



Pilestredet

Romslig 3-roms andelsleilighet i 4 etg.
med to balkonger og heis. Oppussings-
behov.



Leilighet
Prisantydning: kr 3.300.000,-
BRA: 94 m² / P-rom: 91 m²



 **Skifte Eiendom**
et forretningsområde i Forsvarsbygg

Oppdragsansvarlig med kontaktinfo
 Nina Fjellheim
 E-post: nina.fjellheim@dnbnoreiendom.no
 (m:) 41000398
 Nordstrand
 Ekebergveien 233
 1162 Oslo
 (tlf:) 97432000 (fax:) 23030188

Prisantydning kr. 3.300.000,-

Andel fellesgjeld kr. 156.407,-

Totalpris kr. 3.456.407,-

Omkostninger kr. 1.032,-

***Totalkostnad kr. 3.457.439,-**

Bruttoareal
 103 m²

Oppført
 1989

Eiendomstype
 Leilighet

*Totalkostnaden er stipulert

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært sentrumsnært område med gang avstand til Bogstadveien, Bislett og St. Hanshaugen med en rekke butikk og café tilbud. Kort avstand til trikkeholdeplass. Slottsparken med grøntarealer i umiddelbar nærhet.

Innhold

P-rom: 91 / S-rom: 3 / BTA: 103 / BRA: 94 m²
 Byggår: 1989

P-rom utgjør: gang, vaskerom med wc, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Boligen inneholder: Entré, vaskerom med wc, bad, kjøkken, stue, 2 soverom. Utgang til to balkonger.

Felles solrik takterrasse.

Bod og felles lagringsplass.

Bebyggelse

Bebyggelsen består i hovedsak av blokkbebyggelse og bygårder.

Standard

Stor 3-roms andelsleilighet med utgang til 2 balkonger henholdsvis fra kjøkken og stue. Leiligheten er ikke vesentlig oppgradert si den byggeår og trenger modernisering.

Kjøkken: Enkel kjøkkeninnredning med under- og overskap. Avtrekksvifte over komfyren med utkast over tak. Utgang til balkong med utsyn mot Pilestredet.

Bad: Bad med badekar og servant. Det er baderomsplater på vegg og banebellegg på gulv. Det er ikke påvist membran i sluket eller badegulvet. Ingen fall mot sluk. Foretatt fuktsøk, ingen utslag.

Separat vaskerom med wc.

Romslig stue med utgang til balkong med utsyn over lekeplass og fellesarealer.

To romslige soverom med garderober.

Det er linoleumsbellegg på gulv og malt strie på øvrige rom. Overflater bærer preg av slitasje.

Eiendom/ salgsobjekt

Pilestredet 47 B, 0350 Oslo
 Gnr. 214, Bnr. 464, Andel nr. 21

Eier/hjemmelshaver

Staten v/Forsvarsdep. forvaltes av Forsvarsbygg

Adkomst

Det vil bli skiltet med DnB Eiendoms skilter ved fellesvisninger.

Tomten

Andel av 1715,2 m² Eiet
 Tomten er opparbeidet og beplantet. Lekeområder i bakgården.

Parkering

Gateparkering.

Byggemåte

Byggegrunn antas til å bestå på sprengte masser, fundamentering er støp grunnmur. Plasstøpt grunnmur, ikke besikket. Drenering antas å være fra byggeåret. Vekkgonstruksjon av plasstøpt betong med telg forblending. Vinduer med 2 lags isolerglass. Alder antas å være fra byggeår. Ytterdør i heltre, brannklasse B30 og 35 dB. Saltak konstruksjon. Taket antas tekkt med betong takstein. Etasjeskillere i støpt betong. Utdrag fra vedlagte takst.

Borettslag

Borettslag: Pilestredet nr. 47 Borettslag
 Forretningsfører: OBOS
 Tlf: 22865500

Pilestredet nr. 47 Borettslag

Forkjøpsrett /godkjenninger: Det er forkjøpsrett for Obos medlemmer og beboere i borettslaget. Boligen er parallellutlyst hos Obos. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selskapets totale fellesgjeld

SELSKAPETS TOTALE FELLESGJELD

Bank: HUG

Rest gjeld pr.: 19.01.2012 Kr 6.668.118,-

Rentevilkår: 2,60%

Gjenværende avdragstid: 5 år, 10 mnd.

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbe-





taling av felleskostnader.

Andel fellesgjeld

Kr. 156.407,-

Felleskostn. pr. mnd

Kr. 4.607,- pr. måned som inkluderer felleskostnader for borettslaget og kapitalkostnader.

Kontraktsforhold

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndige. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf avhendingslovens paragraf 3-9.

Forbehold/annet

Eiendommen selges med forbehold om overordnet myndighets godkjenning.

Prioritetsregler for forsvarsansatte ved boligsalg

Forsvarsansatte har forkjøpsrett til denne eiendommen. Salgsprosessen går etter gjeldende prioritetsregler. Fristen for å melde forkjøp er 06.02.2012. Fristen er absolutt og interessenter som henvender seg etter dette vil ikke bli tatt i betraktning.

Forsvarsansatte som har meldt seg innenfor fristen får anledning til å tre inn i høyeste bud. Medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett som overstiger forsvarers prioritetsregel 2.

Prisantydning

Kr. 3.300.000,-

Verditakst

Kr. 3.300.000,-

Låneverdi/lånetakst

Kr. 2.640.000,-

Vei, vann, avløp

Tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Energimerking

Se vedlagte energiattest.

Oppvarming

Elektrisk.

Regulering

Området er regulert til boligområde. Kart med reguleringsbestemmelser kan utleveres ved henvendelse til megler.

Diverse

Kjøper er gjort oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og at selger dermed har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper må av denne grunn besiktige eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, og overtar denne i den stand den var ved besiktigelsen. Det gjøres oppmerksom på at selger ikke vil foreta videre utvask av boligen. Boligen overleveres som ved besiktigelse, men uten inventar.

Utleieforhold

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Søknadskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Oppgjør/overtakelse

Eiendommen selges med forbehold om overordnet myndighets godkjenning. Overtakelse kan skje når slik godkjenning er gitt og kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.

Tinglyste bestemmelser

Dagboknr. 900845 tinglyst 17.01.1899 bestemmelse om gjerde
Dagboknr. 900846 tinglyst 17.01.1899 bestemmelse om garasjeplass
Dagboknr. 912606 tinglyst 30.05.1918 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 912607 tinglyst 30.05.1918 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 925101 tinglyst 04.08.1921 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 304693 tinglyst 20.07.1938 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 303092 tinglyst 19.04.1939 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 303681 tinglyst 20.06.1942 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 306265 tinglyst 27.12.1646 bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr. 306291 tinglyst 30.12.1946 bestemmelse om gjerde
Dagboknr. 314693 tinglyst 16.11.1951 bestemmelse om vann/kloakkledning
Dagboknr. 309136 tinglyst 11.07.1952 er-

klæring/avtale

Dagboknr. 505868 tinglyst 16.04.1971 erklæring/avtale
Dagboknr. 10998 tinglyst 24.02.2000 erklæring/avtale
Dagboknr. 37219 tinglyst 20.06.2003 erklæring/avtale
Dagboknr. 37219 tinglyst 20.06.2003 erklæring/avtale
Dagboknr. 37219 tinglyst 20.06.2006 erklæring/avtale

Ferdigattest

Det foreligger brukstillatelse fra kommunen

Ligningsverdi

Forsøkt innhentet fra ligningskontoret. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med ligningskontoret da ligningsverdi ikke er opplyst.

Forsikring

Staten er selvassurandør.

Omkostninger

Overføring av hjemmel 430,-
Tinglysning av pantedokument 430,-
Panteattest 172,-

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DnB Bank ASA alle typer bank tjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din lånefore-spørsel.

Oppdragsansvarlig

Nina Fjellheim
E-post: nina.fjellheim@dnbnoreiendom.no
(a:) 41000398
Nordstrand
Ekebergveien 233, 1162 Oslo
(tlf:) 97432000 (fax:) 23030188

Fullmektig (meglernes vikar)

Ingrid Johnsen tlfnr.: 97 18 77 60 e-post: ingrid.johnsen@dnbnoreiendom.no

Prosjektleder Skifte Eiendom

Eli Heggelund

Saksopplysninger

Oppdrag: 30712001

Salgsoppgavedato: 31.01.2012 kl. 13:13

Vedlegg

Plantegning, takst, energiattest,
info fra forrestningsfører, brukstillatelse.
Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle
vedlegg.



Formidling

DnB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DnB Bank ASA for formidling av låneunder. Kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Budgivning

Dersom De etter visningen ønsker å kjøpe eiendommen, må De snarest inngi skriftlig tilbud på eiendommen til megler, gjerne på budskjema eller brev. Budet må gi opplysninger om sannsynlig finansiering, og er bindende for budgiver.

Mobilsvar, SMS eller e-mail kan ikke benyttes til budgivning.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

Meglers vederlag

Provisjon: Meglers vederlag er avtalt til 2% provisjon av salgssum.

Salgs- og betalingsvilkår

Kjøper er gjort oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen, og at han dermed har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper må av denne grunn besiktiget eiendommen nøye, og overtar denne i den stand den var ved besiktigelsen. Når det gjelder rydde- og rengjøring, vil kjøper måtte overta boligen slik den fremsto ved besiktelse.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9 ("as is"). Eiendommen har derfor bare mangel i følgende tilfeller:

- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

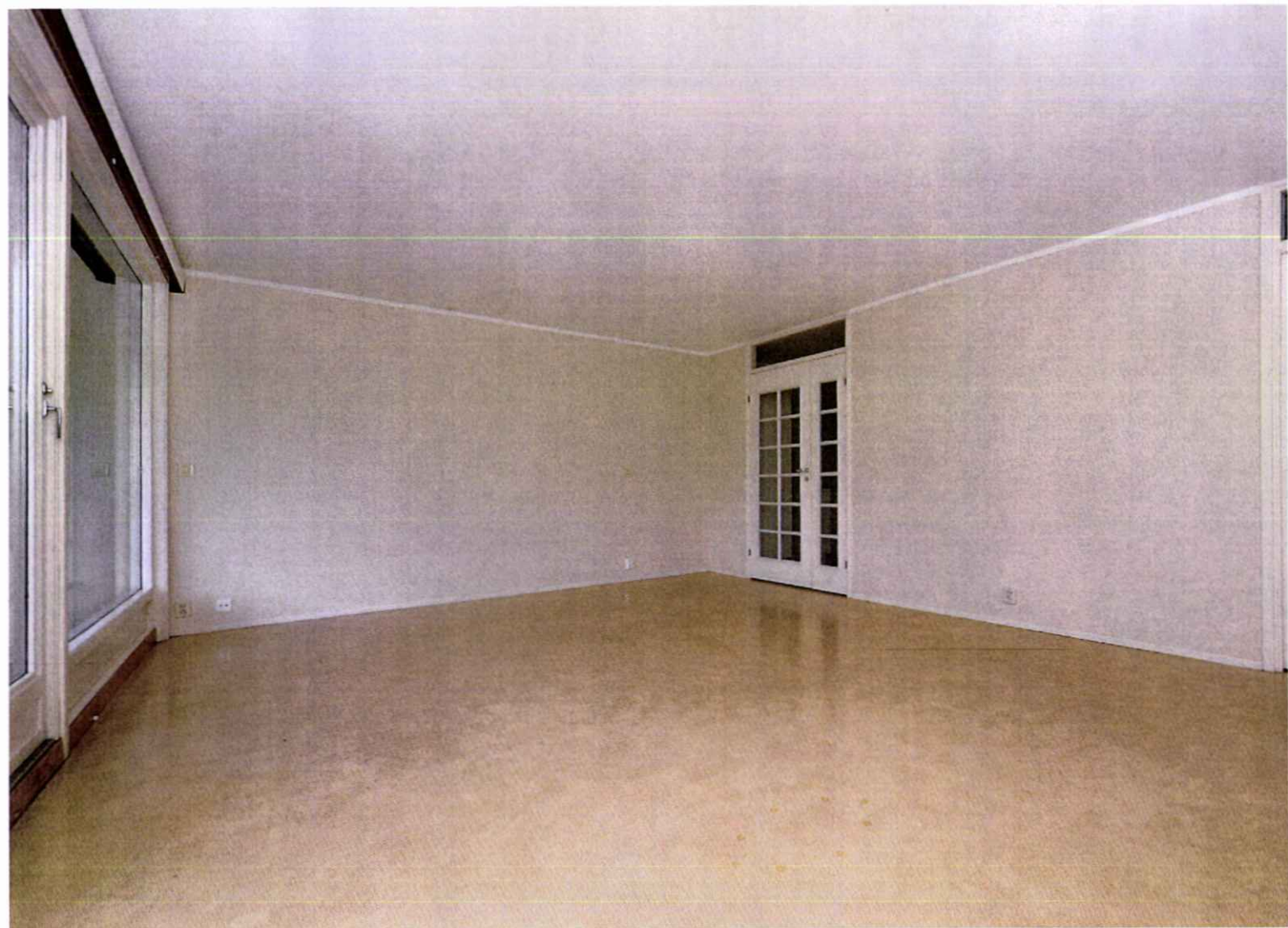
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen eller ikke er blitt rettet i tide.

Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, og det som framgår av vedlagte målebrev.

Kjøper kan i den forbindelse heller ikke gjøre gjeldende at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jfr. avhl § 3 - 2, annet ledd.

Eiendommen selges med forbehold om overordnet myndighets godkjenning.











ENERGIATTEST

Adresse Pilestredet 47 B

Postnr 0350

Sted Oslo

Leilighetsnr. 4004

Gnr. 214

Bnr. 464

Seksjonsnr.

Festenr.

Bygn. nr.

Bolignr. 21

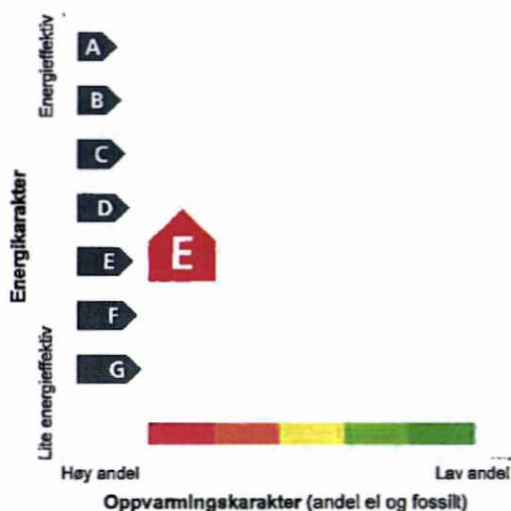
Merkenr. A2011-145874

Dato 30.11.2011

Eier FORSVARSBYGG

Innmeldt av BJ??RN VEGARD L??KSTAD

Energimerke



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Malt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.



BOLIGSALGSRAPPORT



NITO Takst

– tryggere bolighan

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



aestimo

PILESTREDET 47 B
0350 OSLO

Gnr. 214 Bnr. 464 Leil.nr. 4004 Andel-/aksje nr. 21
Kommune: 301 OSLO

Befaringsdato: 02.11.2011
Rapportdato: 30.01.2012

RAPPORTANSVARLIG:

AESTIMO AS

Tor-Gunnar Brandshaug

Fridtjof Nansens vei 14, 369 OSLO

Tel: 22 33 18 88

Fax: 22 33 18 89

E-mail: post@aestimo.no



PILESTREDET 47 B
350 OSLO
Gnr.: 214 Bnr.: 464

Rapportansvarlig:
Tor-Gunnar Brandshaug
Fridtjof Nansens vei 14,
369 OSLO
Tel: 22 33 18 88
Fax: 22 33 18 89
E-mail: post@aestimo.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruks. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 14
30.01.2012



- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarer og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



PILESTREDET 47 B
350 OSLO
Gnr.: 214 Bnr.: 464

Rapportansvarlig:
Tor-Gunnar Brandshaug
Fridtjof Nansens vei 14,
369 OSLO
Tel: 22 33 18 88
Fax: 22 33 18 89
E-mail: post@aestimo.no



NITO Takst
– tryggere bolighandel

Egne premisser

Takstmannen er blitt anmodet om å foreta en verditakst for ovennevnte eiendom.

Verditaksten er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- eier stiller seg positiv til salg av eiendommen
- eiendommen kan fritt markedsføres for salg, over en normal periode
- opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig er korrekte
- det er ikke fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlig påbud, eller om dagens bruk er tillatt

Befaring

Rekvirent: Skifte Eiendom

Takstingeniør: Tor-Gunnar Brandshaug NITO Takst

Rapportansvarlig: Tor-Gunnar Brandshaug

Befaringsdato: 02.11.2011

Tilstede: Leiligheten var fraflyttet på befaringsdagen

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): FORSVARSBYGG

Tomteareal: 1715.2m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 214 Bnr. 464 Lnr. 4004 Andels-/aksjenummer. 21

Adresse: PILESTREDET 47 B - 350 OSLO

Dokumentkontroll

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring:

Eier har ikke fylt ut og underskrevet egenerklæring. Boligen er eid av Forsvarsbygg og har vært benyttet av Forsvarets personell stasjonert i Oslo området. Forsvarsbygg som eier har ikke inngående kjennskap til hvert objekt i deres eie og har derfor ikke fylt ut egenerklæringen.

Andre opplysninger

Da dette er en leilighet omfatter rapporten bare boenheten og ikke fellesarealer. Rapporten omfatter heller ikke elementer som grunnmur, tak, samt felles fasade mm.



PILESTREDET 47 B
350 OSLO
Gnr.: 214 Bnr.: 464

Rapportansvarlig:
Tor-Gunnar Brandshaug
Fridtjof Nansens vei 14,
369 OSLO
Tel: 22 33 18 88
Fax: 22 33 18 89
E-mail: post@aestimo.no



Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Treroms leilighet beliggende i 4 etasje. Eiendommen ligger i et sentrumsnær område med gang avstand til Bogstadveien, Bislett og St. Hanshaugen. Kort avstand til trikkholdeplass for linje 17 og 18. Leiligheten inneholder gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom med wc, 2 terrasser og 2 soverom. Soverom er vendt mot gate hvor det er noe støy fra trikk og biltrafikk. Boligen bærer preg av å ha vært utleiebolig og er ikke oppgradert vesentlig fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Blokker, høyhus	1989	

Underskrifter

Oslo, 05.11.2011

Takstingeniør

Tor-Gunnar Brandshaug

Vladimir Sovilj



Bygg : Blokker, høyhus

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: Leilighet i blokk - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
4	100	91	91	0
Sum bygning	100	91	91	0

Bygg A: Leilighet i blokk - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
4	Gang, vaskerom med WC, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	100	91	91	0

Kommentarer til arealberegningen

BTA arealet er beregnet med et påslag på ca 10 %.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen og stilen fremstår som typisk for byggeperioden og med en effektiv utnyttelse av arealene.

Utgang til terrasser fra stue og kjøkken.

Planløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav om universell utforming.



Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 2

Byggegrunn antas til å bestå av sprenge masser.
Fundamentering er støp grunnmur.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 2

Plasstøpt grunnmur. Ikke besiktiget.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

TG: 2

Drenering antas å være fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Levetid

Ihht BF 700.320

Antatt levetid for drenering, utskifting 20-60 år.

Antatt levetid for drenering, spyling 1-5 år



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

TG: 2

Veggkonstruksjon av plasstøpt betong med tegl forblending.

Veggkonstruksjonen på terrassen er kledd inn med liggende panel kledning.

Kledning fremstår i god stand.

Tilstand er satt ut fra alder.

Levetid

Ihht. BF 700.320

Antatt levetid for plasstøpt betong, reparasjon 20-60 år.

Antatt levetid for teglforblending, omfuging og reparasjon 30-60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

TG: 2

Vinduer med 2 lags isolerglass. Alder ukjent, antas å være fra byggeår.

Ytterdør i heltre, brannklasse B30 og 35dB.

Terrassedør med 2 lag isolerglass.

Innvendige dører med glatt overflate og glassfelt i stua.

Det er foretatt stikkprøver av vinduer og dører.

Det er ikke påvist punktering i glass.

Overflate på enkelte innvendige dører barer preg av slitasje.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og påviste forhold.

Levetid

Ihht. BF 700.320

Antatt normal levetid for trevinduer, reparasjon og utskifting 20-60 år

Antatt normal levetid for trevinduer, kontroll og justering 2-8 år

Antatt normal levetid for ytterdør i tre, reparasjon og utskifting 20-40 år

Antatt normal levetid for innvendige tredører, reparasjon og utskifting 30-50 år



Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Saltak konstruksjon.

Takkonstruksjonen ble ikke besiktiget.

Taktekking

TG: 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Taket antas tekket med betong takstein.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder

Levetid

Ihht. BF 700.320

Antatt normal levetid for takstein i betong, utskifting 10-40 år

Antatt normal levetid for takstein i betong, omlegging 30-50 år

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

TG: 2

Renner og nedløp av plast.

Det er foretatt utbedringer av skadde renner sommeren 2011.

Levetid

Ihht. BF 700.320

Antatt normal levetid for takrenner i plast, utskifting 20-30 år



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

TG: 2

Leiligheten har 2 terrasser. Terrasser er med støpt dekke.
Rekkverk av stål. Høyden er målt til 1 m.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og påviste forhold.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

TG: 2

Etasjeskillere i støpt betong. Det er ikke oppdaget skjevheter i etasjeskillere.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

Bad, 1

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 2

Bad med badekar og servant.
Baderomsplater på vegg, banebelegg på gulv og malte himlingsplater.
Ingen fall mot sluk.
Rommet har avtrekksventil, tilluftsspalte under døren mangler.
Takstmannen har ikke kunnet påvise membran i sluket eller badegulvet.
Foretatt fuktsøk, ingen utslag.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og påviste forhold.

Levetid

Ihht. BF 700.320

Antatt normal levetid for servant/badekar, utskifting 25-75 år



Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 2

Enkel vaskerom med wc, servant og opplegg for vaskemaskin.
Sluket var ikke mulig å inspisere.

Levetid

Ihht. BF 700.320

Antatt normal levetid for vaskekum, opplegg for vaskemaskin, utskifting 25-75 år

Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 2

Enkel kjøkkeninnredning med under- og overskap. Benkbeslag med dobbel kum i rustfritt stål.
Avtrekksvifte over komfyren med utkast over tak, luftmengden er ikke målt men virker tilfredsstillende.
Overflateskader på enkelte skap.

Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.
Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

Vurdering

TG: 2

Vegger belagt med tapet på vaskerommet, baderomsplater på bad, malt strie i øvrige rom.
Gulv belagt med banebelegg.
Sparklet betonghimling som er malt.

Overflater bærer preg av slitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og påviste forhold.



VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brensel tank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av PVC.

Varmtvannsbereder kapasitet og alder ukjent, antas å være fra byggeår.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget eller dets faste installasjoner er ikke vurdert eller kontrollert da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Levetid

Antatt normal levetid for kobberrør, utskifting 25-100 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Sikringsskap med skrusikringer i gangen.

Disse var koblet ut av strømløstverandør.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget eller dets faste installasjoner er ikke vurdert eller kontrollert da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.

Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Calliganlegg med portåpner.

Anlegg er ikke funksjonstestet.



PILESTREDET 47 B
350 OSLO
Gnr.: 214 Bnr.: 464

Rapportansvarlig:
Tor-Gunnar Brandshaug
Fridtjof Nansens vei 14,
369 OSLO
Tel: 22 33 18 88
Fax: 22 33 18 89
E-mail: post@aestimo.no



Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Flat asfaltert tomt med grønnearealer i bakgården.

Diverse

Vurdering

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke vil foreta videre utvask av boligen. Boligen overleveres som ved besiktigelse, men uten inventar.



PILESTREDET 47 B
350 OSLO
Gnr.: 214 Bnr.: 464

Rapportansvarlig:
Tor-Gunnar Brandshaug
Fridtjof Nansens vei 14,
369 OSLO
Tel: 22 33 18 88
Fax: 22 33 18 89
E-mail: post@aestimo.no



Verdi- og lånetakst

Eiendomsbetegnelse m.m.

Selskaps / Borettslagets navn Pilestredet 47	Type leilighet Borettslag leilighet	Leilighetsnr. 4004	Andel-/aksjenr. 21
Forretningsfører OBOS	Antall enheter i selskapet/borettslaget	Opprinnelig innskudd	Pålydende aksje-/andelsbrev
Mnd. andel av fellesutgifter 4607		Andel fellesgjeld 156407	Andel fellesformue 26113
Inkludert i andel fellesutgifter Felles forsikring, driftskostnader, kommunale avgifter m.m.			

Spesielle forhold

Utleieforhold	Ja ☐ Nei ☒	
Boret	Ja ☐ Nei ☒	
Konsesjonsplikt	Ja ☐ Nei ☒	
Forkjøpsrett	Ja ☒ Nei ☐	
Særeie	Ja ☐ Nei ☒	
Har boligen livsløpsstandard	Ja ☐ Nei ☒	
Driftsutgifter pr. år alle bygg		Bto-inntekt årsleie (egenleie ikke vurdert)

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsformål.

Kommentarer til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)



Tomt / område / miljø

Tomteareal (m²) 1715.2	Type tomt ☐ Festet ☐ Punktfestet ☒ Eiet			
Beskrivelse Tomten er opparbeidet og beplantet. Lekeområder i bakgården.				
Opplysninger om adkomst, vann og avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.				

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 2 100 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 22 %	kr 462 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 638 000
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 1 638 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 1 900 000
- Andel fellesgjeld		- kr 156 407
+ Andel fellesformue		+ kr 26 113
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 3 408 000

Markedsanalyse

Markedsverdi er verdien på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom likeverdige parter, etter en normal markedsføringsperiode.

Boligmarkedet er for tiden stigende, og eiendommer med god beliggenhet vil alltid være ettertraktede. Eiendommens standard og plassering har derfor blitt vektlagt høyt.

Leieverdi for denne leiligheten vil være kr 13 000 pr mnd.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 3 300 000

Anbefalt låneverdi: kr 2 640 000

DnB Nor Eiendom AS
v/N. Fjellheim

Infoland-1308315

555/4004

19.01.12

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 180112.

Boligselskap: 555 Pilestredet Nr.47 Borettslag
Organisasjonsnr: 950.047.909
Andelseier: Bygningstjeneste Forsvarets
Leieobjektnr: 4004
Adresse: Pilestredet 47 B, 0350 OSLO
Andelsnummer: 21
Borettsinnskudd: kr. 734.500,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler - se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold - se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: OBOS Skadeforsikring AS Polisenummer: 10666.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets forvaltningskonsulent kontaktes for nærmere opplysninger.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsberetningen.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.
- 32 garasjer som B/L har bruksrett til, ingen parkeringsplasser. Garasje følger med leilighetene, og kan ikke selges separat.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (19.01.12)
*1HUG01-11958015	A	6.668.118,-	5 år 10 mnd	2		Flyt	2,60%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato. Se årsberetning for utfyllende opplysninger om långivers navn m.m.

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Heidi Romsaas tlf 22 99 18 54.

Boligselskapets årsberetning m/regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr d.d. kr. 4.607,- pr mnd.

Herav:

Felleskostnader 2.137,-

Kapitalkostnader 2.470,-

Kjente fremtidige endringer, kr. 4.596,-

Megler må selv beregne felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jf. Eiendomsmeglerloven § 6-7(3). Det gjelder også der felleskostnader ikke er splittet på kapitalkostnader. Se lånebetingelser under informasjon om selskapets lån samt regnskapet i vedlagte årsberetning.

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer på lånet, og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (evt fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser i hht boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr 31.12.2010:

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsberettigede utgifter	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	414,-	4.963,-	25.541,-	183.354,-

Andel fellesgjeld (kun lån) kr. 157.000,-(avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr 01.01.2012 herav:

Lånenr	Restsaldo
* 1HUG01-11958015	156.407,-

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag § 4-15 og § 4-22. Forkjøpsrett for OBOS medlemmer: Melding til OBOS om avklaring av forkjøpsrett sendes:

OBOS, Avdeling Forkjøp

Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Tlf: 22 86 55 00 Faks: 22 86 55 46 e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes Geir Johansen, Pilestredet 47 c, 350 Oslo

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller telefaks er prisen kr 3.225,- inkl. mva.

Ved bestilling av Meglerpakke 1 på www.infoland.no er prisen kr 2.218,- inkl. mva og pris for Meglerpakke 2 (uten årsberetning, vedtekter m.m.) er kr. 1.550,- inkl. mva. Det er også mulig å bestille enkeltprodukter.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr.	3.440,-
Innmelding i OBOS	kr.	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr.	3.440,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

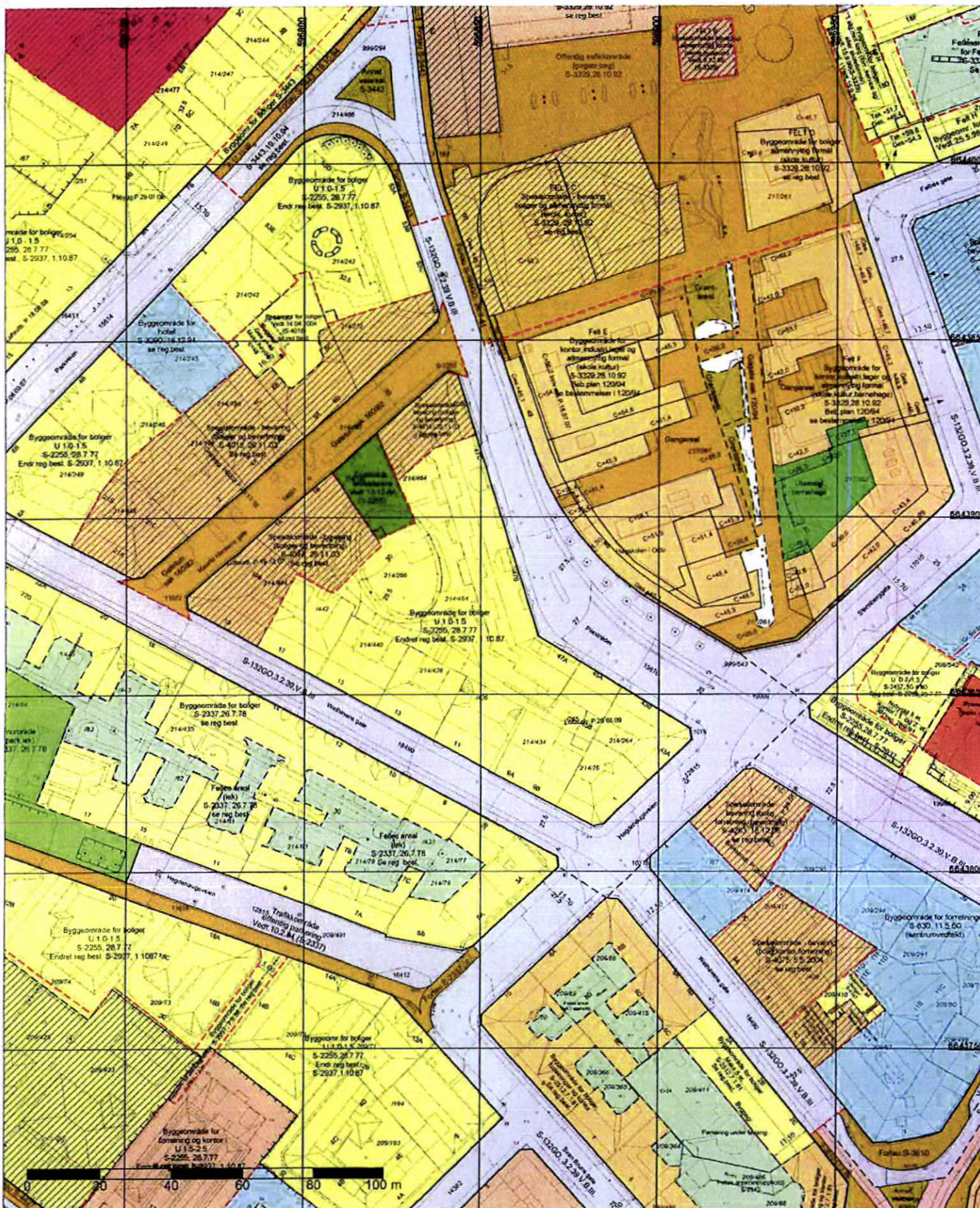
Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen

Hanne Fredriksen
OBOS Tveita
Tlf 22 98 14 81
Fax 22 27 67 07

OBOS



Plan- og bygningssetaten

Dato
19.01.2012
Bruker: SVGR

Målestokk
1:1000

©2011 Plan- og bygningssetaten,
Oslo kommune

Originalformat A3

Adresse:

Gnr/Bnr: 214/464

Kartet er sammenstilt for:

Kan ikke brukes til byggesøknad

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.

I tillegg finnes det regulering i
følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

Best.nr. / PlottID:

86203719 / 32873

Deres ref: PILESTREDET 47 B

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-BB, KDP-13, KDP-5

Det er ikke registrert biologisk
mangfold innenfor kartutsnittet

Se tegnforklaring på eget ark.

Beligblokk

Arbadssted

Matr. nr.

Inn

Pilestredet 45-47-49

86/955

Byggherre

Ansvarshavende

OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO 1

Bjørn Rustad,
Fagbygg AS
Postboks 203 - Leirdal
1011 OSLO 10

AO/bs

Dato 30.6.89

Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må monteres.
2. Sivilforsvaret må kontaktes for kontroll av tilfluktsrommet, event. mangler derfra i forbindelse med befaring vil bli ettersendt.
3. Brannklassifiserte dører må gjøres selvlukkende.
4. Korr. plantegninger av kjeller må innsendes i 2 ekpl.
5. Nedgang til kjeller v/glassbyggerstein skal solid håndlist monteres på begge sider.
6. Det må anordnes brannspjeld v/sluse til garasje.
7. Det må redegjøres nærmere for brannventilering av trapperommene.
8. Kopi av service og vedlikeholdsavtale av brannvarlingsanlegget må foreligge.
9. Utomhusplanen må opparbeides i h.h.t. godkjent tegning.
10. Heisene må settes i drift, samt garasjeplassene må ferdigstilles for leil. tas i bruk.
11. Brukstillatelse for næringslokalene må det anmodes om senere.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar etter mottak fra ansvarshavende til sivilforsvar.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Tor H. Eikeland

Bygningsinspektør

Anatole Ouedraogo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Dato: 15.10.2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 198600095-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 45	Eiendom:	214/266/955/86
Tiltakshaver:	Obos	Adresse:	Hammersborg Torg 1, 0179
Søker:	Ikke registrert	Adresse:	,
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILSTANDSRAPPORT

Vedtak i saken:

Avslått	: dd.mm.åå
Approbert	: 15.10.86.
Igangsettingstillatelse	: 04.02.88.
Nektet bruk	: dd.mm.åå
Brukstillatelse	: 30.06.89.
Purring	: 15.11.89., 14.02.90.
Ferdigattest	: dd.mm.åå

Status

Ingen tilbakemelding foreligger vedr. utbedring av klatrevennlig rekkverk.

Begrunnelse for henleggelse

Se notat av 11.09.2000.

Saken arkiveres uten ferdigattest.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oppdragsansvarlig: Nina Fjellheim Telefon/Mobil/Fax: 41000398/41000398/23030188, nina.fjellheim@dnbnoreiendom.no	
Adresse: Pilestredet 47 B, 0350 Oslo	Oppdrag nr: 30712001
Gnr/Bnr/Snr. Gnr. 214, Bnr. 464, Andel nr. 21	
Budgiver 1:	Personnr.:
Budgiver 2:	Personnr.:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post privat:	E-post arbeid:
Telefon:	Mobil:

gir herved bindende bud stort, **kr** _____ kroner
 på ovennevnte eiendom med tillegg av off. omkostninger.

Finansieringsplan:

Kontant v/kontraktsunderskrift	kr
<i>Långiver:</i>	<i>Referanseperson og tlf. nr.:</i>
	kr
	kr
Egenkapital	kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Dette budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som framkommer i salgsoppgaven for eiendommen.

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____	Budet gjelder til og med den _____ kl.
-------------------------------------	--

Jeg/vi er klar over at dette bud, samt senere muntlige forhøyelser av budet er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig tid for selger til å vurdere dette. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi inneforstått med at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Hvis det foreligger eierskifteforsikring på eiendommen, plikter kjøper å gjøre seg kjent med selgers egenerklæringskjema før budgivning. Aksept av bud gis med forbehold om godkjenning av høyere myndighet. Skifte Eiendom aksepterer budet, gis aksepten med forbehold om godkjenning av høyere myndighet. Blir godkjenning ikke gitt vil det ikke foreligge en avtalerettslig binding.

Sted/dato _____

Budgiverens underskrift _____

Budgiverens underskrift _____

Dette budskjema kan printes ut på din skriver, leveres på meglerkontoret, sendes pr. post eller sendes på telefax til eiendomsmegleren.

Bud kan ikke sendes på mail.

Bud må være i hende innen

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner:	Akseptfrist:	Dato:	Underskrift:

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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.

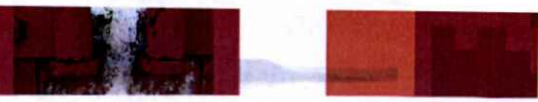
Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

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.



A series of horizontal lines for writing, spanning the width of the page.

Forsvarsbygg Skifte Eiendom avhender eiendom Forsvaret ikke har behov for. Ansvarer omfatter blant annet miljøopprydding og tilrettelegging for ny sivil bruk. Inntektene føres tilbake til Forsvaret. Skifte Eiendom tilbyr også bistand til andre offentlige eiendomsbesittere som avhender eiendom.



Skifte Eiendom

■ et forretningsområde i Forsvarsbygg

www.skifte.no