



VINDEREN

Enebolig i veletablert boligstrøk

RAMMETILLATELSE FORELIGGER TIL UTBYGNINGSPROSJEKT

ADRESSE:	Charlotte Andersens vei 1 A, 0374 Oslo Gnr.40 bnr. 78
BTA/PRIMÆRROM:	467 m ² / 396 m ²
TAKSTVERDIER:	VT: Kr 22.000.000,00 / LT: Kr 18.800.000,00
PRISANTYDNING:	Gi bud!
MEGLER:	Advokat Erik Furre, tlf.: 4000 2204
VÅR REF:	E.762.12.11.E



HJEMMELSHAVER: Anne Karine Swanstrøm

BELIGGENHET: Veletablert boligstrøk på Vinderen. Sentral, men likevel tilbaketrukket beliggenhet på Oslos vestkant.

Dersom du ønsker å handle, finner du flere matbutikker samt det nye næringsbygget i Slemdalsveien 70 ca. fem minutter gåtid unna. Vinderen har eget nærsenter med et fåtalls butikker. United Bakeries med kafeservering holder til i Slemdalsveien like i nærheten.

Det må beregnes ca. fem minutters gåtid til Vinderen T-banestasjon som trafikkeres av linje nr. 1 som går mellom Ellingsrudåsen og Frognerseteren.

Det tar kun noen få minutter med T-banen ned til Majorstuen hvor du har Bogstadveien like i nærheten og områdets mange kafeer, restauranter og forretninger. Gåtid til Majorstuen er ca. 30 minutter. Det kjører nattbuss i helgene.

For den treningsinteresserte, finnes et nyåpnet Sats treningssenter i Slemdalsveien 70.



Ca. 20 minutters gangavstand til Vigelandsparken over Sørkedalsveien.

Ønsker du sjø- og båtlivet tar du T-banen noen minutter ned mot Aker brygge.

Adressen sogner til Vinderen skole for 1.-7. trinn og Ris ungdomsskole for 8.-10. trinn.

BOLIGENS BYGGEÅR: 1935. I følge utskrift fra Norges Eiendommer.

FERDIGATTEST: Foreligger ikke.

TOMTEN: Eiet tomt på 1.862,3 m². Pent opparbeidet hjørnetomt med gressplen, busker og trær. Gjerde og port i smijern.

HEFTELSE: Boligen overdras fri for selgers pengeheftelser. Grunnbokutskrift forefinnes på meglers kontor.

**LIKINGS-
OPPLYSNINGER:** Likningsverdi for inntektsåret 2011:

Som primærbolig: Kr 3.698.973,00

Som sekundærbolig: Kr 5.918.357,00

**KOMMUNALE
AVGIFTER:** Kommunale avgifter for år 2013: Kr 20.060,95

FORSIKRING: Opplysninger ikke gitt.

PARKERING: Dobbelgarasje.

INNHold: ENTRE/HALL: Entre med skiferfliser på gulvet, malte panelvegger og integrert garderobeskap.

WC: Flislagt gulv, kombinasjon av fliser og tapet på veggene og tapetsert himling.

FORSTUE: Forstue med parkettgulv, panel på veggene og malt himling. Peis.

STUE 1: Stue med parkettgulv, malt panel på veggene og i himling. Peis.

SPISESTUE 1: Stue med parkettgulv, tapetserte vegger og malt himling.



MELLOMGANG: Mellomgang med parkettgulv, panel på veggene og malt himling. Nedgang til kjeller.

KJØKKEN: Kjøkken med pen kirsebærinnredning, parkettgulv, malt panel på veggene og i himling. Kjøkkenøy.

SPISESTUE 2: Inngang fra kjøkkenet til stor spiseplass. Parkettgulv, malt panel på veggene og i himling. Integrert skapinnredning. Peis.

STUE/BIBLIOTEK: Parkettgulv, malte vegger og malt himling.

TRAPP OPP TIL 2. ETASJE: Trinnene er beiset og lakkert.

REPOS: Parkettgulv, malt panel på veggene og i himling. Integrerte garderobeskap.

BAD 1: Baderom med flislagt gulv, kombinasjon av fliser og tapet på veggene og tapetsert himling. Dusjnise. Badekar. WC. Bide. Dobbeltvask.

GARDEROBE/OMKLEDNINGSROM: Tregulv og integrerte garderobeskap i profilert utførelse.

BAD 2: Baderom med flislagt gulv, kombinasjon av fliser og tapet på veggene og malt panel i himling. Dusj.

MELLOMGANG: Tregulv, malt panel på veggene og panellakk i panelt himling.

BAD 3: Baderom med flislagt gulv, kombinasjon av fliser og tapet på veggene og malt panel i himling. Dusj.

SOVEROM 1: Soverom med tregulv, malt panel på veggene og panellakk i panelt himling. Utgang til balkong.

SOVEROM 2: Soverom med tregulv, malt panel på veggene og panellakk i panelt himling. Utgang til balkong.

SOVEROM 3: Soverom med tregulv, malt glassfiberstrie på vegg og malt strie i himling. Innebygget garderobeskap med tredører. Dobbeltkøye i profilert stil.

MELLOMGANG: Dør til loft. God lagringsplass.



SOVEROM 4: Soverom med tregulv, panelte vegger og panellakk i panelt himling. Innebygget garderobeskap med tredører. Dobbelkøye i profilert stil.

SOVEROM 5: Soverom med tregulv, noe uferdig malte vegger og panellakk i panelt himling. Dobbelkøye i profilert stil.

TRAPP NED KJELLER: Trappetrinn i tre, kombinasjon av malt panel og mur på vegg og malt strie i himling.

GANG: Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.

VASKEROM: Flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Mellomgang.

KJELLERROM 1: Linoleumsgulv, malte vegger og profilert malt himling.

KJELLERROM 2: Linoleumsgulv, panellakk på panelt vegg og i himling.

KJELLERROM 3: Linoleumsgulv, panellakk på panelt vegg og i himling.

WC: Flislagt gulv, kombinasjon av flislagt og malte vegger og panelt himling.

DUSJROM/BADSTU: Flislagt gulv, fliser på veggene og panelt himling.

Svømmebasseng med hagestue/terrasse.

KONSESJON/ODEL: Det er ikke konsesjon/odel på eiendommen.

OPPVARMING: Elektrisitet. Peis.

ENERGIATTEST: Karakter: G. Farge: Orange.

DIVERSE: Oppussing må påregnes.

Rammetillatelse til utbyggingsprosjekt foreligger.

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato 30.12.2011. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut.



Interessenter oppfordres til å ta kontakt med plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (telefon 02180).

Rammetillatelsen forefinnes på meglers kontor.

TVANGSSALG:

Salget av gnr. 40, bnr. 78, er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet Furre DA. Det vises forøvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11.

OMKOSTNINGER:

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesummen. Rettsgebyr for tinglysing av skjøte er kr 1.060,00 og for tinglysing pr. pantobligasjon kr 1.060,00. Grunnbokutskrift kr 270,00. Dette betales utenom kjøpesummen.

Totale omkostninger ved kjøpesum		kr 22.000.000,00:
Dokumentavgift	kr	550.000,00
Tinglysing av skjøte	kr	1.060,00
Tinglysing pr. pantobligasjon	kr	1.060,00
Grunnbokutskrift	kr	270,00
	kr	<u>552.390,00</u>

**BETALINGS-
TIDSPUNKT:**

Kjøpesum og omkostninger må betales på oppgjørsdagen selv om stadfestelseskjennelsen/fordelingskjennelsen eventuelt er angrepet ved anke, eller av andre grunner får utsatt rettskraft. Hvis kjøper ikke velger å betale på oppgjørsdagen som fremgår av medhjelpers foreleggelse til retten/partene/rettighetshavere og budgiver, tilkommer 6 % morarente ihht. forskrift frem til rettskraft inntreffer med tillegg av 14 dager. Deretter tilkommer ordinær morarente ihht. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Uteblir betaling utover 14 dager etter at morarenter etter forsinkelsesrenteloven har begynt å løpe kan salget bli besluttet gjennomført på nytt med ansvar for byder til å dekke tap som derved oppstår.

**GODTGJØRELSE
TIL MEDHJELPER:**

Medhjelper godtgjøres i h t forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelpere. I henhold til forskriften § 3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter følgende satser:
3% av kjøpesum til og med kr 500.000,-
2% av det overskytende til og med kr 1.000.000,-
1% av det overskytende til og med kr 6.000.000,-.
Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jf forskriftens § 3-6.



**MANGELS-
BEFØYELSER:**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jfr. § 11 - 39.

**VASK AV BOLIGEN,
NØKLER ETC.:**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING:

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDFRIST:

Bud bes fremsatt til:

Advokatfirmaet Furre DA, Beddingen 12, 0250 Oslo, gjerne pr.
E-post: **post@lawfirm-furre.no**.
Budet må være bindende for budgiver i minst 6 - seks - uker.
Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i gang. Vennligst benytt vedlagte budskjema.

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR
MULIGE FEIL.**





Verdi- og lånetakst over

Enebolig
Charlotte Andersens Vei 1 A
0374 OSLO

Gnr. 40 Bnr. 78

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Gjert Faye Aaby

Tømrmester og Taksmann MNTF



Verdi- og lånetakst over

Enebolig

Charlotte Andersens Vei 1 A

0374 OSLO

Gnr. 40 Bnr. 78

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med en markedsverdi for eiendommen, slik den fremstod på takseringsdagen.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs, det beløpet (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er holdt etter beste skjønn. Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.

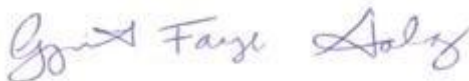
Sammenfattet beskrivelse

Stor enebolig beliggende på Vinderen i veietablert villastrøk. Gangavstand til Vinneren sentrum med et godt utvalg forretninger og servicetilbud. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Gode turmuligheter i området. Stor flat tomt med gressplen, beplantning, hekk og asfaltert gårds plass. Hundegård og utendørs svømmebasseng. Gode solforhold på eiendommen. Enebolig i trekonstruksjon med valmet tak tekket med glassert takstein oppført i 1935. Boligen holder normal god standard.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	22 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	18 800 000

28.06.2013



Gjert Faye Aaby

Tømrmester og Takstmann MNTF



Eiendom: Gnr. 40 Bnr. 78 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Charlotte Andersens Vei 1 A, 0374 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokatfirmaet Furre DA v/ megler Sissel Styrmoen Dølplads
----------------------	--

Besiktigelse, tilstede

Dato: 17.04.2013	- Advokatfirmaet Furre DA v/ megler Sissel Styrmoen Dølplads Megler - Dag Swanstrøm Eier som også ga opplysninger - Gjert Faye Aaby Takstmann Tlf.: 90079551
-------------------------	--

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner	Dato 17.04.2013 Befaring
	Eier	Dato 17.04.2013 Tilstede under befaring
	Megler	Dato 17.04.2013 Tilstede under befaring
	EDR	Dato 03.05.2013 Utskrift fra Norges Eiendommer

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 40 Bnr. 78
Hjemmelshaver:	Anne Karine Swanstrøm
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 862,3 m ²
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område.

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår:	1935. I følge utskrift fra Norges Eiendommer
Anvendelse:	Boligformål Stort kaldtloft for lagring er ikke tatt med i arealberegningen.

Garasje

Byggeår:	1989. I følge utskrift fra Norges Eiendommer
Anvendelse:	Parkering

Hagestue med basseng

Byggeår:	2002. I følge utskrift fra Norges Eiendommer
Anvendelse:	Overbygd terrasse og garderobe for basseng

Eiendom: Gnr. 40 Bnr. 78 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Charlotte Andersens Vei 1 A, 0374 OSLO

Arealer og anvendelse

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.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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 måleregler.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	145	124	93	31	Gang, vaskerom, 2 boder, fyrrom, arbeidsrom, wc, dusjbad, badstue, soverom, stue/kjøkken Arealet er målt innvendig(BRA), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA.
1. etasje	172	162	162		Entré, wc, hall, gang, kjøkken m/spiseplass, bibliotek, spisestue, stue Arealet er målt innvendig(BRA), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA.
2. etasje	150	141	141		Hall, 5 soverom, omkleddningsrom, bad Arealet er målt innvendig(BRA), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA.
Sum bygning	467	427	396	31	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Gang, vaskerom, arbeidsrom, wc, dusjbad, badstue, soverom, stue/kjøkken	2 boder, fyrrom
1. etasje	Entré, wc, hall, gang, kjøkken m/spiseplass, bibliotek, spisestue, stue	
2. etasje	Hall, 5 soverom, omkleddningsrom, 3 bad	



Eiendom: Gnr. 40 Bnr. 78 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Charlotte Andersens Vei 1 A, 0374 OSLO

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	50	47		47	Garasje Arealet er målt innvendig(BRA), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA.
Sum bygning	50	47		47	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje

Hagestue med basseng - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	5	4		4	Omkledningsrom, wc Ca. 20 m2. overbygd terrasse.
Underetasje	5	4		4	Teknisk rom
Sum bygning	10	8		8	

Hagestue med basseng - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Omkledningsrom, wc	
Underetasje		Teknisk rom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**Eiet bolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	
200 Bygning, generelt	Stor innholdsrik eldre enebolig med mange rom. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold i senere år.
212 Drenering	Drenering antas å være fra byggeår. <i>Vedlikehold ol:</i> Normal levetid for drenering er 20 - 60 år, avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Mangelfull eller sviktende drenering må hensyntas ved innredning av kjeller. Saltuslag på vegger mot terreng i kjeller.
225 Yttervegger	Grunnmur i betong og yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
227 Takkonstruksjoner	Valmet tak i trekonstruksjon tekket med glassert takstein. Takrenner, besalg og nedløp i stål.
233 Vinduer	Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 1984. <i>Vedlikehold ol:</i> Normal levetid for isolerglass er 20-30 år.



Eiendom: Gnr. 40 Bnr. 78 KOMMUNE OSLO

Adresse: Enebolig - Charlotte Andersens Vei 1 A, 0374 OSLO

- 242 Gulvsystemer**
Støpt gulv mot grunn og trebjelkelag mellom etasjer.
Gulvoverflater av skifer, parkett, tregulv, fliser, belegg og malt betong.
- 254 Overflater på innvendige vegger**
Vegger har overflater av malt panel, malte plater, malt strie, tapet, fliser, puss, malt puss og panel.
- 255 Overflater på innvendig himling**
Himlinger av malt strie, panel, malte plater, panel og malt puss.
Utstrakt bruk av downlights.
- 262 Balkonger, terrasser ol.**
Delvis overbygd terrasse i skifer med skifer rekkverk med tilgang fra speisestue.
Veranda i trekonstruksjon med rekkverk i tre med tilgang fra hovedsoverom.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
Åpen peis i stue, spisekjøkken og hall i 1.etg.
- 270 Fast inventar, generelt**
Faste garderober i entre, soverom og omklæringsrom.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Kjøkkeninnredning med stein benkeplater, heltre fyllingsfronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og stålplater over benk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap.

Enkelt kjøkken i kjeller.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**
-Toalettrom i 1.etg. med wc og servant.
-Bad 1. i 2.etg. med wc, dusjhjørne og servant.
-Bad 2. i 2.etg. med dusjhjørne og 2 x servant integrert i skapinnredning.
-Hovedbad i 2.etg med wc, bide, innbygd badekar, dusjnisje og servanter integrert i skapinnredning.
-Toalettrom i kjeller med wc.
-Dusjbad i kjeller med dusj og servant.
-Vaskerom i kjeller med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
-Varmtvannsbereider fra 1973 på 200 liter plassert i fyrrom og en bereder på 300 liter plassert i bod.
Vedlikehold ol:
Badene antas å være ca. 20-25 år gamle.
Takstmannen har ikke kontrollert om det er tilfredsstillende membraner på bad.
- 320 Varme, generelt**
Boligen er oppvarmet med radiatorer fra sentralfyr og varmekabler i badene.
Oljefyren og oljetanken er ikke kontrollert av takstmannen, det anbefales å få kontrollert anlegget av autorisert personell.
- 400 Elkraft, generelt**
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmann, da dette krever egen autorisasjon.
- 724 Svømmebassenger m.v.**
Stort utendørs svømmebasseng.
Vedlikehold ol:
Takstmannen har ikke kontrollert tekniske detaljer for bassenget.
- 900 Annet**
Kabel TV.





Eiendom: Gnr. 40 Bnr. 78 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Charlotte Andersens Vei 1 A, 0374 OSLO

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	200 Bygning, generelt Dobbelgarasje med betonggulv og vegger i bindingsverk med liggende kledning. Valmet tak i trekonstruksjon teknet med glassert takstein. 2 Leddporter med automatisk åpner.

Hagestue med basseng

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hagestue med basseng	200 Bygning, generelt Hagestue/terrasse med tekniskrom for svømmebasseng i underetasje. Hvalmet tak i trekonstruksjon med glassert takstein. Skifer på gulv.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Stipulerte vedlikeholdskostnader	100 000	
	Sum kostnader Kr:		100 000

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet bolig	10 500 000
Garasje	400 000
Hagestue med basseng	1 600 000
Sum normale byggekostnader:	12 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	3 500 000
Teknisk verdi bygninger:	9 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: 13 000 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 22 000 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	22 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	18 800 000

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo byfogdembetes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo byfogdembete i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor byfogdembetet før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil byfogdembetet på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Til saksbehandler: Advokat Erik Furre

Sak nr: E.762.12.11.E

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Charlotte Andersens vei 1 A, 0374 Oslo

Gnr.: 40

Bnr.: 78

Pris kr.: _____ skriver kr.: _____

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelle eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet Furre DA ugjenkallelig fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og gjennomføre tinglysningen, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-33.

Finansiering

Sikkerhet for budet (ca 10% av kjøpesummen)	kr
Lån i Saksbehandler:	kr
Egenkapital	kr
Sum	kr

Budet er avgitt (dato): _____

Budet er bindende for budgiver i minst seks - 6 - uker, jfr. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Navn: _____ Sign.: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Sign.: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

E-mail: _____ Telefaks: _____

Telefon: _____ Mobil: _____ Tlf. arbeid: _____

Forhøyelser av bud skjer muntlig pr telefon.

Følgende forhøyelser er gjort:

Beløp:	Dato:	Klokkeslett:	Mottatt av:	Annet: