

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 41 803,-
Omkostn.: Kr 113 510,-
Total ink omk.: Kr 4 605 313,-
Felleskostn.: Kr 3 116,-
Selger: Debi Adamstuen AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1907
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 704 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 3
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1002240286

Attraktivt næringslokale med god eksponering og perfekt for egenbruk

Spennende næringslokale på Adamstuen med fleksible muligheter for utleie og egenbruk. Lokalet kan enten brukes som ett stort lokale eller deles opp i to separate enheter.

Estimert leiepris: 22 000 kr + felleskost.

Ved oppdeling i to lokaler:

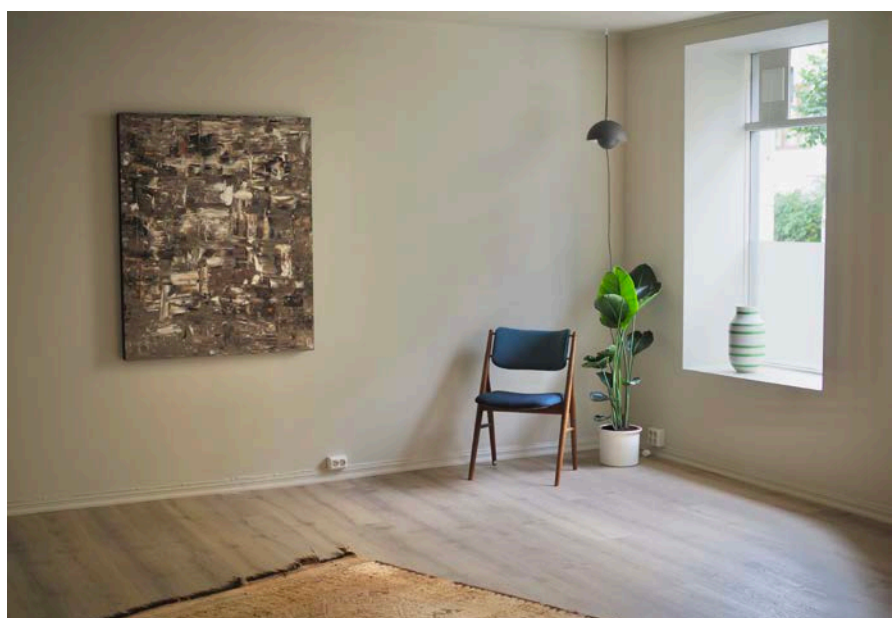
Lokale 1: 15 000 kr, inkl. felleskost.

Lokale 2: 18 000 kr, inkl. felleskost.

Totalt: 30 000 kr + felleskostnader ved leie av begge lokaler.

Lokalet er lyst og innbydende. Alle overflater er malt og gulvbelegg er nylig skiftet til vinylplank fra Kærsh. Her ligger det også klart avløp til eventuell kjøkkentilkobling, noe som gir muligheter for ulike bruksområder. Vinduer er malt utvendig.

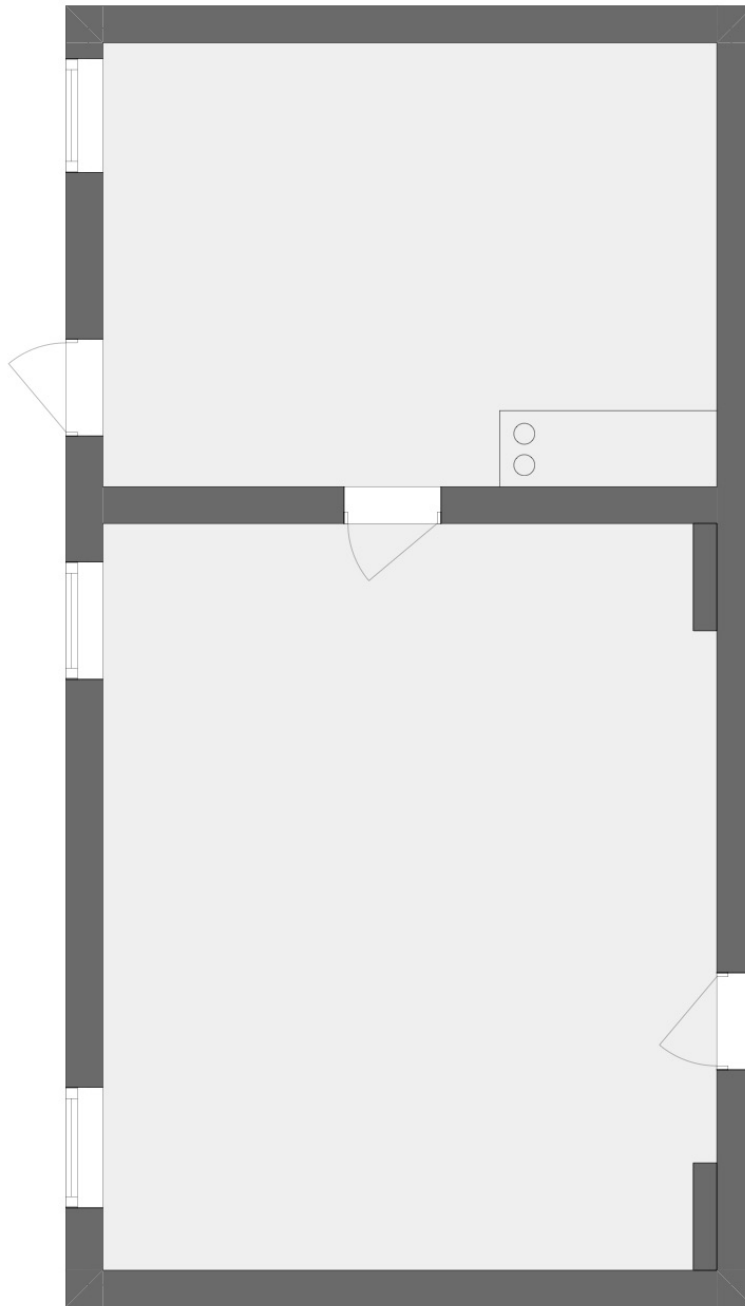
OBS: Det er usikkerhet rundt de siste godkjente tegningene hos Plan og Bygg, hvor det ser ut til å være regulert som butikk. Bør undersøkes nærmere.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	12
Tilstandsrapport	23
Nabolagsprofil	44
Budskjema	57

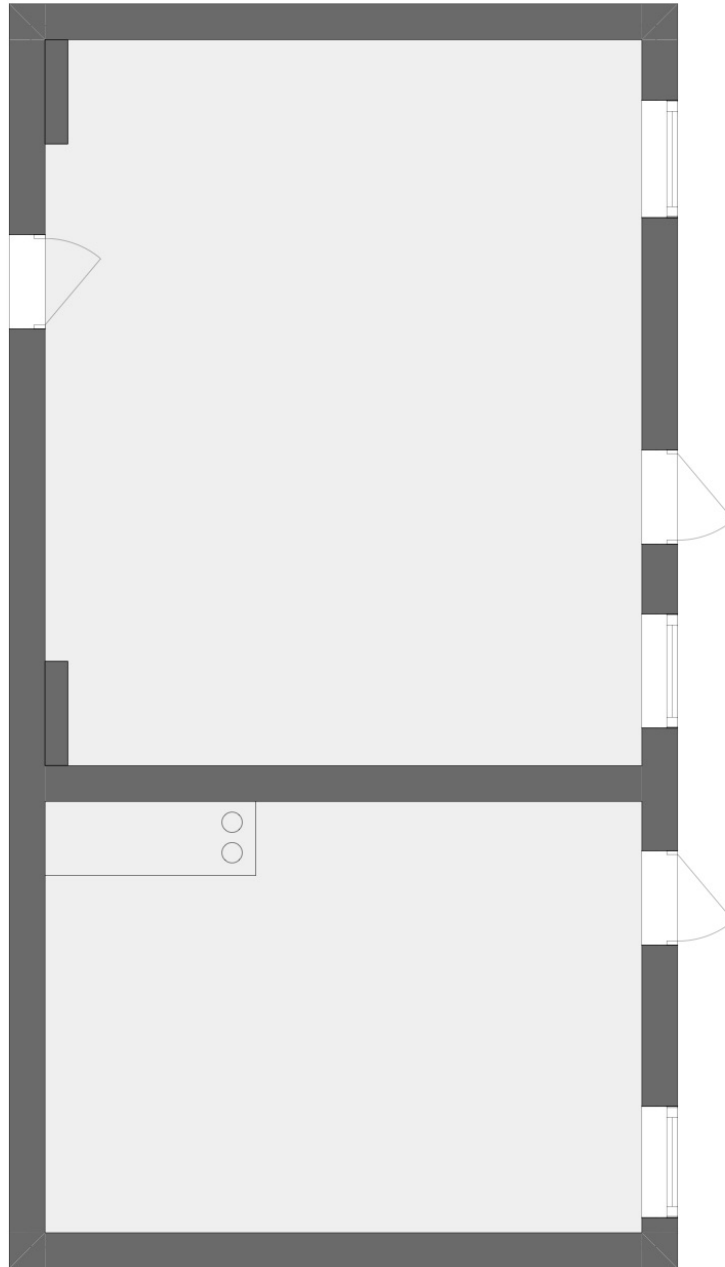
DAGENS PLANLØSNING



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

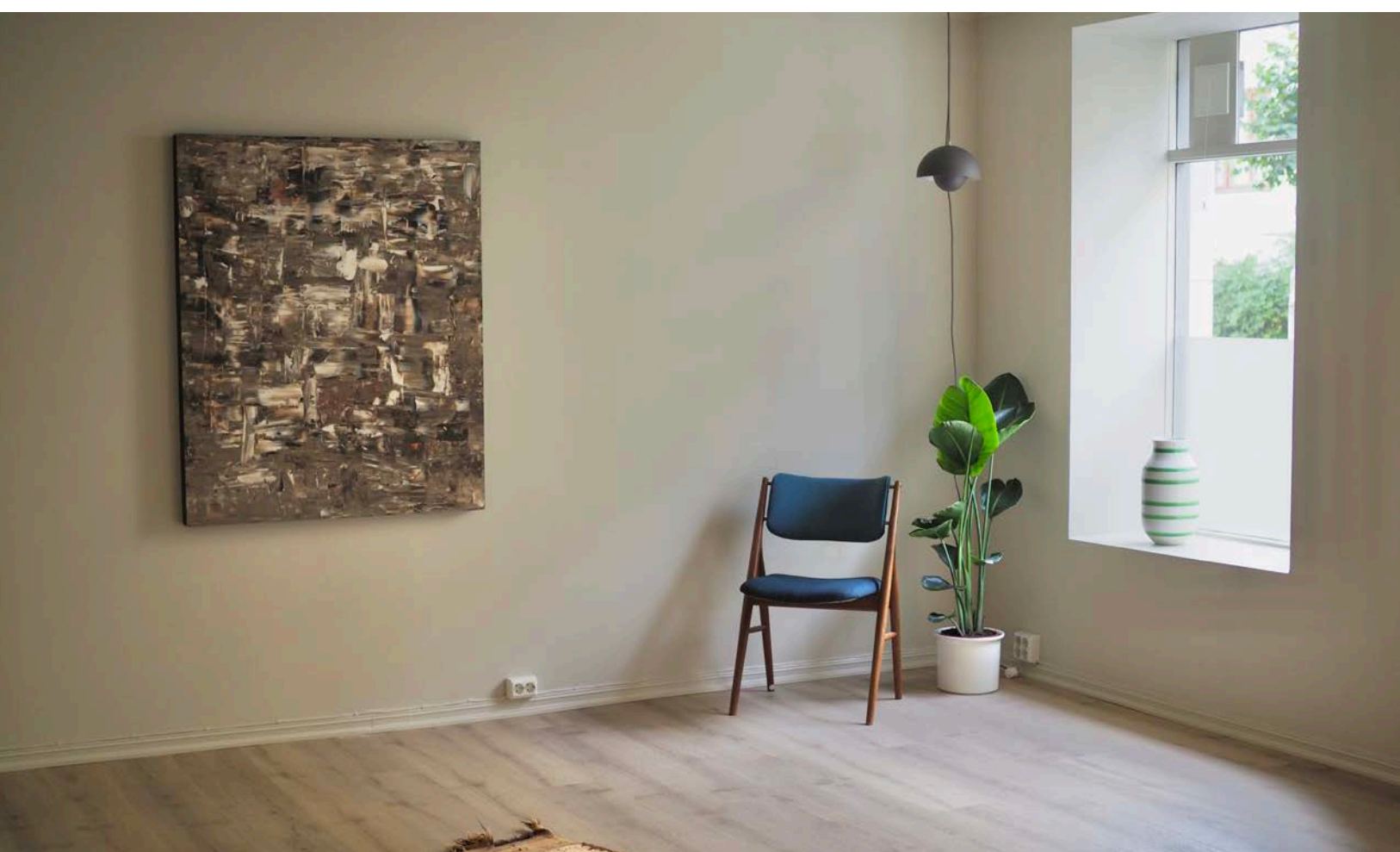
ALTERNATIV PLANLØSNING



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BTA: 66 kvm

BRA: 55 kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 55 kvm Innredet lokale som enkelt kan deles i to separate deler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

704 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten benyttes i sin helhet til bygget og fortau.

Beliggenhet

Lokalet har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett/Adamstuen i et populært og veletablert område. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, Åpent Bakeri og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Thereses gate har nettopp blitt betydelig oppgradert og har fått et stort løft. Det er lagt inn nye trikkeskinner som er tilpasset stillegående trikker som Oslo kommune innførte i 2020.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet, som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern, Veterinærhøgskolen og Høgskolen i Oslo. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grünerløkka, Sagene, Torshov, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Innen et par minutters gange når du Joker, Coop Ekstra, Kiwi og Bunnpris. Kun en liten spasertur til St.Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans og Java kaffe- og vinbar. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Idioten er kun et stenkast unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Adkomst

Lokalet har direkte adkomst fra gaten.

Bebyggelsen

Det er prim ert leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Takstmann Hans Petter Biørnstad

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggem te

Bygning generelt

Bygningerkan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur i tegl/betong.

Ytterveggskonstruksjon

Pusset og malte teglkonstruksjoner.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med enkle glass. Inngangsdører er B-30 kvalitet. Forblendet d r er ikke kontrollert.

Innvendige overflater gulv

Betong gulv med vinylplank som gulvbelegg. Undergulv i betong har ujevne nivåer med svanker.

Innvendige dører og vinduer

Dør til bakgangen er en malt tredør, B-30.

Sanitær primæranlegg

Tilgang til wc i bakgangen. Pen wc med toalett. Flislagt gulv og dels flislagte vegger. Det er innlagt tilførsel for kaldt vann i lokalet samt avløp for kjøkken.

Elektrisk primæranlegg

Det elektrisk anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon. Det er registret at det er automatsikringer til seksjonens el anlegg.

Elektrisk varmeanlegg

Varmen er basert på frittstående elektriske stråleovner.

Annet

Det er en liten bod i bakgangen som seksjonen disponerer. Denne er beregnet på stedet til å være ca.1,2 kvm. Det er bredbånd innlagt i gården. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Verditakst

Kr 4 450 000

Innhold

Seksjonen består av lokale i 1. etasje fordelt på to rom. Seksjonen disponerer i tillegg WC og bod i sameiets fellesareal.

Standard

Pene, lyse lokaler.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS

Polisenr: 35322485

Diverse

Lån:

Annuitetslån nr. 8398.71.81802 i Handelsbanken

Nominell rente 7,700 % p.a., effektiv rente 8,210 % p.a.

Restsaldo pr. 18.09.24 er kr 743 083,-.

Lånet innfris 01.02.2034.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån

hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes retts etterfølgere av dette.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 450 000

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe eiendomsskatt på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Månedlige kostnader:

Lån nr: 8398718180; Akonto avdrag lån 1: kr 240,-

Lån nr: 8398718180; Akonto renter lån 1: kr 257,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 2 619,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 116

Andel Fellesgjeld

Kr 41 803

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Brageveien 5 A/B

Organisasjonsnummer

979 575 165

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 3, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/216/3/2:

01.03.1930 - Dokumentnr: 902436 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1991 - Dokumentnr: 60717 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 72/1639

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i dag regulert til næring/bolig med tilhørende anlegg med reguleringsbestemmelser jf. reguleringsplan S-2255.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker samt bruksområdene til lokalene under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Forbehold i salget solgt som den/det er - AS-IS

Salg av næringsseksjoner anes som næringssalg og det forutsettes at kjøper har tilstrekkelig kunnskap til å vurdere objektenes tilstand, evt at det medbringes fagkyndige til visning som kan vurdere tilstanden til salgsobjektene. Lokalene selges "as is" og kjøper har full risiko og ansvar for evt. mangler som avdekkes i lokalene. Dette må hensyntas i budgivningen.

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 fravikes for dette oppdraget.

Eiendommen og dens tilbehør overtas "AS-IS" som den/det er, jfr. avhendingsloven § 3-9.

Kjøper fraskriver seg, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 6 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas

bestemmelser hva gjelder kjøpers reklamasjonstid.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er godkjent av selger og bygger på takstrappport/vedlegg til salgsoppgave og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter der det er relevant og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megler etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter som er utarbeidet av tredjemann.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Megler eller selger har ikke kontrollmålt eiendommen. Et eventuelt arealavvik vil ikke gi kjøper rett til reklamasjon.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn 2 % av kjøpesummen og kjøper kan heller ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger 10% av kjøpesummen.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 Prisantydning

41 803 Andel av fellesgjeld

4 491 803 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

112 270 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 510 Omkostninger totalt

123 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 605 313 Totalpris. inkl. omkostninger

4 615 713 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 618 513 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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 113 510

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.225,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

30.09.2024

Vedlegg

VERDIVURDERING

Næringsseksjon Brageveien 5 B, 0358 OSLO

Gnr 216: Bnr 3 (snr: 2)
0301 OSLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Hans Petter Bjørnstad
Telefon: 911 13 288
E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Telefon: 67 12 41 12
Organisasjonsnr: 950 716 290



Dato befaring: 28.09.2024
Utskriftsdato: 28.09.2024
Dato verdisetting: 28.09.2024
Oppdrag nr: 2024076



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Bolig med mindre næringsdel seksjon	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	11

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Lyse og trivelige næringslokaler med god eksponering mot trafikkert gate. Seksjonens rektangulære form gjør at den er lett og utnytte fullt ut og det gjør det meget arealeffektiv. Lokalene kan enkelt deles og gi plass til to forskjellige leietakere.
- Kunde:** Debi Adamstuen AS
Birger Aanerudsvei 7, 0496 OSLO
- Formål med taksten:** Vurdering av næringslokaler. Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
- Egne forutsetninger:** Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Offentlig arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var innredet og i bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Eier/rekvirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.
- Verdi:** **Kr. 4 450 000**
- Dato verdisetting:** 28.09.2024
- Takstingeniør:** **Hans Petter Biørnstad Tlf.: 911 13 288**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

STABEKK, 28.09.2024



Hans Petter Biørnstad
Murmester - Takstingeniør MNT
Telefon: 911 13 288

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Regnskap			Fremvist	
Vedtekter			Fremvist	
Årsregnskap			Fremvist	
Rekvirent			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Hyggelige og lyse næringslokaler med sentral og god plassering på Fagerborg. Lokalene er en typisk "gammel melkebutikk" og det var opprinnelig to lokaler som nå er slått sammen til et. Lokalene kan enkelt settes tilbake til to separate lokaler ved og lukke åpningen i skilleveggen og å fjerne en veggplate der den ene inngangsdøren er forblendet på innsiden. Lokalet disponerer et toalett med servant i felles bakgangen i kjelleren. God eksponering mot trafikkert gate. Det har tidligere vært en velværeklinikk i lokalene men de egner seg godt til frisør, agenturer, arkitekter og konsulenter.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	<p>Markedsvurderingen er gjort med bakgrunn i de gitte opplysningene vedr. inntektsbilde som er gitt av gårdeier samt en skjønnsmessig vurdering av hva takstingeniøren mener lokalene bør kunne oppnå av inntekt pr kvm</p>
Kunde:	<p>Debi Adamstuen AS Birger Aanerudsvei 7, 0496 OSLO</p>
Formålet med oppdraget	<p>Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en verdivurdering over seksjonen. Vurderingen skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstingeniøren mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne marked i dag.</p>
Standarder som legges til grunn	<p>Vanlige takseringsrutiner etter NT's regelbok for takseringstjenester er lagt til grunn.</p>
Retningslinjer	<p>Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.</p> <p>Verditaksten er utført iht. NT's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p>
Takstmannens status og erfaring	<p>Undertegnede takstingeniør er sertifisert gjennom Norsk Takst godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategorien; Verditaksring av næringsseiendommer. Han har ingen egeninteresse i den takserte eiendommen og har heller ingen forhold til de involverte parter. Takstingeniøren har selv besiktiget eiendommen og ansatt verdien. Takstingeniøren har status som "ekstern og uavhengig"</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 28.09.2024 Pål Andre Hernæss. Rep. for eier. Tlf. 90 56 46 79</p> <p>Befaringsdato: 28.09.2024 Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstingeniør MNT. Tlf. 911 13 288</p>
Unntakelser ved inspeksjon	<p>Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene.</p>

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Konsesjonsplikt	Eiendommen er konsesjonsfri.
Adkomst	Offentlig vei.
Vann	Offentlig iflg revkirent
Avløp	Offentlig iflg. revkirent.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 216 Bnr: 3 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	704 m ² Arealkilde: Arealer iht. Norsk Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 72/1639
Sameiets navn:	Brageveien 5 A-B
Organisasjonsnr.:	979575165
Forretningsfører:	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Andel formue:	29 786 Dato: 31.12.2023
Andel fellesgjeld:	41 803 Dato: 31.12.2023
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver: Elisabeth Eriksen Eier: DEBI Adamstuen AS
Adresse:	Brageveien 5 B, 0358 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i sin helhet til bygget og fortau
Miljø og forurensning	Eiendommen og driften forurenses ikke det ytre miljøet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Området rundt er preget av variert bebyggelse med butikker på gateplan og kontorer eventuelt boliger videre oppover i etasjene.
Transport og kommunikasjon	Gode kommunikasjonsforbindelser alle retninger i nærområdet.
Infrastruktur	Buss og trikk i umiddelbar nærhet.
Parkering	Gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området. Avgiftsbelagt.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Landkreditt Forsikring AS. Avtalenr: 35322485. Fellespolise for hele sameiet.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bolig med mindre næringsdel seksjon

Bygningsdata:

Byggeår:	1907 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsverdi"
Anvendelse:	Rommelig næringsseksjon med god utnyttelse av arealene

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	66	55	Innredet lokale som enkelt kan deles i to separate deler
Sum bygning:	66	55	

Kommentar areal

BTA (bruttoareal) er vurdert av takstmann, ut ifra antatt tykkelse på nabo-/yttervegger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningerkan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur i tegl/betong.

Ytterveggskonstruksjon

Pusset og malte teglkonstruksjoner.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med enkle glass.
Inngangsdører er B-30 kvalitet.
Forblendet dør er ikke kontrollert.

Innvendige overflater gulv

Betong gulv med vinylplank som gulvbelegg

Innvendige dører og vinduer

Dør til bakgangen er en malt tredør.B -30

Sanitær primæranlegg

Tilgang til wc i bakgangen.
Pen wc med toalett. Flislagt gulv og dels flislagte vegger.
Det er innlagt tilførsel for kaldt vann i lokalet samt avløp for kjøkken.

Elektrisk primæranlegg

Det elektrisk anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.
Det er registret at det er automatsikringer til seksjonens el anlegg.

Elektrisk varmeanlegg

Varmen er basert på frittstående elektriske stråleovner.

Annet

Det er en liten bod i bakgangen som seksjonen disponerer. Denne er beregnet på stedet til å være ca.1,2 kvm.
Det er bredbånd innlagt i gården.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

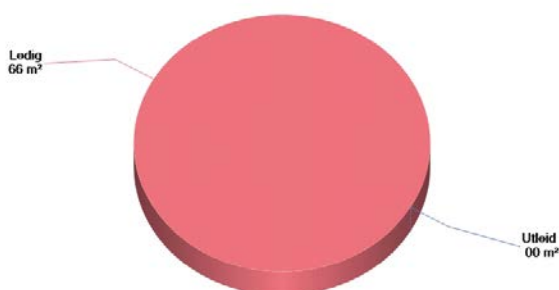
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolig med mindre næringsdel seksjon											
-Kontor											
Ledige lokaler	1	66 m ²						4 800	316 800	10/2024	100
Sum:									316 800		
Total:									316 800		

Bransjer/leiekontrakter:

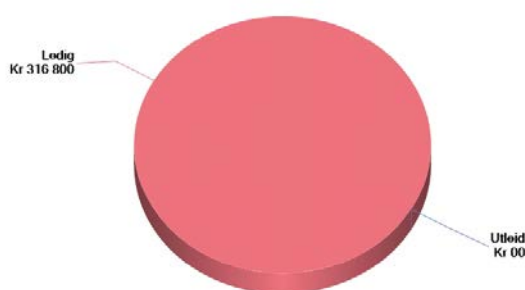
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolig med mindre næringsdel seksjon											
-Ledig											
Ledige lokaler	1	66 m ²						4 800	316 800	10/2024	100
Sum:									316 800		
Total:									316 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Leieprisene i området er gode. Utleieobjekter er enkle og leie ut.

Markedsutsikter

Aktører i markedet vurderer objektene ulikt og verdivurderingene varierer, avhengig av hvilke parametere som blir lagt til grunn for investeringen og ønsket avkastning. Beregning av verdiintervaller angir etter takstmannens syn et riktig bilde av verdien, men markedsverdien er å forstå som en normalverdi - den prisen flere potensielle kjøpere kan være villig til å betale.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor				66	4 800	316 800
Sum				66		316 800

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			316 800
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Fellesutg		37 400	
Eiers egenkost.		10 000	47 400
Eiendommens inntektsoverskudd			269 400

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 704,0 m²

Sum areal: 704,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 500 000

Verdi tomt: 1 500 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelsene. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og tekniske anlegg. For kurante eiendommer fremkommer ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Bolig med mindre næringsdel seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 970 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 200 000

Sum teknisk verdi – Bolig med mindre næringsdel seksjon 2 770 000

Sum teknisk verdi bygninger 2 770 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot normal markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,29 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,29 %
<u>Valgt kapitaliseringsrente</u>	<u>4,75 %</u>
Realavkastningskrav:	6,04 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	269 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 269 400) når realrenten er 6,04%	4 460 265
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 460 265
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 460 000

Kommentar nettokapitalisering:

Følgende parameter er vurdert:

Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.

Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne eiendommen.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

Husordensregler for Sameiet Brageveien 5 A&B

- 1) Hver enkelt sameier er ansvarlig for å overholde husordensreglene som er fastsatt for sameiet. Ordensreglene skal sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det forutsettes at enhver sameier som leier ut sin leilighet sørger for at leietaker er informert og gjort kjent med ordensreglene. Utleier er ansvarlig for å påse at leietakeren overholder disse.
- 2) Sameierne skal behandle leiligheten, så vel som eiendommen forøvrig og alle fellesarealer, med aktsomhet. Sameier plikter å erstatte all skade som skyldes vedkommende selv, vedkommendes husstand eller andre personer som sameier har gitt adgang til leiligheten, fellesarealer eller eiendommen forøvrig.
- 3) Alt avfall skal kildesorteres i henhold til retningslinjer fra Oslo Kommune. Grønne og blå poser for kildesortering av henholdsvis matavfall og plast kan hentes kostnadsfritt på alle dagligvarebutikker. I bakgården er det containere for papp/kartong/papir, og for kildesortert husholdningsavfall: plast, matavfall, annet avfall. Husholdningsavfallet skal pakkes / sikres forsvarlig før det kastes i containeren, slik at det ikke lekker ut avfall som medfører dårlig lukt/tiltrekker seg skadedyr. Knyt igjen posene før de kastes.

Kasting av brennende eller brannfarlige ting, f.eks sigarettstumper, oljet avfall og løsemidler i sameiets avfallscontainere må ikke forekomme.

Glass, metall og spesialavfall skal leveres på returpunktstasjoner og skal derfor ikke kastes i container sammen med annet vanlig avfall.

Nærmeste returpunkt for glass/metall: Stensgata trikkestop, Therese gate.
Nærmeste returpunkt for spesialavfall: Shell Marienlyst, Suhms gate.

Dersom container i bakgården er full: Sett avfallet i en ekstra pose og oppbevar den i leiligheten til container er tømt og du kan kaste den. Avfall skal IKKE hensettes i oppgang eller på andre fellesarealer utenfor container!

- 4) Det er ikke tillatt å riste/banke tepper fra balkongene og brannbalkongene.
- 5) Oppbevaring av gjenstander på og røyking fra brannbalkongene er strengt forbudt av hensyn til brannsikkerheten.
- 6) Avfall utenom vanlig husholdningsavfall skal bringes bort av sameier. For eksempel produksjonsavfall, bygningsmaterialer, møbler, elektronikk osv. - må IKKE hensettes på fellesarealer, stables på eiendommen eller kastes i containere. Slikt avfall skal bringes bort av sameier for egen regning. Dersom sameier ikke

overholder dette og hensetter avfall i strid med ordensreglene, kan avfallet bringes bort av styret for sameierens regning.

- 7) Gårdsplass, portrom, trappeganger, loft, kjellergang eller lignende må heller ikke belemres med avfall, hensatte møbler / interiør, bygningsmaterialer etc. som sameier er ansvarlig for.
- 8) Sportsutstyr som ski, sykler, kjelker, akebrett samt fottøy og redskaper må ikke hensettes på fellesarealer, men plasseres på gårdsplassen på angitt sted eller låses inn i egen bod. Sykler parkeres i sykkelstativer i bakgården.
- 9) Med unntak av biler som disponerer parkeringsplass i garasje eller carport, skal biler ikke parkeres i bakgården.
- 10) Dør til loft, kjeller og bakgård samt hoveddør skal alltid holdes låst. Sørg for at smekklåsen fungerer og forsikre deg om at den går igjen etter deg når du forlater loft/kjeller/oppgang. NB: Det skal ikke låses inn uvedkommende!
- 11) Alle sameiere er individuelt ansvarlig for renhold i fellesarealer dersom man selv eller ens håndverkere merkbart skitner til feks. oppgang eller trapp.
- 12) Alle sameiere skal delta på dugnader fastsatt av styret.
- 13) Sameiere som holder hund eller andre dyr plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealer, i bakgård eller foran gården.
- 14) Vinduer i oppgang, takluker på loft og balkongdører ut til brannbalkonger må ikke stå åpne uten tilsyn. Om sameier finner det nødvendig å åpne vindu, takluke eller balkongdør, plikter vedkommende å påse at det igjen lukkes og låses forsvarlig. Sameier som ikke overholder dette ansvaret vil bli holdt erstatningspliktig hvis skade inntreffer.
- 15) Enhver sameier plikter å holde lufteluker i leiligheten og på fellesarealer åpne, slik at bygningen luftes som tiltenkt.
- 16) Sameieren skal på egen bekostning innenfor leiligheten vedlikeholde dører, låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler, varmtvannsbeholdere, dusj, badekar, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Alt av elektriske apparater, installasjoner og elektrisk anlegg innenfor leiligheten er sameiers ansvar å vedlikeholde, herunder sikringsskap, ledninger, kontakter, etc. Skader inne i leiligheten som er sameierens ansvar, skal utbedres umiddelbart slik at gårdens verdi ikke forringes. Alle innretninger skal være i forskriftmessig stand.
- 17) Sameierne skal søke styret skriftlig og få skriftlig godkjenning ved oppsetting av antenner, markiser, ekstra ventiler/lufteluker etc.

- 18) Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet til å sikre at vannledninger ikke fryser og sprekker grunnet frost.
- 19) Sameieren plikter å meddele styret om en enhver skade på leiligheten eller annet sted i gården som kan tenkes å forringe gårdens verdi, slik at skaden kan utbedres snarest.
- 20) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.
- 21) Det må ikke spilles høy musikk eller forårsakes annen støy slik at det sjenerer andre beboere.

Styret, Oslo, 03. februar 2021

VEDTEKTER

for

Sameiet Brageveien 5

endret i årsmøte 13. april 2015 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.
Endret i årsmøtet 4. April 2019 og ekstraordinært årsmøte 21. oktober 2021

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Brageveien 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. november 1991.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 216, bnr. 3 i Oslo ligger i sameie mellom de 20 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

6. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene. Fordeling av felleskostnader-ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter en brøk basert på leilighetenes og næringslokalenes areal slik det fremgår nedenfor.

1 -	28	/1230	11 -	74	/1230
2 -	54	/1230	12 -	55	/1230
3 -	25	/1230	13 -	74	/1230
4 -	55	/1230	14 -	71	/1230
5 -	74	/1230	15 -	74	/1230
6 -	71	/1230	16 -	55	/1230
7 -	74	/1230	17 -	74	/1230
8 -	55	/1230	18 -	71	/1230
9 -	74	/1230	19 -	74	/1230
10 -	71	/1230	21 -	27	/1230

.Seksjon 20, garasjeseksjonen, betaler ikke ordinære felleskostnader, men betaler for alle vedlikeholdskostnadene for denne seksjonen, utvendig og innvendig. Styret fastsetter månedlige a. kto. beløp til dekning av dette vedlikeholdet. Beløpet anses som felleskostnad i relasjon til andre bestemmelser i disse vedtektene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsrapport, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog mist tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles. Må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 *Ledelse og protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

8.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Seksjon 20, garasjeseksjonen har ikke stemmerett.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Hvis tiltak etter g) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak

som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 *Inhabilitet*

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.6 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsrapport,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. **Styret**

9.1. *Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 *Valg av styre*

Styret skal bestå av 3 medlemmer og kan ha varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 *Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt

varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

Sist endret på årsmøtet 21.10.21

13.2. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eiersl § 25 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

Seksjon 5 og 16 skal ha enerett til bruk av hver sin carport i bakgård inntil det skjer et eierskifte for disse seksjonene, dog maksimalt tretti år fra loven trådte i kraft. Ved eierskifte etter 13.04.2015 vil carportene disponeres av sameiet.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk. Styret bestemmer hvilket vedlikehold som skal utføres og når dette skal skje. Styret kan bestemme at det skal innbetales a. kto. beløp til utførelse av dette vedlikeholdet

oooOooo









Nabolagsprofil

Brageveien 5B



Lokal transport

 Stensgata Linje 19N	3 min  0.2 km
 Adamstuen Linje 19N	3 min  0.2 km
 Stensgata Linje 17, 18	3 min  0.2 km
 Adamstuen Linje 17, 18	3 min  0.2 km
 Adamstuen	3 min 





Transport for lengre reiser

 Vestre Aker kirke Linje FB1	7 min  0.5 km
 Ullevål sykehus i Kirkeveien Linje FB1	8 min  0.6 km
 Nationaltheatret stasjon Linje FLY1, FLY2	7 min  2.2 km
 Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	11 min  2.9 km

Ladepunkt for el-bil

 Brageveien 2 - 10763	1 min 
 Stensgate 36C - 10936	2 min 

Parkering

 Ullevålsveien 114	7 min 
 Ullevål sykehus p-hus	10 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Trafikk

Trafikk til tider 65/100

Området har blitt vurdert av 225 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Oslo Universitetssykehus HF Ulle...	5875
Norsk Rikskringkasting AS	3198
Lovisenberg Diakonale Sykehus	1526
Folkehelseinstituttet	1102
Oslo Universitetssykehus HF Ullevål - La...	989
Oslo Universitetssykehus HF Ullevål - A...	866
Lovisenberg Senter for Psykisk Helse og ...	659
Oslo Universitetssykehus HF Ullevål - Fo...	524
DET Odontologiske Fakultet	397
Cathinka Guldberg-Senteret Lovisenberg	372
Oslo Universitetssykehus HF Prehospitaal ...	350
Inditex Norge AS	336
ST Hanshaugen Omsorgssenter	275
Marienlyst Skole	268
Living Clean Renhold AS	262

Treningscenter

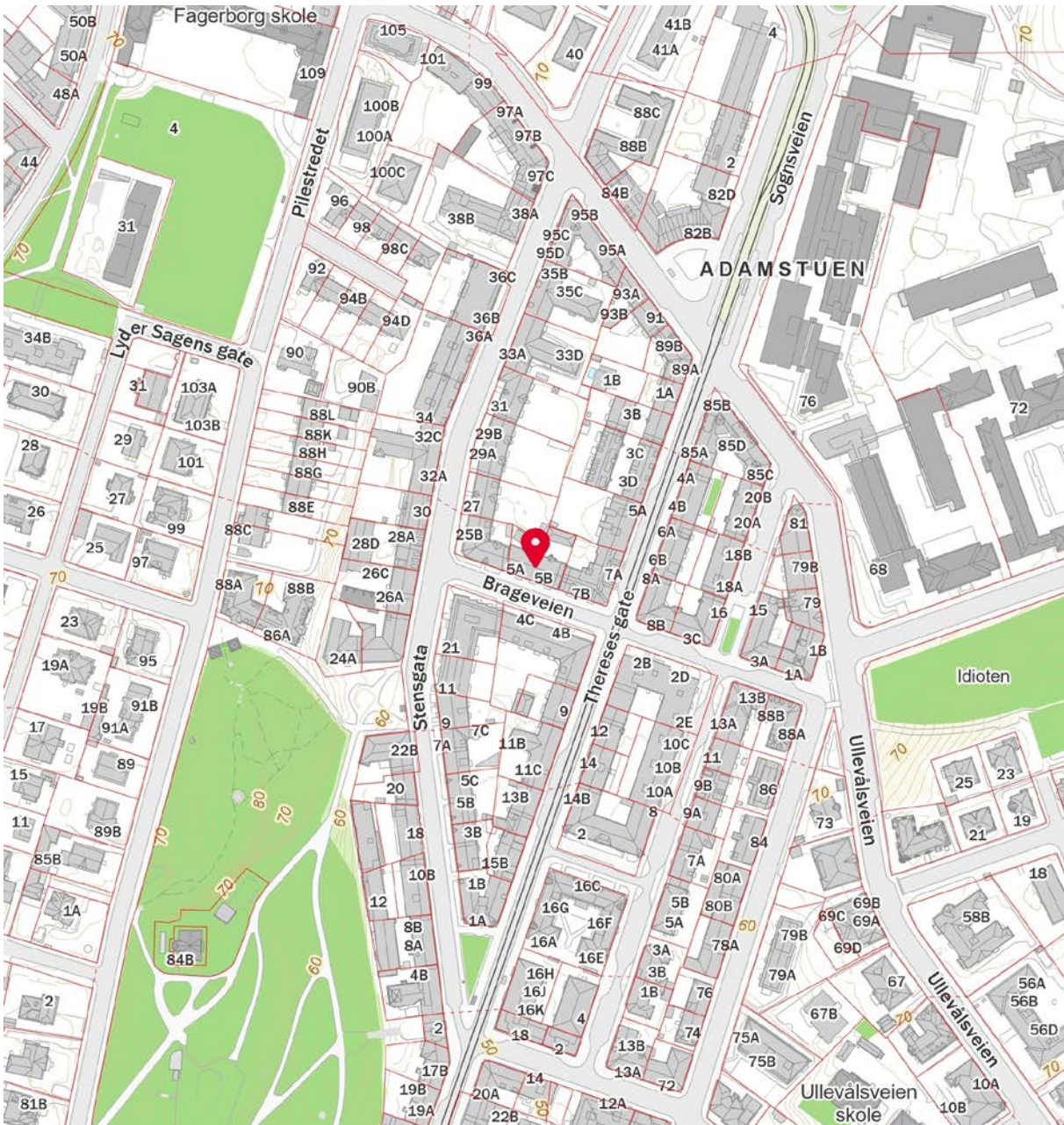
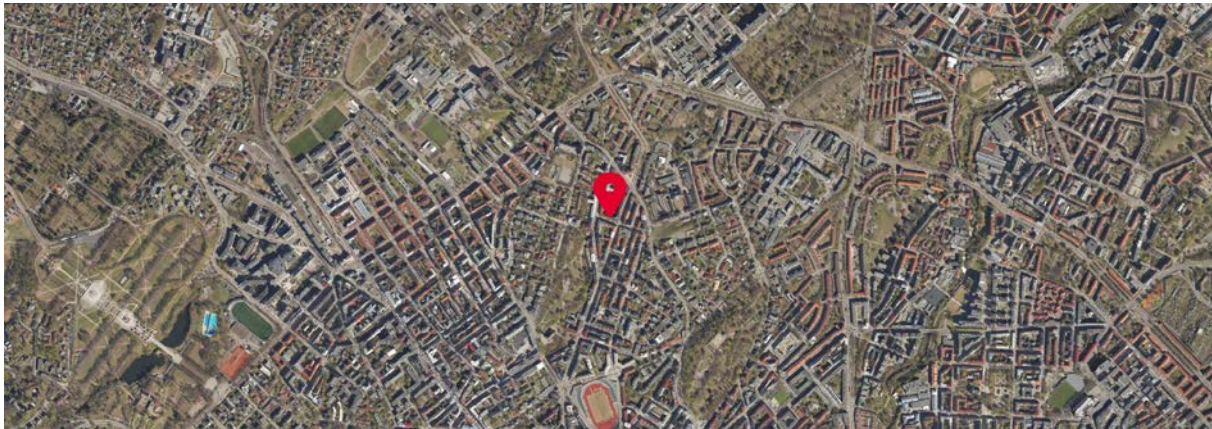
 EVO Adamstuen	3 min 
 The Work Out	5 min 

Dagligvare

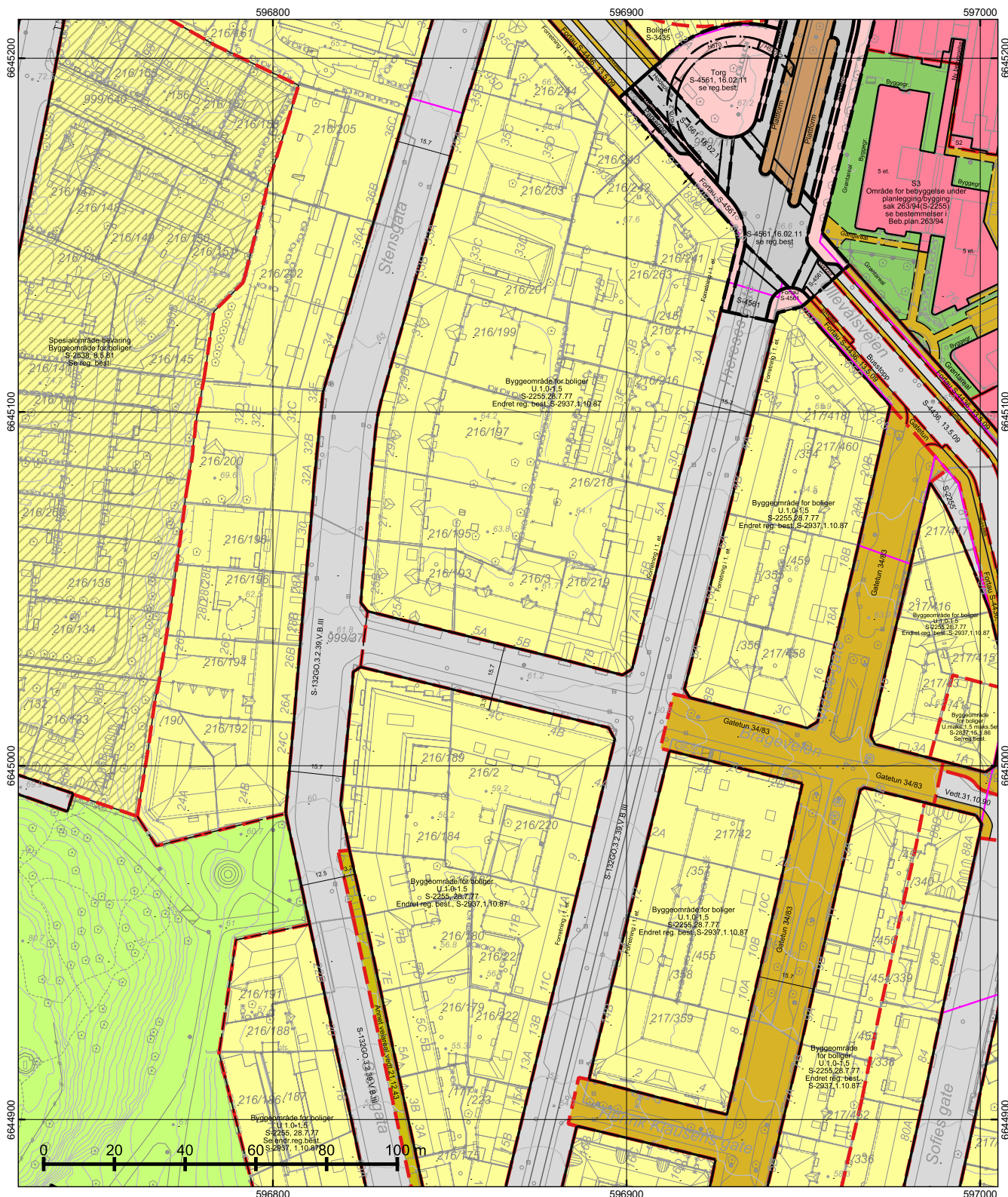
Joker Theresesgate Søndagsåpent	1 min  0.1 km
Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	3 min  0.2 km



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



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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 13.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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


Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 323996/ 86498421	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: BRAGEVEIEN 5A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/3	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2025 - Holdeplass/plattform
	2080 - Parkering
	3040 - Friområde

	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

/// // / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

□ □ □ □ RpBåndleggingSone

- · - · - RpBåndleggingGrense

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formålvavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

———— Plangrense (ny lov)

———— Bygningens avgrensning i beb. plan

- - - - - Regulert fotgjengerfelt

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 323996/ 86498421	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: BRAGEVEIEN 5A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/3	

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.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Brageveien 5B
0358 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre