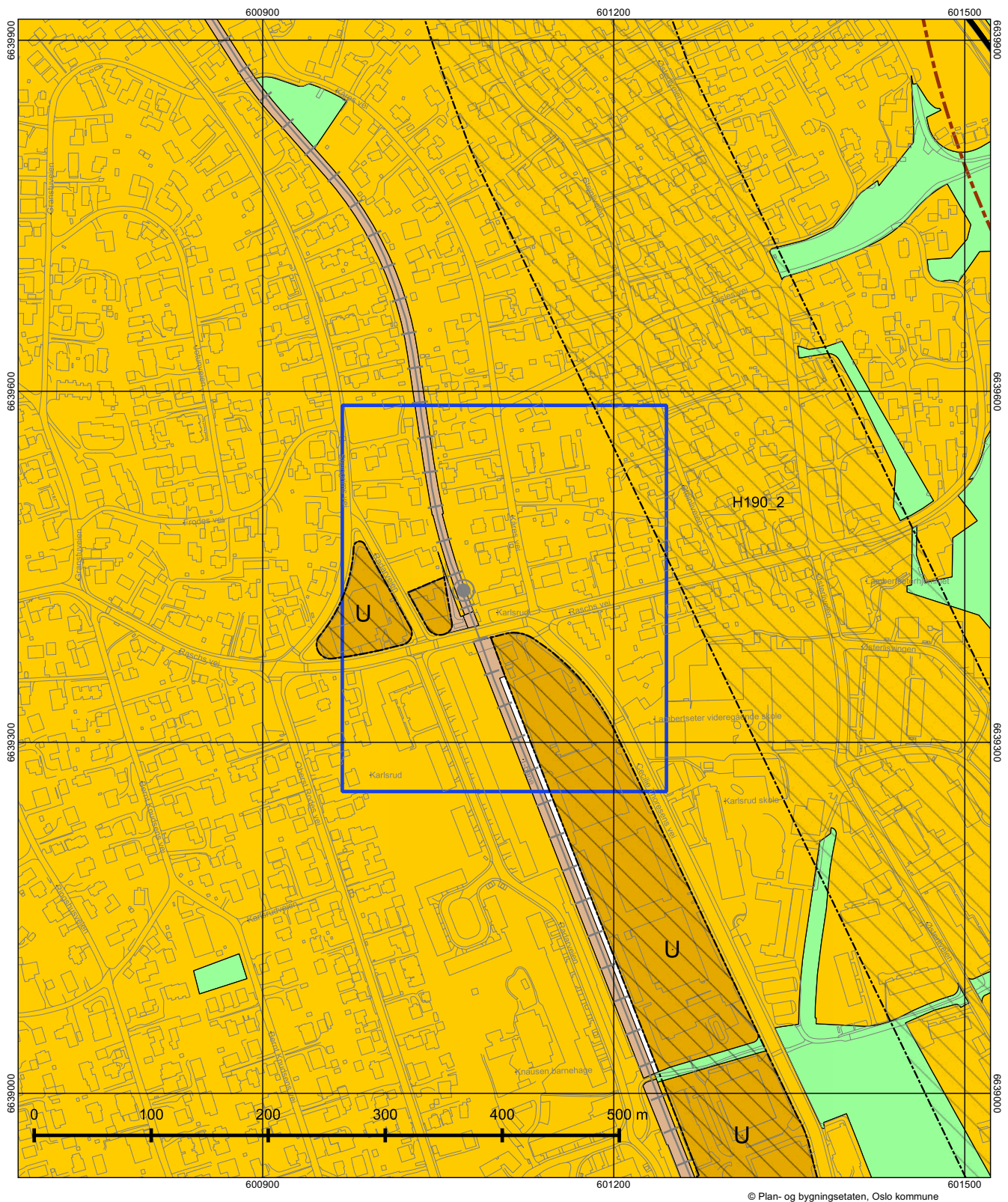
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 06.01.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– 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 Adresse: RASCHS VEI 42 Gnr/Bnr: 159/65	Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, 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			Adresse
anisasjonsnr	Navn		
040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG		Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO
kvirent(er) av forretning			Bruksenhet
selsdato/Orgnr	Navn		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	

ling til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr.: 2063412 Tinglyst: 04.02.2020
STATENS KARTVERK

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

21.10.2019
Kjell Enger

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.

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,-

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) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ 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) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ 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) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

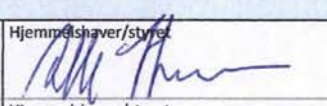
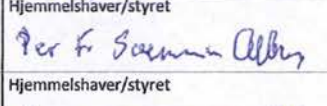
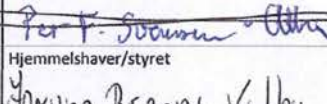
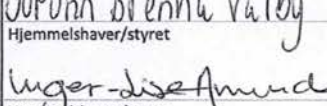
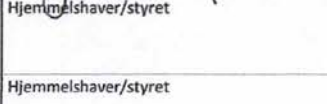
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

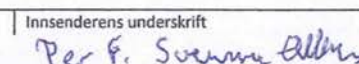
 Dato 27/6-19 Innsenderens underskrift Per F. Svensson-Albins

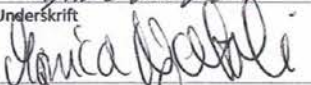
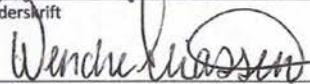
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	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.

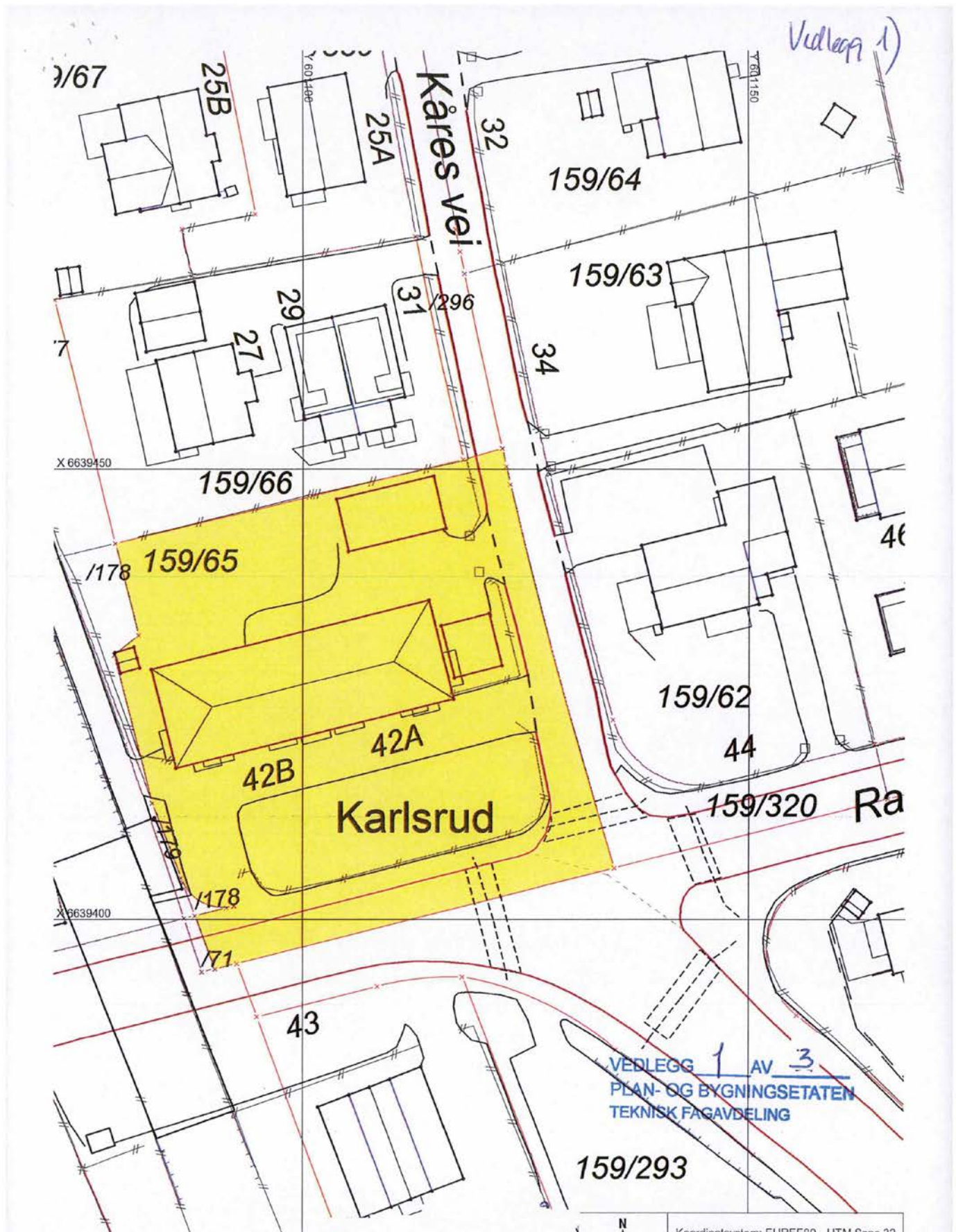
10. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

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

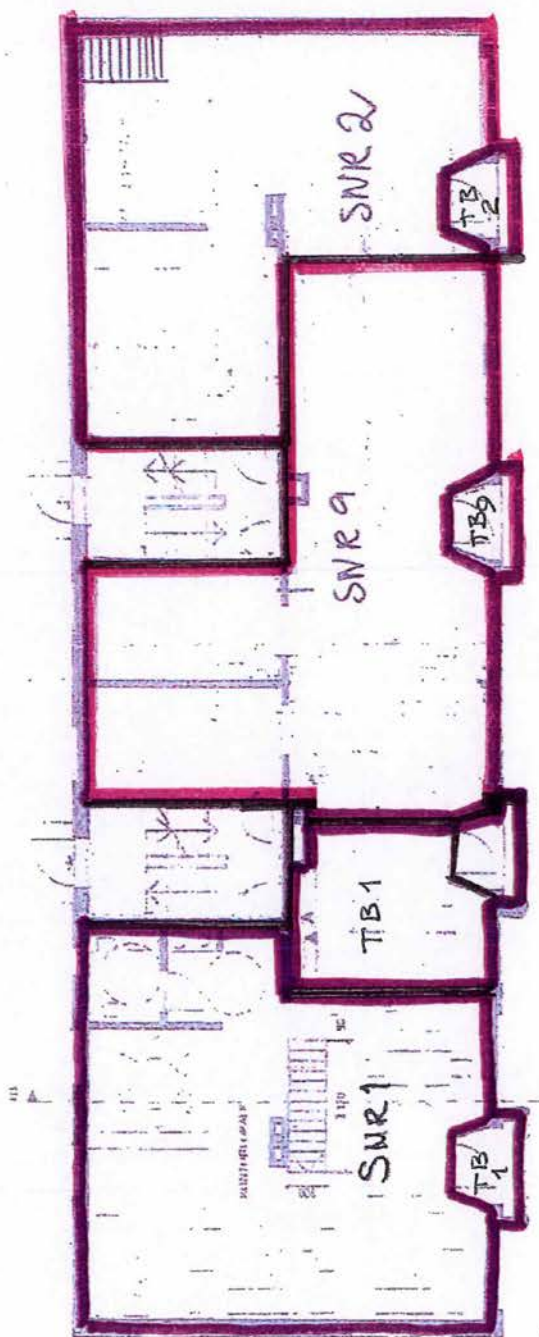
Dato	Innsenderens underskrift
27/6-19	

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»					
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ 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 ektefellene/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) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler					
b) ☒ 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		1,2 og 9
Dato	Underskrift	Stempel			
26.9.19		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			
Dato	Innsenderens underskrift				
27/6-19	Per F. Samuelsen				

Dato 27/6-14 Innsenderens underskrift Per R. Swann-Alvins

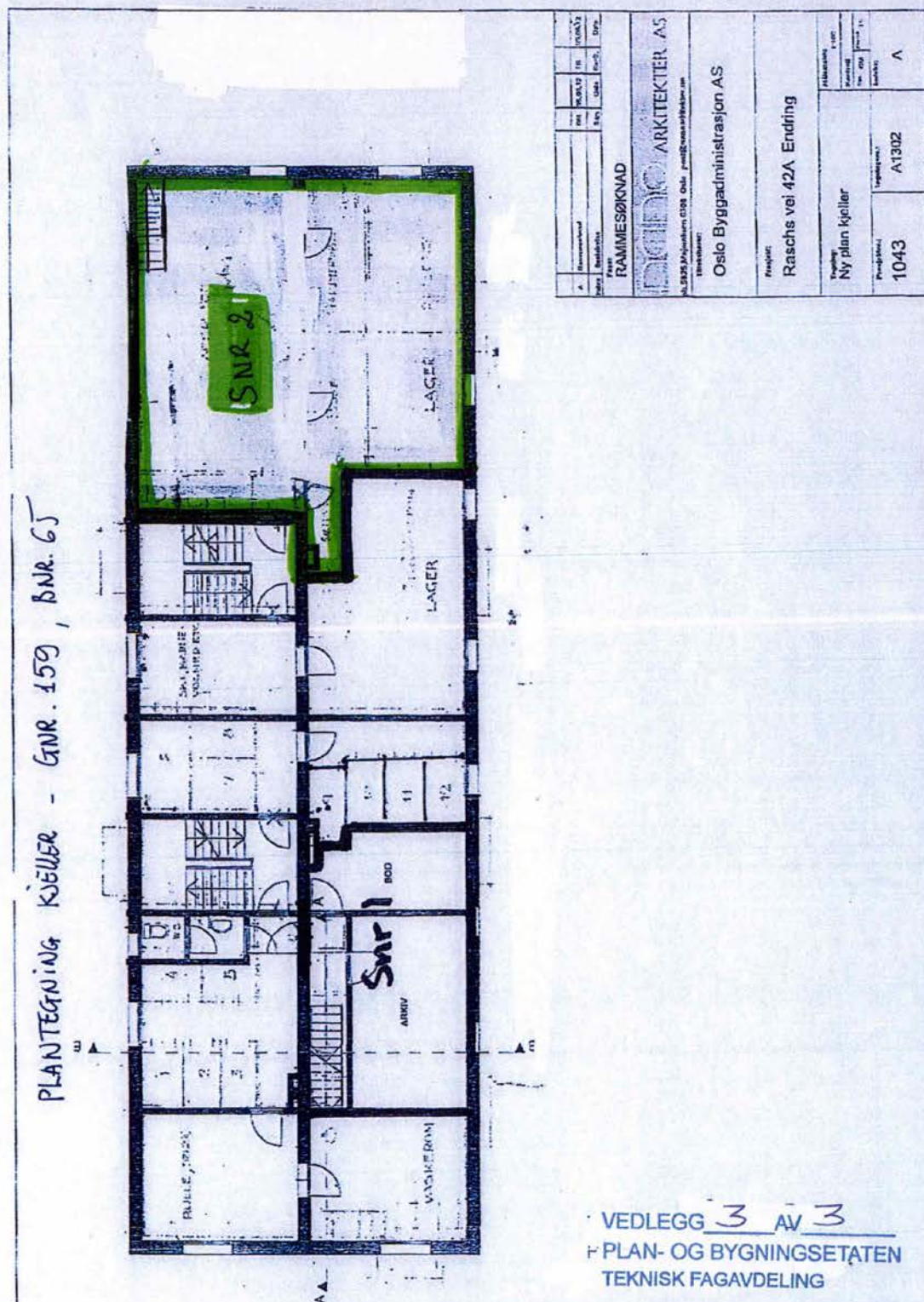


Plantegning 1 etg. Gnr. 159, Bnr. 65



Vedlegg 2

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

Vedtak 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.

Vedtak 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

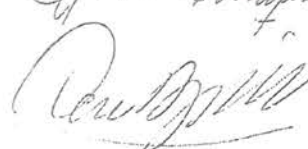
Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter fordelingsnøkkel fastsatt på sameiermøte. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

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.

Osho 24/11-85


Dato 14/9-86
Gjens Vingvist


Serie A, nr.: 8

Parsell nr.: 5

B.nr.: 65

sagbokfører
10 MAI 1948

Stemmelmrk. Kr. 300

Kashert den 10/5-48

Festekontrakt.

A/S EKEBERGBANEN (grunneieren)

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

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 Lambertsøter, 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.- kronerrettusen 0/100
----- pr. år som betales ukrevd på grunneierens kontor

forskuddsvis for et halvt år ad gangen hver $\frac{2}{1}$ og $\frac{1}{1}$.

- +) Av dette areal må der ytterligere reserveres ca. 100 m²
til banegrunn 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.

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

4. Panterett. 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 assuransesum. 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. Festets 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 byggregler, 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 bebyggt 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. Sjøppelkasser 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 ubebygd grunn i god stand. Grunneieren har rett til fra tid til annen å foreta ettersyn. Blir 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, stempling 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 byggregler 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 festedighet 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 løsnings tiden 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
direktør W.Witt har undertegnet festekontrakten og nedenstående
påtegning i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Per Jørgensen Skjerve

Salah Abbas
Kåres vei 33B
1185 Oslo

Vår referanse:
1009240123

Vår saksbehandler:
Torbjørn Skjøren

Telefon:
913 52 399

Vår dato:
11.12.2024

Megleropplysninger på Raschs vei 42 - gnr. 159, bnr. 65, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Per Fridolf Svensson Albins	Agronomveien 20D, 1187 Oslo	30.11.1950
Wenche Elisassen	Agronomveien 20D, 1187 Oslo	26.03.1958

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Salah Abbas	Tlf. 977 75 842	E-post. salahabbas187@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
eiendommer:	Gnr. 159	Bnr. 65	Snr. 2
org.nr. 996229599	Kommune Oslo		
Tomten er ☐ eiet ☒ festet			
Navn på bortfester:	Oslo kommune		Festekontrakten utløper: Livstid
Har mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind, 25330908		
Har hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Fremtind, 25330908
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Godkjennes av styret.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Salah Abbas			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	3.133.000	2045	7,45%	29.950,-	1/3-25
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 20 år		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr 420.000,-			
pr. mnd.	Kr 4013,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:		950,-	renteutgifter kr:		20.220,-
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her: Felleskostn. 2024 kr. 7.000,- pr. måned. Forventes økning fra 1/3-25 til kr. 9.400,- ppr. skatte av tak og tatt opp lån til dette på kr. 1.450.000,-					
For Salah Abbas					
Oslo, 24/2-25		Signatur			
Sted, dato					

Raschs vei 42 Sameie

Regnskapsår 2024

Resultatregnskap		2024	2023	Budsjett 2024	Forslag til Budsjett 2025
Driftsinnteker					
3600	Innbetalt for dekning av felleskostnader	-630 000,00	-532 200,00	-630 000,00	-788 400,00
Sum Driftsinnteker		-630 000,00	-532 200,00	-630 000,00	-788 400,00
Driftskostnader					
6000	Avskrivning rehabilitering bygg	26 325,78	27 416,49	30 000,00	
Avskrivning varige driftsmidler		26 325,78	27 416,49	30 000,00	0,00
Annen driftskostnader					
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	124 600,02	105 787,05	110 000,00	
6340	Strøm	22 185,90	19 232,08	25 000,00	
6360	Renhold	27 000,00	22 425,00	23 000,00	
6390	Telia TV abonnement	36 004,32	34 148,40	36 000,00	
6540	Inventar	15 063,30	21 314,00	15 000,00	
6550	Driftsmateriell	4 016,32	860,10	5 000,00	
6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	35 871,00	40 625,00	25 000,00	
6601	Reparasjoner og vedlikehold utstyr	0,00	0,00	0,00	
6610	Hage - brøyting etc.	30 732,70	26 184,00	30 000,00	
6690	Vaktmestertjenester	28 700,00	27 500,00	27 500,00	
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	7 500,00	7 500,00	9 000,00	
6790	Styrehonorar	25 500,00	25 500,00	25 500,00	
7140	Reisekostnader	2 000,00	2 000,00	2 000,00	
7400	Kontigenter	2 130,00	0,00	0,00	
7500	Forsikringspremier	61 931,00	55 792,00	60 000,00	
7750	Eiendoms- og festeavgift	26 848,00	26 848,00	27 000,00	
7770	Bank og kortgebyrer	908,75	636,00	1 000,00	
7798	Annen driftskostnad	1 834,00	4 857,50	10 000,00	
Sum Annen Driftskostnader		452 825,31	421 209,13	431 000,00	0,00
Sum Driftskostnader		479 151,09	448 625,62	461 000,00	0,00
Driftsresultat		-150 848,91	-83 574,38	-169 000,00	-788 400,00
Finansinntekter/kostnader					
8050	Renteinntekt	-7 099,03	-5 805,11	-4 000,00	
8150	Rentekostnad banklån	152 500,14	138 056,00	150 000,00	
8155	Rentekostnad/inkassosalær leverandør	420,91	327,54	0,00	
8179	Omkostninger lån	840,00	840,00	840,00	
Sum Finansinntekter/kostnad		146 662,02	133 418,43	146 840,00	0,00
Årsoverskudd/Underskudd		-4 186,89	49 844,05	-22 160,00	-788 400,00

Raschs vei 42 Sameie

Regnskapsår 2023

Balanse

2024

2023

Eiendeler

1260	Rehabilitering av bygg	1 483 456,41	1 509 782,19
1370	Fordringer på eiere	4 300,00	26 100,00
1520	Andre kortsiktige fordringer	0,00	0,00
1480	Forskudd til leverandører	0,00	13 424,00
1950	Bank DnB 1503.22.36194	46 210,97	16 743,11
1960	Bank DnB 1203.43.50394	227 904,21	190 805,18
Sum Eiendeler		1 761 871,59	1 756 854,48

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

2050	Egenkapital	41 178,52	91 022,57
	Resultat	4 186,89	-49 844,05
Sum Egenkapital		45 365,41	41 178,52

Gjeld

2360	Lån DnB 1636.33.63788	1 679 650,18	1 705 975,96
2400	Leverandørgjeld	24 356,00	0,00
2900	Forskuddsbetalte felleskostnader	7 500,00	4 700,00
2990	Gjeld til eiere og styremedlemmer	5 000,00	5 000,00
Sum Gjeld		1 716 506,18	1 715 675,96

Sum Egenkapital og gjeld

1 761 871,59

1 756 854,48

Spesifikasjon av utvalgte kontoer

6360 Renold	27 000,00
Kr. 1800 per måned. Det betalt 15 fakturaer á kr. 1800 i 2024	

6540 Inventar	15 063,30
Europris 4 stoler	2 398,80
Jysk Hagebord	1 150,00
Dørlukker Albin Shop	7 440,00
Stolper	810,50
Stolper, kjetting, sementfot	3 264,00

6550 Driftsmateriell	4 016,32
Engangshansker	183,95
Clas Ohlson Hankser (mangler bilag)	129,80
Rema 1000 Sjøppelposer (mangler bilag)	231,07
Børstehode,sekker,latexhansker,gummistøvler,rake,akrylbensin	1 206,40
Hagegjord	267,00
Rema 1000 Hansker (mangler bilag)	61,30
Skrape, Arbeidslampe	462,00
Murmaling	269,00
4 stk. Led star + Daylight Sensor	796,00
Skruer, fugemasse	409,80

6600 Reparasjoner og vedlikehold bygninger	35 871,00
Maling	4 246,00
Norges Tak og Blikk Takbefaring inkl. rapport	31 625,00

6610 Hage - brøyting	30 732,70
Blomster	587,70
Container leie	5 789,00
Vaktmesterkompaniet brøyting	24 356,00

7798 Annen driftskostnad	1 834,00
Mat på dugnad	215,00
Regnskapsprogram	750,00
Overføring Milos Jovovic Jernia Div	149,00
Kartverket Kopi av pantebok	240,00
Kartverket Kopi av pantebok	480,00

1370 Fordringer på eiere	4 300,00
Ubetalt felleskostander for desember	4 300,00

2400 Leverandørgjeld	24 356,00
Vaktmesterkompaniet brøyting	24 356,00

2900 Gjeld til eiere og styremedlemmer	5 000,00
Ikke utbetalt styrehonorar for 2024 til Ole og Monica	5 000,00

Boligsameiet Raschsvei 42

Regnskapsår 2023

Resultatregnskap		2023	2022	Budsjett 2024
Driftsinnteker				
3600	Innbetalt for dekning av felleskostnader	-532 200,00	-481 175,00	-630 000,00
Sum Driftsinnteker		-532 200,00	-481 175,00	-630 000,00
Driftskostnader				
6000	Avskrivning rehabilitering bygg	27 416,49	35 037,50	30 000,00
	Avskrivning varige driftsmidler	27 416,49	35 037,50	30 000,00
Annen driftskostnader				
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	105 787,05	89 624,39	110 000,00
6340	Strøm	19 232,08	29 350,33	25 000,00
6360	Renhold	22 425,00	20 125,00	23 000,00
6390	Telia TV abonnement	34 148,40	28 208,16	36 000,00
6540	Inventar	21 314,00	33 671,31	15 000,00
6550	Driftsmateriell	860,10	1 424,30	5 000,00
6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	40 625,00	7 225,00	25 000,00
6601	Reparasjoner og vedlikehold utstyr	0,00	0,00	0,00
6610	Hage - brøyting etc.	26 184,00	21 277,00	30 000,00
6690	Vaktmestertjenester	27 500,00	27 350,00	27 500,00
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	7 500,00	7 500,00	9 000,00
6790	Styre honorar	25 500,00	21 400,00	25 500,00
6800	Rekvisita	0,00	400,00	500,00
7140	Reisekostnader	2 000,00	2 000,00	2 000,00
7500	Forsikringspremier	55 792,00	50 012,00	60 000,00
7750	Eiendoms- og festeavgift	26 848,00	26 848,00	27 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	636,00	647,50	1 000,00
7798	Annen driftskostnad	4 857,50	7 567,55	10 000,00
Sum Annen Driftskostnader		421 209,13	374 630,54	431 500,00
Sum Driftskostnader		448 625,62	409 668,04	461 500,00
Driftsresultat		-83 574,38	-71 506,96	-168 500,00
Finansinntekter/kostnader				
8050	Renteinntekt	-5 805,11	-1 674,98	-4 000,00
8150	Rentekostnad banklån	138 056,00	101 712,44	150 000,00
8155	Rentekostnad/inkassosalær leverandør	327,54	2 195,64	0,00
8179	Omkostninger lån	840,00	840,00	840,00
Sum Finansinntekter/kostnad		133 418,43	103 073,10	146 840,00
Årsoverskudd/Underskudd		49 844,05	31 566,14	-21 660,00

Boligsameiet Raschsvei 42

Regnskapsår 2023

Balanse

		2023	2022
Eiendeler			
1260	Rehabilitering av bygg	1 509 782,19	1 537 198,68
1370	Fordringer på eiere	26 100,00	3 000,00
1520	Andre kortsiktige fordringer	0,00	0,00
1480	Forskudd til leverandører	13 424,00	0,00
1950	Bank DnB 1503.22.36194	16 743,11	40 439,27
1960	Bank DnB 1203.43.50394	190 805,18	252 477,07
Sum Eiendeler		1 756 854,48	1 833 115,02
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
2050	Egenkapital	91 022,57	122 588,71
	Resultat	-49 844,05	-31 566,14
Sum Egenkapital		41 178,52	91 022,57
Gjeld			
2360	Lån DnB 1636.33.63788	1 705 975,96	1 733 392,45
2900	Forskuddsbetalt husleie	4 700,00	3 700,00
2990	Gjeld til eiere og styremedlemmer	5 000,00	5 000,00
Sum Gjeld		1 715 675,96	1 742 092,45
Sum Egenkapital og gjeld		1 756 854,48	1 833 115,02

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Raschs vei 42 Sameie

Unntatt offentlighet

Offl. § 13.1 jf. fvl. § 13.1 nr. 1

Raschs vei 42
1185 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
21/31048

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 06.10.2021

Bekreftelse på at festeforholdet er forlenget

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 159/65

Vi viser til festekontrakt datert 12. mars 1948 mellom Raschs vei 42 Sameie og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet

Fstekontrakten mellom Raschs vei 42 Sameie og Oslo kommune for gnr./bnr. 159/65 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 12. mars 1948 med 60 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløp dermed den 11. mars 2008.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 12. mars 2008 og til dere eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Vi viser for øvrig til vårt brev sendt til dere den 18. august 2008 og deres svarbrev datert 3. oktober 2008 vedrørende forlengelsen av festeforholdet. Kopi av brevene følger vedlagt.

Er noe uklart?

Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Oslo kommunes datert 18.08.2008
- Sameiets svarbrev datert 03.10.2008

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

Treningssenter

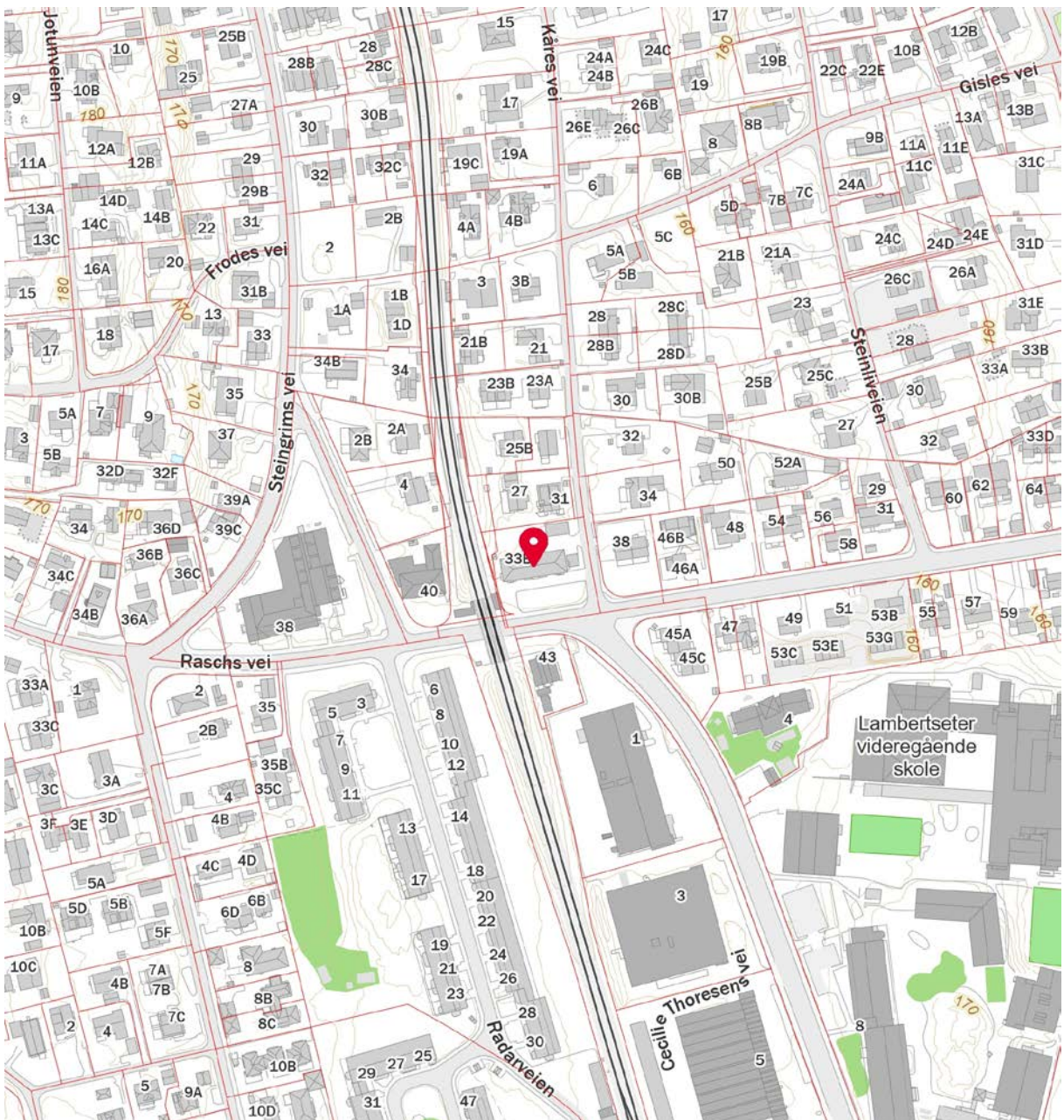
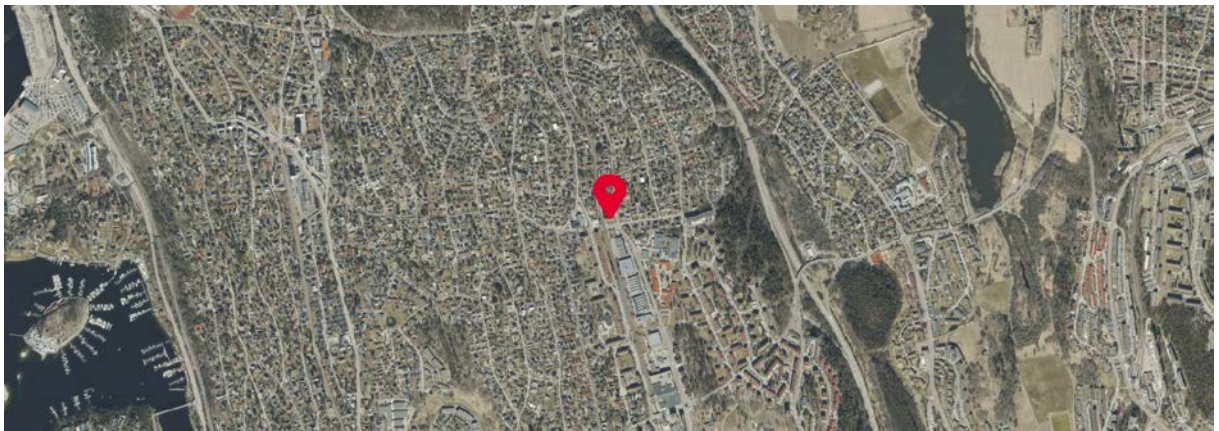
 Mudo Nordstrand	2 min 
 SATS Karlsrud	3 min 

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





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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering 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 kostnadsgodtgjørelse, 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 avgis.
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 videreformidlet 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