

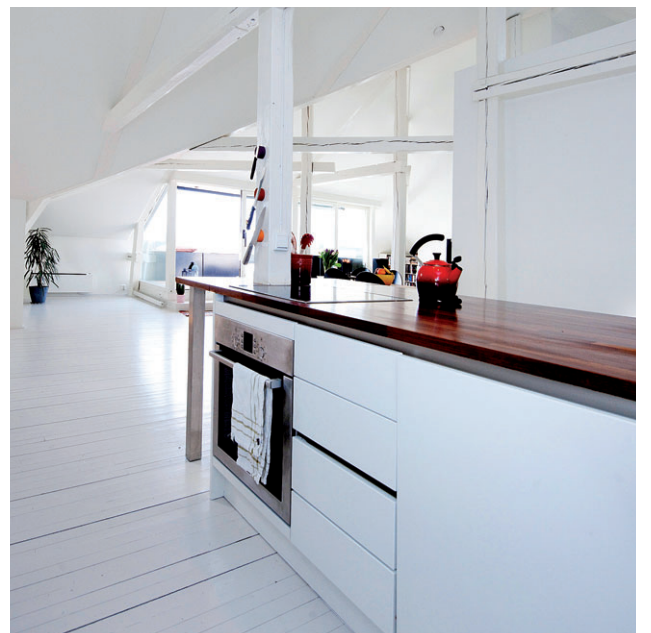
Rålekker loftsleilighet Adamstuen – byens beste utsikt?



bing hodneland
eiendomsmegling

www.binghodneland.no/eiendom





PROSPEKT

**Stor loftsleilighet med takterrasse og peisovn
Ullevålsveien 69, 0454 Oslo**

Unik leilighet med enestående utsikt som må oppleves!!

**Gnr. 217, bnr. 409
Evigvarende/uoppsigelig leiekontrakt**

VERDITAKST/PRISANTYDNING KR 4 950 000,-

**Bing Hodneland advokatselskap DA MNA, Stortingsgata 4, Postboks 775, Sentrum,
0106 Oslo. Tlf: 23 31 59 90 Fax: 23 31 59 99**

Internett: <http://www.binghodneland.no/eiendomsmegling.htm>

E-post: post@binghodneland.no

Advokat Alf K. Knudsen tlf 905 68 002 og advokat Marius A. Rød, tlf 901 02 309

1 BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

1.1 Eiendom/eieform.

Loftsleilighet i gnr. 217, bnr. 409 med evigvarende/uoppsigelig leiekontrakt til loftsarealet, i Ullevålsveien 69, 0454 Oslo. Se for øvrig notat om eierform inntatt som vedlegg.

1.2 Hjemmelshaver/leietaker

Øystein Høydalsvik.

1.3 Inneholder

Unik arkitekttegnet loftsleilighet i 4. etasje inneholder: Entré, 3 soverom hvorav ett med walk-in closet, 2 bad, Schmidt design-kjøkken, stor stue med peisovn fra Austro flamm. Utgang til romslig takterrasse på ca 8 m² fra stuen.

Nydelig utsikt fra alle rom. Leiligheten har perfekte solforhold, med sol hele dagen.

Leiligheten har sentralstøvsuger. Alle rom har kabeltilgang med signalforsterker.

Leiligheten holder en gjennomgående svært eksklusiv standard og er betydelig påkostet og totaloppusset i årene 2006/2007.

Nytt elektrisk anlegg fra 2006.

Leiligheten disponerer en mindre loftsbod (ca 2 kvm) samt en stor loftsbod. Videre disponeres stor ytre entré.

Areal: BTA 129 m², P-rom 123 m².

1.4 Beliggenhet mv

Leiligheten er sentralt beliggende på Adamstuen, med umiddelbar nærhet til St.Hanshaugen. Leiligheten har unik utsikt over store deler av Oslo og Oslofjorden. Sol fra tidlig formiddag til kveld.

Det er kort vei til caféer, restauranter, frukt og grønnsaksbutikker, dagligvare, bank, postkontor, apotek, frisør, vinmonopol, buss. Det er kort vei til St. Hanshaugen og Bislett og ca 10-15 minutters gange til Oslo sentrum.

1.5 Bebyggelsen – teknisk beskrivelse takst/verdivurdering

Takstmann Jan F. Olsen har pr 09.02.2011 utarbeidet en takst og verdivurdering på eiendommen etter oppdrag fra Øystein Høydalsvik. Taksten er vedlagt prospektet. Taksten konkluderer med en markedsverdi på kr 4 950 000.

Eiendommen er bygget i 1895, dog slik at råloftet ble ombygd til leilighet i 1964.

Gården er en gråsteinsmur med fundamenter på antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i murverk, pusset og malt på utsiden. Trebjelkelag i etasjeskiller. Saltak teknet med skifer og plater ved terrasse.

For teknisk beskrivelse vises til taksten.

2 UTSTYR OG INNREDNING

2.1 Baderom

Leiligheten har 2 baderom, begge med eksklusivt materialvalg med Catalano porselen.

Baderom 1 med inngang fra entré er flislagt og har innmurt stort badekar, servant og vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin. Downlights i tak.

Baderom 2 har inngang fra hovedsoverom og er flislagt med servant, dusjnisje og vegghengt toalett.

Flislagte gulv med varmekabler.

2.2 Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Schmidt (fransk designkjøkken) med flate matte fronter, integrerte hvitevarer fra Bosch og heltre oljet benkeplate med nedfelt stålkum.

2.3 Gulv

Malte slipte tregulv. Fliser på bad.

2.4 Vegger

Malte flater. Fliser på bad.

2.5 Himling og overflate

Malte plater og malt synlig takkonstruksjon/bjelker.

2.6 Varme/peisovn

Leiligheten er oppvarmet med elektriske panelovner.

Ny peisovn fra Austro flamm i stuen.

2.7 Annet

Takterrasse på ca 8 m² med utgang fra stue og med store glassflater fra stue.

Det er montert to varmtvannsberedere over himling på bad.

Det er montert sentralstøvsuger, uttak for kabel/TV på alle rom.

Brannalarm tilknyttet vaktsentral.

3 ØVRIGE OPPLYSNINGER

3.1 Fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

3.2 Fellesutgifter/leie/uoppsigelig leiekontrakt

Ingen driftsmessige utgifter til gårdeier utover fast månedlig leie på kr 2 938. Leien kan kun reguleres etter konsumprisindeksen.

Leiekontrakten omfatter loftsarealet og er basert på råloftsleie. Leiekontrakten medfølger som vedlegg til denne kontrakt og vil være tinglyst på eiendommen. Alle kostnader til transport av leiekontrakten dekkes av kjøper og kommer i tillegg til kjøpesummen.

3.3 Tomt

Eiet tomt. Areal 901 m².

3.4 Parkering

Gateparkering. Det oppleves av dagens eier at det er lett å parkere i området. Alternativt enkel parkering i parkeringshus ved Adamstuen Garasjer.

3.5 Særlige bestemmelser

Overdragelsen må iht tinglyst leiekontrakt godkjennes av gårdeier. Transporten kan ikke nektes uten saklig grunn, og vil bli tinglyst i eiendommen.

3.6 Salgsvilkår/"as is"

Eiendommen selges "som den er" og etter de nærmere bestemmelser i avhendingsloven. Avhendingslovens § 3-7, "manglende opplysning om eiendommen" og § 3-8, "uriktig opplysning om eiendommen" kan påberopes, herunder om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslovens § 3-9. Kjøpsinteresserte gjøres kjent med at dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven, og at dette vil være en del av kontraktsvilkårene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten overdras med slike rettigheter som dagens leietaker har, og at leiligheten selges i den stand den fremstår. Kjøpere oppfordres til å undersøke leiligheten nøye, gjerne med fagmann.

Integrerte hvitevarer og andre fastmonterte løsøre gjenstander medfølger leiligheten slik det fremgikk ved visning, med disse spesifikke unntak:

- Vegghengte malerier og bilder medfølger ikke.
- Vegghengt TV medfølger ikke.

3.7 Visning

Som annonsert eller etter avtale med megler.

3.8 Budgivning

Megler har rett til å avvise bud avgitt på SMS eller e-post. Første bud skal være skriftlig og må ha en akseptfrist som tidligst er klokken 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

Som budgiver kan man kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette betyr at du som budgiver må akseptere at deler av budet kan bli fremlagt for øvrige

budgivere. For øvrig vises til forbrukerinformasjon om budgivning som vedlegg til dette prospekt.

Selger forbeholder seg retten til å anta og forkaste ethvert bud.

3.9 Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

3.10 Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger.

3.11 Omkostninger

Ved eiendomsoverdragelsen påløper følgende kostnader for kjøper:

Beregnes av kjøpesummen og utgjør:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsoverføring/transport av leiekontrakten kr. 1.543,-.
- Evt. pantobligasjoner inkl. panteattest som skal tinglyses på eiendommen kr. 1.935,-.

Det beregnes ikke dokumentavgift ved overdragelsen.

Det tas forbehold om endringer i gebyrsatsene.

3.12 Meglers vederlag

Meglers vederlag er særlig avtalt og utgjør 2,5% av kjøpesum med tillegg av omkostninger.

3.13 Vedlegg

Vedlagt dette prospekt skal medfølge takst, plantegning, grunnboksutskrift, tinglyst leiekontrakt, notat om eierform, opplysninger om budgivning samt budskjema.

3.14 Oppdragsnr

20110341.

3.15 Megler/kontaktinformasjon

Advokat Alf K. Knudsen tlf 905 68 002 og advokat Marius A. Rød tlf 23 31 59 90, mobil 901 02 309/ faks 23 31 59 99.

Eventuelle henvendelser kan gjerne også rettes til mar@binghodneland.no.

INNHALDET AV DETTE PROSPEKT ANTAS TILNÆRMET RIKTIG, MEN DOG UTEN ANSVAR FOR EVENTUELLE FEIL ELLER MANGLER

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 217 Bnr. 409
Kommune: 301 OSLO
Adresse: Loftsleilighet med uoppsigelig leiekontrakt, Ullevålsveien 69 0454 OSLO

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi)

Kr 4 950 000

LÅNEVERDI:

Kr 4 000 000

Loftsleilighet
m/uoppsigelig
leiekontrakt

Bruksareal
(BRA):
123,0 m²

AREAL, P-ROM:
123,0 m²

Dato befaring:
Rapportdato:

09.02.2011
07.03.2011

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Malermester Jan F. Olsen
Bakke Søndre 100
2040 Kløfta

mob: 95202992
janolsen@jfortakst.no
Org.nr: 983474837

Sertifisert takstmann
Jan F. Olsen



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



1. Om rapporten

Takstmannens rolle

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.ntf.no.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger for det aktuelle takstobjektet:

Verdivurderingen er basert på fremlagte dokumenter vedr. evigvarende leiekontrakt og eierforhold.

Leiekontrakten er juridisk vurdert.

Verdiansettelsen er basert på en teknisk verdi av innredningen av loftsleiligheten, samt en kapitalisert verdi av differansen mellom ansatt markedsverdi og faktisk leie pr. dd.

Pantatest samt eiendommens dokumenter i kommunen er ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at bygningskonstruksjonen er av eldre dato, grunnet alder kan det være skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjonen.

Rør og elektrisk anlegg er ikke kontrollert, dette bør kontrolleres av autorisert installatør.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 950 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Den etterfølgende konklusjon er basert på den tekniske verdien av innredningen og en vurdert tomteverdi

Leiligheten er beliggende i et sentralt boligområde på Adamstuen, med meget god utsikt og gode solforhold. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skole, grøntanlegg, barnehaver og butikksentra.

Tomten er opparbeidet med plenarealer og småbusker samt gruset gårdsplass. Parkering på gateplan med dertil restriksjoner.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Omkringliggende bebyggelse består av blokkbebyggelse.
Leiligheten har en god standard og er påkostet betydelig beløp i 2006/07 i følge eier.
Tilkost til leiligheten er via hovedhusets baktrapp fra gateplan.
Det er opprettet felles rømningsvei på loft via fellesareal i forbindelse inngangsparti til loftsleiligheten, det følger også med en vedbod og en loftsbod.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Øystein Høydalsvik Tlf.: 48201183

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.02.2011
- Øystein Høydalsvik, som påviste og ga opplysninger
- Jan F. Olsen Takstmann Tlf.: 95 20 29 92

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tidligere takst	Domsavsigelse vedr. leiebeløp for leie av loftsareal i henhold til kontrakt fra 1964
Andre dok./kilder:	EDR Enkel plantegning Eier Leiekontrakt	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 217 Bnr. 409
Tomt:	Eiet tomt. Areal 901 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område
Offentl. avg. pr. år:	Er inkl. i husleie

Forsikringsforhold

Kommentar: Forsikringsavtale ikke fremvist.

Ligningstakst

Ligningstakst: Likningsverdi ikke oppgitt



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

4. Bygninger på eiendommen

Loftsleilighet m/uoppsigelig leiekontrakt

Bygningsdata

Byggeår:	1895. Norges Eiendominformasjon
Ombygd:	Deler av råloft ombygd til leilighet i 1964

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Loftsleilighet m/uoppsigelig leiekontrakt	<p>Utvendig Gråsteinsmur, fundamenter på antatt faste masser. Øvrige bærende konstruksjoner i murverk, pusset og malt på utside. Trebjelkelag i etasjeskille. Saltak tekket med skifer og plater ved terrasse.</p> <p>Innvendig Overflater: Himlinger: Malte plater og en del beiset synlig takkonstruksjon. Det er montert down-lights i et bad. Vegger: Malte plater og fliser. Gulv: Malte tregulv, fliser m/varmekabler. Det er montert fransk designkjøkken med flate fronter, integrerte hvitevarer, amerikansk kjøleskap, heltre benkeplate med nedfelt stålkum. På bad er det montert vegghengte toaletter, innmurt badekar på et bad og vegghengt dusjarmatur på det andre badet. Det er elektrisk oppvarming. Det er montert to varmtvannsberedere over himling på bad. Det er montert ny peisovn i stue. Det er montert sentralstøvsuger, uttak for ADSL og kabeltv på alle rom, brannalarm tilknyttet vaktentral. Dette ihht. opplysninger fra eier.</p>

Kommentar

Standard:	Normal god standard
Vedlikehold:	Det må påregnes noe innvendig vedlikehold. Eier opplyser at gatefasde antageligvis skal pusses opp i nærmeste fremtid.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Loft	129	123	123		Entré/gang, 3 soverom, bad/wc/vaskerom, dusj/wc, stue/spisestue m/ åpen kjøkkenløsning og utgang Bta. er skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning	129	123	123		

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Loft	Entré/gang, 3 soverom, bad/wc/vaskerom, dusj/wc, stue m/åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse	



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

5. Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader:	Ingen
------------	-------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

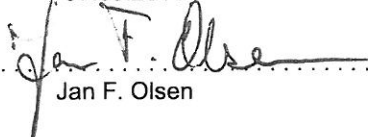
Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

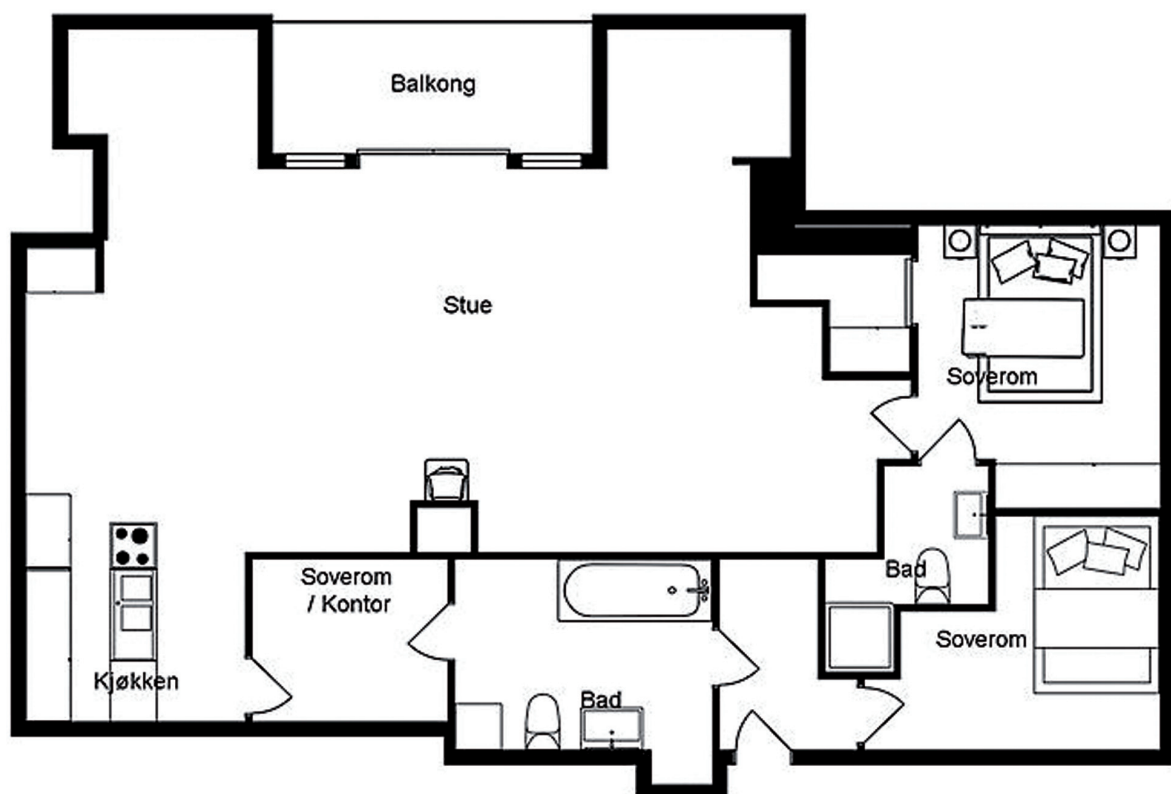
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Loftsleilighet m/uoppsigelig leiekontrakt	2 260 000
Teknisk verdi av innredning av loftsleilighet er som følger	
Teknisk verdi bygninger:	2 260 000

6. Underskrift

07.03.2011


Jan F. Olsen



Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil i plantegningen som er en illustrasjon.
Benevnelser på rom kan også avvike ift lovbestemte rammekrav.

INVISIO



Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil i plantegningen som er en illustrasjon.
Benevnelser på rom kan også avvike ift lovbestemte rammekrav.

INVISIO

Utskriftsdato: 28.03.2011 09:56:17

Brukernavn: AHO001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: ErgoGroup AS

EIENDOM

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 217 Bnr.: 409 Fnr.: Snr.:

Eiendomsopplysninger:

Eiendomstype: **BEST. GRUNNEIENDOM**

Eiendom etablert dato: **13.03.1894**

Status eiendom EG:

Næringsgruppe: **Bolig**

Registrert i Matrikkelen: **JA**

Eiendom tinglyst: **Eiendom er tinglyst**

Areal: **913,8**

Areal kilde: **BEREGNET AREAL**

Eiendom oppdatert dato: **09.12.1985**

Mikrofilm: **35451**

BYGNING

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 217 Bnr.: 409 Fnr.: Snr.:

Bygningsinformasjon :

Bygningsnr: **80534035**

Bygnings-løpenr: **0**

Bygningsstatus: **Tatt i bruk**

Bygningstype: **Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer**

Tatt-ibruk-dato: **01.01.1895**

Kode for på- / tilby:

Oppdateringsdato: **29.01.2006**

Bygningskonstruksjon :

Antall etasjer: **5**

Antall boliger: **10**

Har heis: **Nei**

Vann/kloakk/oppvarming :

Bygningsareal :

Etasjeinformasjon :

HOVEDETASJE: **1**

Antall boliger: **2**

Etasjeinformasjon :

HOVEDETASJE: **2**

Antall boliger: **2**

Etasjeinformasjon :

HOVEDETASJE: **3**

Antall boliger: **2**

Etasjeinformasjon :

HOVEDETASJE: **4**

Antall boliger: **2**

Etasjeinformasjon :

KJELLERETASJE: 1
 Antall boliger: 2
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 1
 Bolignr: 01
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 1
 Bolignr: 02
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 2
 Bolignr: 01
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 2
 Bolignr: 02
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 3
 Bolignr: 01
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 3
 Bolignr: 02
Boliginformasjon:
 HOVEDETASJE: 4
 Bolignr: 01
Boliginformasjon:
 KJELLERETASJE: 1
 Bolignr: 01

UBEKR. UTSKRIFT - SKJERM

Ubekreftet utskrift - skjerm

Person

Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
SYLOU-CREUTZ	TONE	E	59	K	Bosatt	04.12.1951

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	ULLEVÅLSVEIEN 69	0454	OSLO	08.03.2006
Opplysningen1881	ULLEVÅLSVEIEN 69 A	0454	OSLO	22.09.2008

Kilde	Abonnementstype	Nr
Opplysningen1881	Mobiltelefon	47022836
Opplysningen1881	Fasttelefon	22607227

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 217 Bnr.: 409 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
 STATENS KARTVERK Ajour pr.:24.03.2011
 TINGLYSINGEN

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

14.01.1992 2388

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 400 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **SYLOU-CREUTZ TONE ELISABETH**

F.NR:

Adresse:

PENGEHEFTELSE

14.08.1978 513264

OBLIGASJON

Beløp: 60 000 NOK
Panthaver: SYLOW-CREUTZ MARIT
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 360000
UTEN OPPTRINNSRETT

20.10.1980 519381

OBLIGASJON

Beløp: 100 000 NOK
Panthaver: TORGEIR LANDVIK
ANFØRT PRIORITET:
ETTER NOK 480000 OG ETTER TILKNYTTET
LEIEKONTRAKT
UTEN OPPTRINNSRETT

02.03.1981 502167

** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: NYGÅRD JAN ERIK
TIL: POSTSPAREBANKEN

23.06.1993 27550

** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: POSTSPAREBANKEN
TIL: JAN ERIK NYGÅRD

04.10.1999 55220

** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: JAN ERIK NYGÅRD
TIL: TORGEIR LANDVIK

11.11.1999 65201

** DIVERSE PÅTEGNING
Ideell 1/2 av pantobligasjon tiltransporteres Liv Mette
Gulbrandsen

18.03.1982 503156

OBLIGASJON

Beløp: 10 000 NOK
Panthaver: NYGÅRD JAN ERIK
ANFØRT PRIORITET: ETTER TILKNYTTET
LEIEKONTRAKT

17.04.2008 310800

PANTEDOKUMENT

Beløp: 6 000 000 NOK
Panthaver: BOLIG OG NÆRINGSKREDITT AS
ORG.NR: 864936792

Leieavtaler:

06.08.1963 511160

RETTIGHET

Rettighetshaver: FROSTAD ERNA
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,204
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVEN/UTLEIER
UOPPSIGELIG
MED FLERE BESTEMMELSER

22.04.1964 505704

RETTIGHET

Rettighetshaver: BOYE ARVID
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
MÅNEDLIG LEIE NOK 240
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVEN/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

09.06.1964 508191

RETTIGHET

Rettighetshaver: BENTERUD BIRGIT
F.NR:
LEIEAVTALE

02.03.1988 15248	<p>LEIE AV LEILIGHET ÅRLIG AVGIFT NOK 2,400 UOPPSIGELIG KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER ** TRANSPORT AV RETTIGHET FRA: SNERAM TORE TIL: BENTERUD BIRGIT F.NR:</p>
14.12.2006 629212	<p>** DIVERSE PÅTEGNING TRANSPORT AV RETTIGHET. FRA: BIRGIT BENTERUD TIL: ØYSTEIN HØYDALSVIK FNR.</p>
11.08.2008 649546	<p>OBLIGASJON I RETTIGHET Gjelder dokument: 508191/ 1964 RETTIGHET Beløp: 2 500 000 NOK Panthaver: GJENSIDIGE BANK ASA ORG.NR: 990323429</p>
02.10.1964 514147	<p>RETTIGHET Rettighetshaver: RAAUM OSKAR LEIEAVTALE LEIE AV LEILIGHET AVGIFT NOK 1,440 UOPPSIGELIG KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER</p>
06.10.1975 520281	<p>** NYE VILKÅR I LEIE Loftsbod er tillagt Oskar Raaum seksjon av loftet Leien er kr 30 pr mnd</p>
05.06.1973 509286	<p>RETTIGHET Rettighetshaver: KNUTSEN TOR LEIEAVTALE LEIE AV LEILIGHET MÅNEDLIG LEIE NOK 335 KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER</p>

SERVITUTTER

Servitutter i grunn: 19.02.1895 992893	<p>IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.</p>
05.05.1935 302188	<p>ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning</p>
06.07.1956 305849	<p>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</p>
06.07.1956 305849	<p>BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: Sofiesgt 79 og 81 Kan ikke slettes uten samtykke fra Sofiesgt 79 og 81</p>

GRUNNDATA

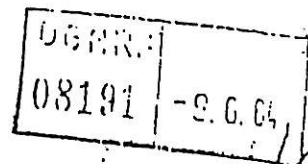
13.03.1894 900037

OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA ULLLEVÅLSVEIEN
73B - UTGÅTT

11. DEC. 81 012765 ✓

K O N T R A K T



BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
herr Sigurd Sylow-Creutz, som gårdeier i Ullevoldsveien nr. 69

mellom

og

arkitekt MNAL Tore Sveram, som eier av loftsleilighet i samme gård.

1. Herr Sigurd Sylow-Creutz leier herved ut et brutto loftsareal på 151,8 m² til arkitekt Tore Sveram for oppføring av loftsleilighet med birom. Arkitekt Tore Sveram står dermed som leier av loftsarealet og eier av loftsleiligheten med birom. Av det brutto loftsareal utgjør leilighet 122,3 m², terrasse, boder, kott og vækerom 26,0 m² og unyttbar flate 3,5 m².
2. Til grunn for innredningen ligger approbert byggemelding fra de offentl myndigheter av 20. januar 1964. Arbeidstegning av loftsleilighetens plan i målestokk 1:50, datert 20/1-64, vedlegges denne kontrakt. Alle omkostninger vedrørende innredningen dekkes av leilighetens eier.
3. Som erstatning for de gamle loftsboder som berøres av ombyggingen, sett leilighetens eier opp 4 stk. nye loftsboder og bærer alle omkostninger hermed.
4. For leie av loftsarealet, som leiligheten med birom bygges på, betaler leilighetens eier til gårdeier kr. 200,- pr. mnd., forskuddsvis den 1. i hver måned. Leien løper fra leilighetens ferdigstillelsesdato.
5. Kontrakten er uoppsigelig fra gårdeiers side såfremt eier av loftsleiligheten oppfyller sine kontraktmessige forpliktelser. Eier av loftsleiligheten kan til enhver tid selge leiligheten, og ved et eventu salg skal kjøperen godkjennes av gårdeieren. Slik godkjennelse vil ikke gårdeieren nekte å gi uten saklig grunn. Leilighetens eier har også rett til å fremleie leiligheten helt eller delvis, og ved fremleie gjelder samme bestemmelser om gårdeierens godkjennelse som ved salg. Ved overdragelse av leiligheten trer kjøperen inn i denne kontrakt.

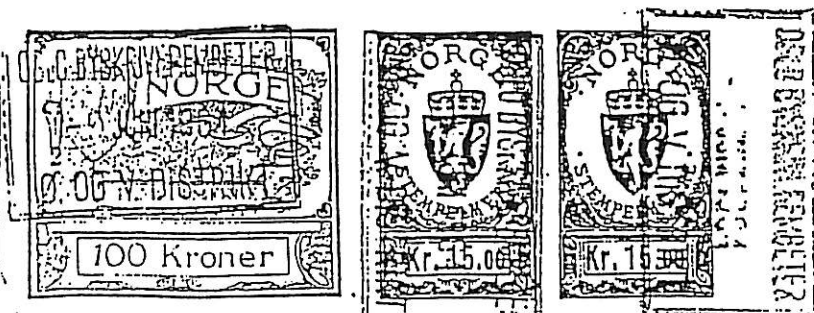
3. Hvis Ullevoldsveien nr. 69 overdras til annen gårdeier, skal dette ikke forandre gjeldende kontraktsforhold mellom gårdeier og eier av loftsleilighet.
Nærværende leiekontrakt blir å tinglese på gårdens folium.
7. Den godkjente adkomsttrapp og -gang til loftsleiligheten skal alltid være ryddet og må ikke benyttes av gårdens øvrige leieboere til oppbevaring av noe slag, uten etter spesiell avtale med loftsleilighetens eier.
3. Premieforhøyelse på gårdens brannforsikring på grunn av den nyinnredede loftsleilighet, dekkes av leilighetens eier. Hvis gården blir utsatt for ødeleggelser ved brann eller på annen måte, eller den blir ekspropriert til nedrivning el.lign., har loftsleilighetens eier krav på andel av erstatning tilsvarende leilighetens fulle verdi.
9. For øvrig gjelder husleielovens bestemmelser.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene har hver sitt. Omkostningene i forbindelse med stempeling og tingleasing bæres av loftsleilighetens eier.

Oslo, den 15. mai 1964.

Liquid Saylor-Preses
som gårdeier

Kari Riegan
som eier av loftsleiligheten



NOTAT

Til: Kjøpere av loftsleilighet i Ullevålsveien 69
Ved:

Fra: Advokat Ole Tokvam, advokat Marius A. Rød, Bing Hodneland
Dato: 28. mars 2011

Ansvarlig advokat: Ole Tokvam

H:\Eiendomsmegling\2011\Ullevålsveien 69 - salg leiekontrakt\2011-03-31 notat om eierform, Ullevålsveien 69.docx

UOPPSIGELIG OG EVIGVARENDE LEIEKONTRAKT ULLEVÅLSVEIEN

1 MANDAT

Vi er av nåværende eier, Øystein Høydalsvik, bedt om å utarbeide et notat til bruk ved salg og overdragelse av leilighet med uoppsigelig leiekontrakt til loftsareal i Ullevålsveien 69.

Nærværende notat vil kort behandle eierformen, leiesummen, pantsettelse og utleie.

2 EIERFORM

2.1 Evigvarende/uoppsigelig leiekontrakt

Vi har fått fremlagt evigvarende og uoppsigelig leiekontrakt, transportert til Øystein Høydalsvik.

Kontrakten omfatter loftsareal og gir evigvarende rett til arealet og den leilighet som der befinner seg. Leieretten kan fritt overdras, dog med gårdeiers samtykke – se pkt 2.4.

Eierformen er særegen, i form av at hjemmelshaver til leiligheten/loftsarealet ikke har forpliktelser til gårdeier utover den begrensede månedlige leiesum. Leiligheten er ikke seksjonert eller tilknyttet noen andel i gården for øvrig, og gir innehaveren en ellers uforpliktende rett til bruk av loftsarealet.

Det er to tilsvarende leieforhold i gården, som har vært organisert på denne måten siden 1965.

Nåværende eier har eiet og bodd i leiligheten siden 2006. Det har ikke vært konflikt med gårdeier i nåværende eiers eiertid.

2.2 Fast leiesum

Leiesummen er fast på kr 2 938/mnd. Leiesummen er i henhold til rettskraftig avgjørelse mellom tidligere eier og gårdeier ikke gjenstand for regulering utover alminnelig regulering etter konsumprisindeksen.

2.3 Overdragelse/transport

Salg og overdragelse av leiligheten blir ikke tinglyst på eget seksjonsnummer i grunnboken. Leiekontrakten er tinglyst i eiendommens gårds- og bruksnummer. Transport av leiekontrakten kan tinglyses i eiendommens gårds- og bruksnummer.

2.4 Gårdeiers samtykke til overdragelse

Fra leiekontrakten fremgår at gårdeier må samtykke til overdragelse/transport av leiekontrakten til ny eier. Gårdeier kan ikke nekte samtykke uten saklig grunnlag.

Bestemmelsen kan sammenliknes med slik styregodkjenning som er alminnelig praksis i ethvert borettslag og i enkelte eierseksjonssameier.

3 TINGLYSNING OG PANTSETTELSE

3.1 Sikkerhet/tinglysning transport

Transport av leiekontrakten tinglyses. Original leiekontrakt vil bli oppbevart i meglers bevaring frem til kjøpesummen er fullt innbetalt til meglers meglerklientkonto. Når kjøpesummen er innbetalt til megler, har kjøper krav på at leiekontrakten transporteres til seg. Eventuelt pant blir tinglyst samtidig med tinglysning av transport av leiekontrakten.

3.2 Tinglysning av pant

Tinglysning av pant i leiekontrakten vises i eiendommens grunnboksblad. Leiligheten kan på denne måten belånes på alminnelig måte.

4 UTLEIE

Leiligheten kan fremleies på vanlige vilkår etter gårdeiers samtykke.

* * * *

Med vennlig hilsen
Bing Hodneland advokatselskap DA

Marius A. Rød
mar@binghodneland.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 8-6.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" 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. Megler skal ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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.
4. 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.
5. 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.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** 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 fler enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks 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.

BUD PÅ EIENDOM / LEILIGHET

Undertegnede

Adresse:

Tlf. Arbeid Tlf. Privat

avgir herved følgende bud på eiendommen/leiligheten:

i kommune.

Pris kr. skriver kroner.....
+ vanlige omkostninger (tinglysningsomkostninger og dokumentavgift).

Finansieringsplan og innbetalingsterminer.

Kontant ved kontraktunderskrift kr

Restbeløp ved overtagelse, finansiert

fra..... ”

..... ”

kr

Overtagelsestidspunkt:

Budet er bindende til:

Eventuelle andre betingelser.....

.....

.....

Jeg ønsker/ønsker ikke å bli underrettet om høyere bud. Jeg er kjent med at jeg ikke har krav på å bli underrettet om høyere bud.

Oslo, den

.....

NB! BUDET ER BINDENDE NÅR DET ER MOTTATT AV MEGLEREN, BEGGE PARTER ER BUNDET NÅR DET ER AKSEPTERT AV SELGEREN.

