

SALGSOPPGAVE

Kalbakken

Gangstuveien 27, 0952 Oslo

Andel av tomannsbolig

Verditakst kr 6 900 000/lånetakst kr 5 900 000



SOLLIE GULDBAKKE POULSSON

ADVOKATFELLESSKAP

Postadresse:
Postboks 3905
Ullevål Stadion
0806 Oslo

Besøksadresse:
Møllesvingen 2
Ullevål Hageby

Tlf: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

Gangstuveien 27, 0952 Oslo
Gnr. 92 / bnr. 93 i Oslo

- Betegnelse:** Gnr 92, bnr 93 på Kalbakken i Oslo kommune.
- Type bolig:** Andel av tomannsbolig
- Beliggenhet:** Tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet med skoler, barnehager, bibliotek og svømmehall i nærhet av boligen. Et godt utbygd kollektivtilbud med t-bane, buss og togstasjon med hyppige avganger. 12 minutter med tog til Oslo sentralstasjon. Kort avstand til flotte turområder i Lillomarka, med lysløypenett, sykkelstier, samt bade- og fiskeplasser. Kalbakken senter i nærheten, med et godt utvalg av dagligvareforretninger, treningssentre og apotek mm.
- Eier:** Giovanni Ruiz Palma og Sissel Åkra
- Tinglyste forpliktelser / tilliggende rettigheter i eiendommen:** Ingen tinglyste forpliktelser eller tilliggende rettigheter.
- Boligen:** 292 kvm BTA
261 kvm BRA
197 kvm P-rom
64 kvm S-rom
- Boligen inneholder:** Underetasje: Entré, gang m/trapp, kjellerstue, dusjbad, vaskerom, badstue og rom innredet som kjøkken

Første etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue/spisestue m/ utgang til terrasse på terreng, soverom 1 m/ utgang til balkong, soverom 2 m/ utgang til terrasse tilnærmet på terreng, bad, soverom 3 og soverom 4.
- Garasje:** Romslig, isolert dobbeltgarasje med god takhøyde og tilliggende hobbyverksted. Perfekt for bil-/ski-/sykkelentusiastene!
- Tomt:** 859 kvm.

Eiet tomt.

Pent opparbeidet hage med adkomstareal, plen, bed, busker, trær og uteplasser.
- Byggeår:** 1977
- Byggemåte:** Betong/mur-såle til fast grunn. Trebjelkelag i

etasjeskiller antatt isolert med mineralull, undergulv antatt med sponplater. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt med utvendig stående kledning, papp og antatt isolert med mineralull. Utvendig malt eller beiset. Saltak utført med w-stoler, tekket med metallplater/taksteinplater eller tilsvarende. Taket er ikke utvendig besiktiget av takstmannen. Trevinduer og balkongdører fra byggeåret.

- Utleie:** Boligen som sådan kan utleies. Intet rom i underetasjen er godkjent til varig opphold, og kan f eks ikke leies ut som hybel eller lignende.
- Standard:** Boligen er generelt godt vedlikeholdt og holder gjennomgående en normalt god standard. Se forøvrig verdi- og lånetakst, bilag 1.
- Oppvarming:** Elektrisk oppvarming av boligen. Forøvrig vedfyring med peis/ildsted i både underetasje og første etasje.
- Energimerking:** Energikarakter F, oppvarmingskarakter oransje.
- Takst/pris:** Salgsverdi: kr 6 900 000
Låneverdi: kr 5 900 000
Prisantydning: kr 6 900 000

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen)	kr	172 500
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr	525
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	525

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter.

Totalpris ved salg til prisantydning inklusive andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. 12.04.2019:

Kjøpesum kr. 6 900 000
Dokumentavgift kr. 172 500
Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 525
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr. 525
Samlet: Kr. 7 073 550

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Kommunale avgifter: I følge opplysninger hentet inn fra Oslo kommune, utgjør kommunale avgifter kr. 15 897 for 2019.

Ligningsposter pr. 31.12.2017: Ligningsverdi som primærbolig 2017 kr 1 474 149
Ligningsverdi som sekundærbolig 2017 kr 5 306 935

Eiendomsskatt for 2019:	Kr 351
Regulering:	Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringsbestemmelser S-4220 (småhusplanen). Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag 2.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest datert 18.01.1980.
Forsikring:	Bygningen er forsikret hos DNB, avtalenr: 188005
Besiktigelse:	Som annonsert på finn.no
Forkjøpsrett:	Begge nåværende eiere har under ellers like vilkår rett til å få sitt bud godttatt, jf. sameigelova § 15 annet ledd, annet punktum. Sameierne har dermed rett til å få sitt bud stadfestet, dersom det ellers tilsvare bud fra andre kjøpsinteresserte. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.
Overtagelse:	Overtagelse skjer ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.
Konsesjon:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Tvangssalg:	<p>Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper", samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Videre vises til at ethvert bud som hovedregel må stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt.</p> <p>Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av leiligheten i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper.</p>
Budgivning/spesielle bestemmelser:	Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, bilag ..., med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen.
Innbetaling av kjøpesummen:	<p>Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr 1503.20.86834.</p> <p>Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for rettighetshaverne og</p>

byfogden. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Provisjon: Godtgjørelse til medhjelper fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen.

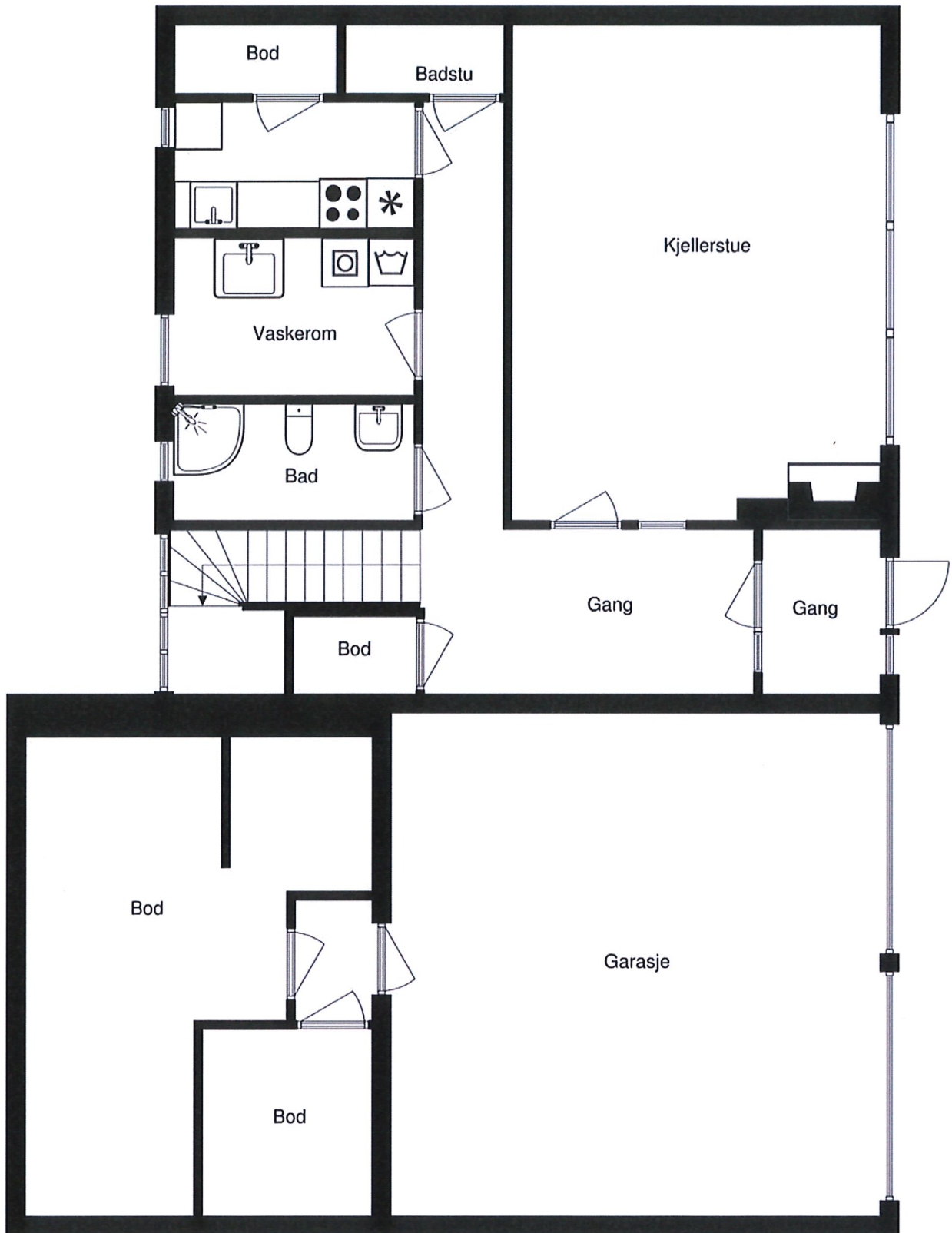
Megler: Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45.

Oslo, 27.04.2019

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger. Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen forøvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Bilag:

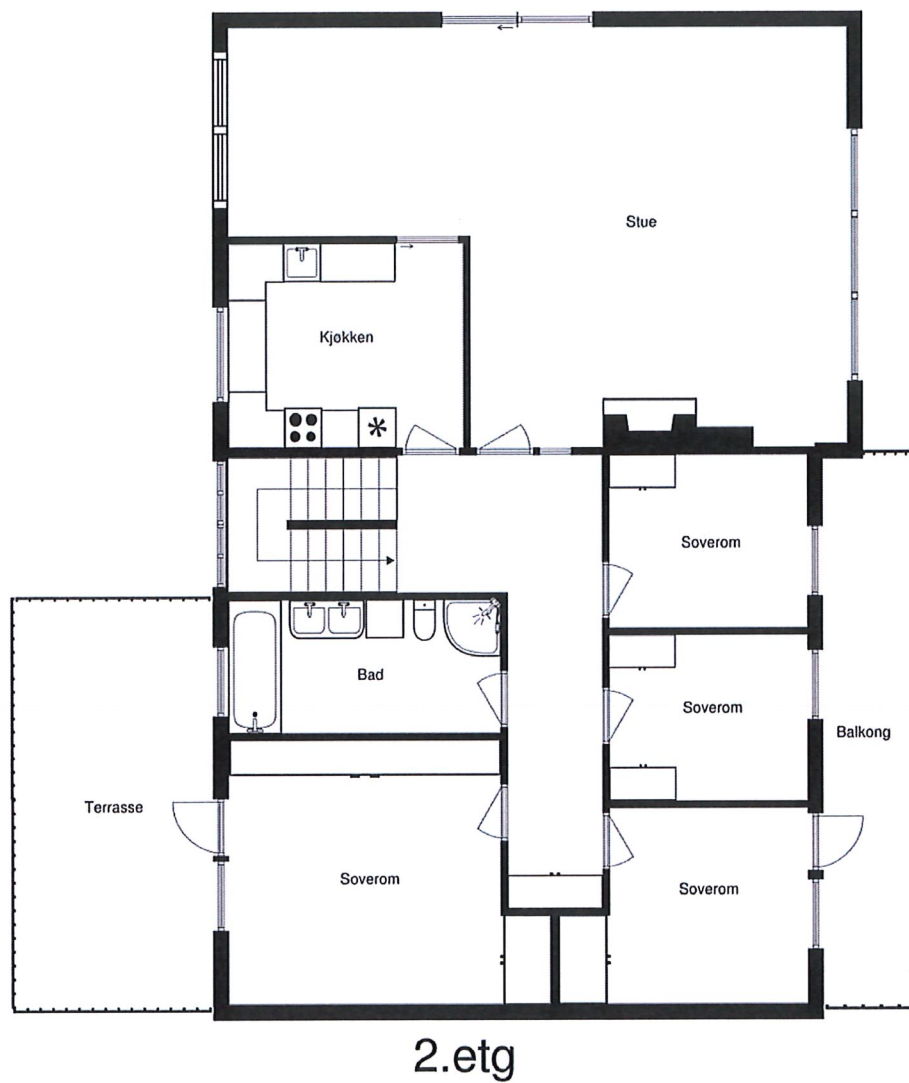
- 1. Verdi- og lånetakst av takstmann Bent Syrrist av 12.04.2019.**
- 2. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart**
- 3. Elektronisk grunnboksutskrift av 09.03.2019 for eiendommen**
- 4. Energiattest**
- 5. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper**
- 6. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3**
- 7. Budskjema**



1.etg

**INVISIO**

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

**INVISIO**

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

**INVISIO**

Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Møbler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 92: Bnr 93
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Betegnelse: Sammenkjedet enebolig
Adresse: Gangstuveien 27, 0952 0301 OSLO



Kjedet enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): 261 m²
AREAL, P-ROM: 197 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 6 900 000

LÅNEVERDI:

KR 5 900 000

Utskriftsdato: 12.04.2019 Oppdrag nr: 1876

Dato befaring: 16.01.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580
Organisasjonsnr: 934 239 784

Sertifisert takstmann:

Bent Syrrist
Telefon: 900 46 580
E-post: bs@asbs.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger 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/revirenten 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 befarings og oppdatering.

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

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. 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. Primærrrom- og sekundærrrom (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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det gjøres oppmerksom på at pantattest og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vesentlig vurdert. Generelt anbefales det el. kontroll. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Retningsavvik på gulv, vegger og himlinger kan forekomme. Det er påregnelig med fremtidige kostnader ut fra et objektets opprinnelige alder med datidens tilgjengelige bygningsteknikk og materialer. Teknisk forskrift har krav til rom for varig opphold, dette gjelder ikke for målereglene i NS 3940, da standarden ikke er lenket til forskrifter. Det forutsettes at eventuelle ombygginger, påbygg, arbeider generelt, er meldt/søkt til rette instanser i kommunen, der dette var påkrevd, dersom ikke annet er opplyst. Videre forutsettes det at nevnte arbeider er gjennomført i henhold til TEK 17. Teknisk Forskrift av 2017, hvor denne gjelder, eller tidligere Plan- og bygningslov inkludert teknisk forskrift. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av bygningens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktiske arealer i bygget. Arealer anses som ca. arealer. Etter nye måleregler gjeldende fra og med 01.11.2014 skal blant annet bodareal i kjeller og på loft medregnes i arealdisponeringen til boligen i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Ved eldre bygninger vurderes bygget og foretatte endringer, vedlikehold og oppgraderinger skjønnsmessig.

Eiendommen takseres som fristillet, ledig for overtagelse av kjøper ved salg.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	6 900 000
Anbefalt låneverdi	kr	5 900 000

Markedsvurdering
<p>Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet for bygning. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. I normale tomtekostnader er også medtatt en markedstilpasning som gjenspeiler den interne plassering i området. Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med god utsikt, gode solforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "normale tomtekostnader" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi.</p> <p>Eiendommen har en størrelse som er relativt etterspurt i dagens marked og ligger i et etablert boligområdet. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.</p> <p>Jevnlig omsetning av boliger i området, prisvariasjon grunnet størrelse, standard, tilstand og boenhetens beliggenhet både i området og i forhold til lys, sol og stillhet/støy.</p> <p>Gangstuveien 27 ligger i et etablert boligområde på Kalbakken, mellom Kalbakken og Grorud. Boligområdet er variert utbygget med eneboliger, tomannsboliger og blokker. Gangavstand til offentlig kommunikasjon, barnhage, skoler, friområder, osv. Noe lengre unna, et variert næringsområdet med butikker, handlesentre, verksteder, osv. Området ligger til Nordtvet skole. Kort avstand til Lillomarka med opparbeidete stier til sommer- og vinterbruk, med lysløyper, bade- og fiskemuligheter.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Fredrik Sollie
Takstmann:	Bent Syrrist
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.01.2019. - Sissel Åkra . En av eierne. - Advokat Fredrik Sollie . Oppdragsgiver advokat/megler. - Bent Syrrist. Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Sammenkjedet enebolig
Hjemmelsovergang:	2016 Type: Fritt salg Beløp: kr 7 120 000 Ambita- Infoland registrert
Om tomten:	Pent opparbeidet hage med adkomstareal, plen, bed, busker, trær og uteplasser
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjon
Regulering:	Regulert
Tilknytning vann:	Offentlig. Privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig. Privat stikkledning
Adkomstvei:	Offentlig og privat
Kommuneplan:	Del av kommunens arealplan
Andre forhold:	Generelt: Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen er gjort kjent med

Matrikkel: Gnr 92: Bnr 93
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Gangstuveien 27, 0952 0301OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 92 Bnr: 93
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	858,7 m ² Arealkilde: Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens nettside.
Hjemmelshaver:	Åkra Sissel med en idell 1/2 del og Palma Giovanni Ruiz med en ideell 1/2 del.
Adresse:	Gangstuveien 27, 0952 Oslo
Kommentar:	Alle opplysninger om hjemmelsforhold i henhold til Ambita AS

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	16.01.2019	Egne observasjoner foretatt under befaringen.			
Egenerklæringsskjema	19.03.2019	Utfylt kun av den ene av to eiere	Fremvist		
Eier	16.01.2019	Opplysninger vedrørende påkostninger og vedlikehold av boligen er oppgitt av eier.			
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten		Innhentet fra eiendomsregisteret hos Plan- og bygningsetaten (Pbe).	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: DNB forsikring. Avtalenr: 188005. Forsikringssum: kr 5 536 017. Årlig premie: kr 7 489. Det forutsettes at forsikringsavtale er opprettholdt og at forsikringspolisen er betalt. Det forutsettes videre at boligen er fullverdiforsikret.
Skattetakst:	kr 351 År: 2019 Kommunal eiendomsskatt. Opplyst fra Oslo kommune, kemnerkontoret
Ligningsverdi:	kr 1 474 149 År: 2017 Som Primærbolig. Som Sekundærbolig, Kr. 5.306.935,- Opplyst fra Skatteetaten

Bygninger på eiendommen

Kjedet enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1977 Kilde: Info hentet fra Ambita AS- Infoland. Anvendelse: Bolig Modernisering (i 2014) 2013/2014 Nytt sikringsskap

Kommentar	
Standard:	Boligen er generelt godt vedlikeholdt og holder gjennomgående en normalt god standard. Generelt vil det være mangler og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i verdivurderingen. Vedlikehold og standard er vurdert ut i fra bygningens alder og eiers opplysninger. Erfaringsmessig bør det påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger.
Vedlikehold:	Normal standard fra byggeåret. Senere vanlig vedlikehold og samtidig noe naturlig oppgradert.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	85	74	72	2	Opprinnelig byggemeld: Entre, gang m.trapp, kjellerstue, busj/wc, vaskerom og boder
1. etasje	135	125	125		Opprinnelig byggemeldt: Gang, 4 soverom, bad, kjøkken og kombinert stue og spisestue
Garasjedel med bodarealer, osv	72	62		62	Opprinnelig byggemeldt: Dobbeltgarasje, gang, kjølerom og fryserom
Sum bygning:	292	261	197	64	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Generelt for eiendommen: Arealer anses som ca. arealer. BTA er skjønnsmessig utregnet. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk.

NB: Ved vurdering av boligens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktisk areal.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Entré, gang m/trapp, kjellerstue, dusjbad, vaskerom, rom innredet som kjøkken	Bod 1, bod 2
1. etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue/spisestue m. utg. terrasse på terreng, soverom 3 m utg. balkong, soverom 4 m utg. terrasse tilnærmet på terreng, bad, 2 soverom	
Garasjedel med bodarealer, osv		Dobbelt garasjerom, tidligere kjølerom/hobbyverksted, bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kjedet enebolig

Bygning, generelt

Bygningen er oppført i 1977 og anses som jevnlig vedlikeholdt.

Kjedet enebolig/halvpart tomannsbolig med arealer fordelt over to plan. Betong/mur-såle til fast grunn. Trebjelkelag i etasjeskiller antatt isolert med mineralull, undergulv antatt med sponplater. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt med utvendig stående kledning, papp og antatt isolert med mineralull. Utvendig malt eller beiset. Saltak utført med w-stoler, teknet med metallplater/taksteinplater eller tilsvarende. Taket er ikke utvendig besikket av takstmannen. Trevinduer og balkongdører fra byggeåret.

Normal bruksslitasje og elde.

Generelt: Det var ikke tilgang til inspeksjon i antatt luke i gulvet i trappegangen i underetasjen.

Bygninger av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er drenering, membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann og avløpsnett.

Isolasjonsmengde/krav til isolering er endret gjennom årene, objektet er vurdert ut fra byggeåret. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Yttervegger

Trekonstruksjon utført i isolert bindingsverk, utvendig panelt og overflatebehandlet. Normal bruksslitasje og elde.

Takkonstruksjoner

Saltakkonstruksjon i tre og undertak i rupanel/undertaksplater og med platetekking.

Taket er kun besikket fra terreng.

Normal bruksslitasje og elde.

Vinduer

Vinduer vesentlig fra byggeåret.

Med isolerglass og enkelte koblede vinduer.

Normal bruksslitasje og elde.

Ytterdører og porter

Hvitmalt ytterdør med glass og glass sidefelt.
Terrasse-skyvedør med isolerglass. opplyst skiftet i 2015.
Balkongdører med isolerglass.
Normal bruksslitasje og elde.

Overflater på innvendige gulv

Hovedetasje: Laminat, parkett og flis.
Underetasje: Belegg, parkett, laminat, flis, osv.
Det er opplyst om noe ujevnheter i gulv i kjellerstue/peisestue i u. etg.
Normal bruksslitasje og elde.



laminatparkett i 1. etg.

Overflater på innvendige vegger

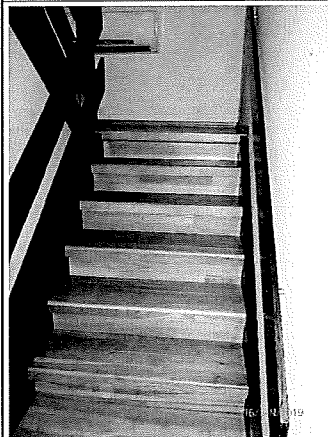
Hovedetasje: Vesentlig panel, plater, malt strie og malte flater, for øvrig plater og flis på våtrom.
Underetasje: Malte flater, tapet, betong/plater/mur, for øvrig plater og flis på våtrom.
Normal bruksslitasje og elde.

Overflater på innvendig himling

Vesentlige malte flater i himling, tak-ess plater, osv.
Normal bruksslitasje og elde.

Trapper og ramper

Lakkert tretrapp med lukkede opptrinn.
Normal bruksslitasje og elde.

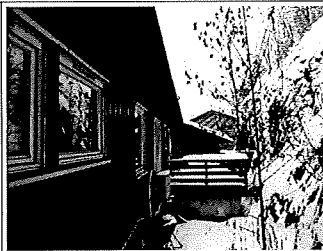


Balkonger, terrasser ol.



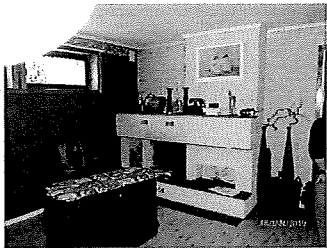

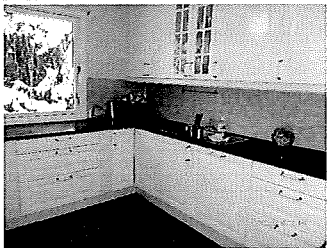
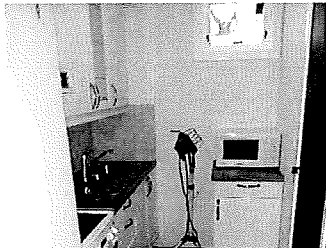
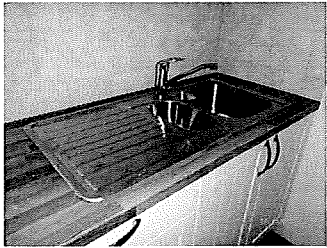
Hovedetg. Terrasse/balkong foran et soverom på ca. 9 m². Terrasse tilnærmet på terreng foran et soverom på ca. 16 m².
Terrasse på terreng på gavlen foran stue og spisestue på ca. 50 m². NB: Arealene var snødekt ved befaring.
Normal bruksslitasje og elde.


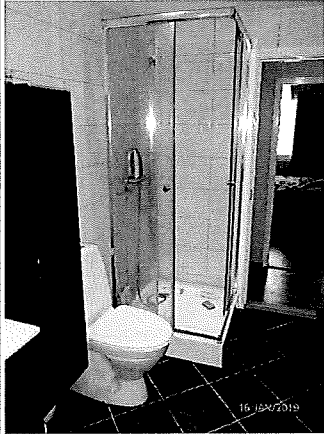
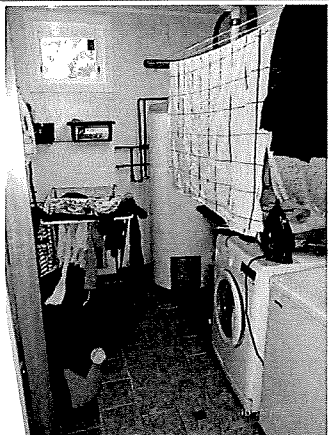
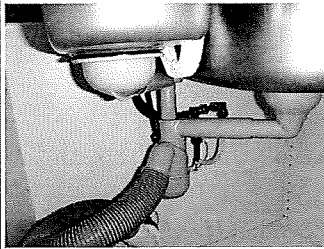
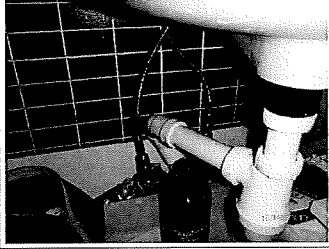


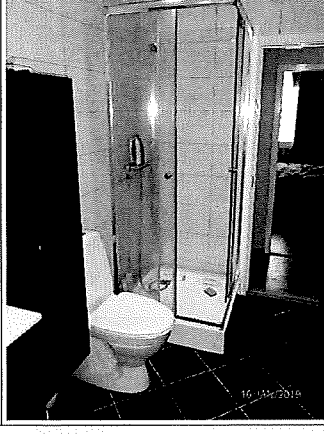


Terrasse/balkong på adkomstfasaden med adkomst fra soverom



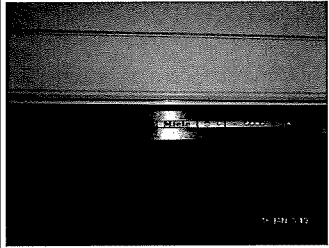
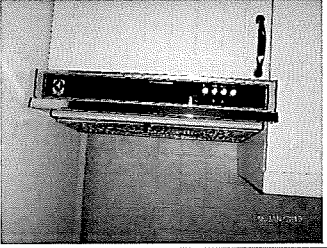
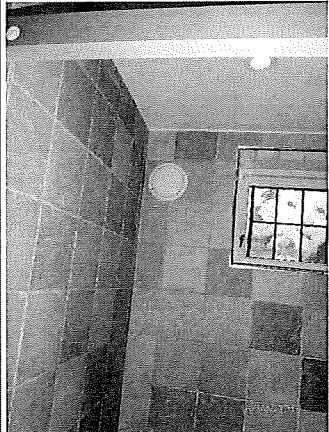
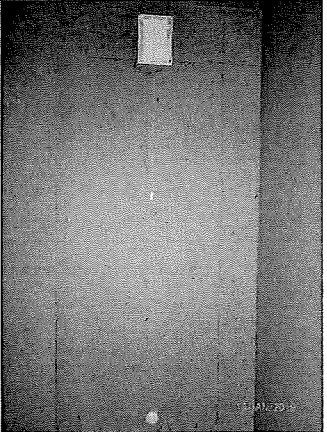


Terrasse tilnærmet på terreng med adkomst fra soverom

	Terrasse- platting på terreng med adkomst fra stuen og uteplass opp i terreng	
Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Hovedetg. Peis/ildsted i stuen. Underetg. Peis/ildsted i peisestue/kjellerstue. Normal bruksslitasje og elde.		
Generelt: Det forutsettes at ildsted og pipe er godkjent. Vedlikehold og naturlige oppgraderinger ansees påregnelig på sikt.		
	Peis/ildsted i 1. etg. stue	
		Peis/ildsted i underetg. peisestue/kjellerstue
Kjøkkeninnredning		
Hovedetg. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, overskap i samme utførelse enkelte med glass, laminat benkeplater, stål benkebeslag og ettgreps- blande batteri, avtrekk/ventilator ved komfyr, fliser mellom benk og overskap, osv. Underetg. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, overskap i samme utførelse ett med glass, laminat benkeplate, stål benkebeslag og ettgreps-blandebatteri, avtrekk/ventilator ved komfyrplass, fliser mellom benken og overskap. Normal bruksslitasje og elde.		
	Kjøkken 1. etg.	
		Kjøkken 1. etg.
	Kjøkkeninnredning montert i rom i u.etg.	
		Kjøkkeninnredning montert i rom i u.etg.
Innredning og garnityr for våtrom		
Hovedetg. Flislagt bad, malt himling, gulvmontert wc, dusjkabinett, badekar, servant med servantskap, speil, downlights. Underetg. Flislagt bad, malt himling, gulvmontert wc, dusjvegg, servant med servantskap, speil, downlights. Normal bruksslitasje og elde.		
Generelt: Det forutsettes at våtrommene tilfredsstillt krav til utførelse ved utførelsestidspunktet. Våtrommene anses ikke for å være bygget i henhold til dagens våtromsforskrift.		

	Dusjbad med wc og servantskap i u.etg.		Bad i 1. etg.
Skap og reoler			
Diverse garderobeskap, noen fastmonterte og noen løse. Normal bruksslitasje og elde.			
VVS-installasjoner, generelt			
Eldre tradisjonelt røropplegg i boligen. Røranlegget er tilpasset og stedvis oppgradert i forbindelse med fornyelse av kjøkken og bad. Rør-anlegget anses som funksjonelt og med enkelte deler av røranlegget av nyere dato. Oppgradering av deler av røranlegget anses som påregnelig på sikt. Normal bruksslitasje og elde.			
	Varmtvannsbereder montert i vaskerom i u. etg.		Røranlegg i kjøkkeninnredning i u.etg.
	Røranlegg i baderomsinnredning i u.etg.		Gulvsluk i u.etg.
	Røranlegg i kjøkkeninnredning i 1.etg.		Røranlegg, osv. i bad 1. etg.
Luftbehandling, generelt			

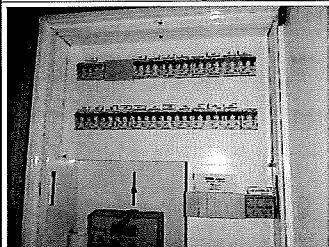
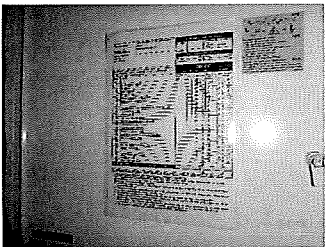
Bygning med ventilasjonssystem fra byggeåret. Naturlig avtrekk med ventiler/luker og luftesjakter opp igjennom bygget vanligvis til over tak. Avtrekksløsningene anses som eldre tekniske valg og anses å fungere ut fra forutsetningene. De er en kombinasjon av eldre type løsning og noe nyere mekanisk avtrekk. Normal bruksslitasje og elde.

Generelt: Ved en eventuell fremtidig endring og oppgradering anbefales det å vurdere en helhetlig ventilasjonsløsning for alle boligens rom.

	Avtrekk ventilator i kjøkken 1. etg.		Avtrekk ventilator i rom med montert kjøkkeninnredning i u.etg.
	Ventilasjon/ventil i dusjbad i u.etg.		Ventil i rom i u.etg.
	Ventilasjon/ventil i bad i 1.etg.		Luft til luft aggregat i trappegangen

Elkraft, generelt

Sikringsskap med automatsikringer. Kontroll/oppgradering opplyst foretatt i 2013-2014. El-anlegget anses som funksjonelt og med foretatte fornyelser, med normal slitasje og elde. Oppgradering av deler av anlegget anses som påregnelig på sikt. Normal bruksslitasje og elde.

	Sikringsskap med automatsikringer, osv.		Sikringsskap. kursoversikt
---	---	--	----------------------------

Annet

Garasjedel med tidligere frys- kjølerom og hobbyverksted/bodrom. Garasjen har stor takhøyde, det er romlige arealer innenfor bilplassene til bruk som bodrom og diverse. Tidligere kjøle- fryseaggregat osv. har ikke vært i bruk over tid og anses som defekt. Endring av rom og naturlig oppgradering av arealet anses som påregnelig på sikt. Normal bruksslitasje og elde.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter oppgitt for 2019 til Kr. 15896,48 (pr. mnd. kr 1 325)	kr	15 897
Bygningsforsikring (årskostnad varierer ut fra øvrig forsikringsforhold, flere poliser, evt. rabatt via organisasjon, osv.) (pr. mnd. kr 624)	kr	7 489
Vedlikeholdsutgifter er kun anslått av takstmannen, og avhengig av valgt vedlikeholds nivå. (pr. mnd. kr 812)	kr	9 744
Vedlikeholdsutgifter, strøm, osv for garasje er kun anslått av takstmannen, og avhengig av valgt bruks- og vedlikeholds nivå. (pr. mnd. kr 500)	kr	6 000
Sum årlige kostnader	kr	39 130

Teknisk verdi bygninger		
Kjedet enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	8 526 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 2 700 000
Sum teknisk verdi – Kjedet enebolig	kr	5 826 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	5 826 000

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.		
Tomteverdi:	kr	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	7 226 000

OSLO, 12.04.2019



Bent Syrrist
Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver
Telefon: 900 46 580



Boligsalgsrapport



Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes i forbindelse med salg av eiendom. Dersom det skal tegnes eiendomsforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/leilingsbolig med eget grunntomt
- Andelsleilighet – alle typer leiligheter inkl. friddsleiligheter
- Eieselskap – alle typer leiligheter inkl. friddsleiligheter
- Eieselskap – toffermansbolig eller rekkehus med selskapsform
- Annelt (spesifiser): _____
- Tomt
- Friddsbolig

Ved salg fra dødsbo og leningstilfeller hvor selgerfullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved begjæring av eiendomsforsikring. Dette gjelder også ved salg av leilingsbolig, oppgjør/innstrøping eller tvistel der selger ikke har basissetendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget grunntomt (også rekkehus/leilingsbolig), friddsbolig, boligformidling med arr. og friddsboligformidling. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for følger ved utarbeidelse av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarelig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Selskapsnummer	Andelsnummer	Algsnummer	Festenummer
92	93				
Adresse:	Gangstuveien 27				
Postnr.	0952	Sted	Oslo		
Kommune	Oslo				
*Hvis NEI, kan du bli boligsalgsrapport på objekter med eget grunntomt (også rekkehus og leilingsbolig) friddsbolig med arr og friddsboligformidling. I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (f.eks. innboforsikring)					

Type villa/husforsikring

Er det dødsbo? Standard Utvidet Poliss-/avtalenr. _____

Avgittes navn Ja Nei

Hjemmede havner:

SELGER (1)

Ettemann	Åkra	Fornavn	Sissel
Ny adresse	sisselaakra@hotmail.com		
Postnr.	_____	Sted	9577901

SELGER (2)

Ettemann	Fornavn	_____
Ny adresse	E-post	_____
Postnr.	Tlf. privat	_____
	Mobil	_____

Boligsalgsrapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av Norsk takst.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

1. Kjenner du til om det erfar vært fall tilknyttet bad/vårom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, røte eller oppskader? Ja Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vårom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Ja Nei
- 1.2 Hvis ja, redogjør for hva som er blitt gjort og når. _____
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egenhmsats/dugnads? Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort og når. **Begge badene ble pusset opp i 2013**
2. Kjenner du til om det erfar vært problemer med lisdredskonstruksjoner, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter frysing eller fignende? Ja Nei
3. Kjenner du til om det erfar vært problemer med drenering, fuktinnslag, eving lukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krykkjer/garasje? Ja Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktbeskyttelse siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redogjør for hva som er blitt gjort og når. _____
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egenhmsats/dugnads? Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort og når. Ja Nei
4. Kjenner du til om det erfar vært settingskader/skjevheter på boligen/veindommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja Nei
5. Kjenner du til om det erfar vært sopp, råteskader eller skadebyr i boligen, f.eks. røtter, mus, maur og lignende? Ja Nei
6. Kjenner du til om det erfar vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasader? Ja Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Ja Nei
- 6.2 Hvis ja, redogjør for hva som er blitt gjort og når. _____
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egenhmsats/dugnads? Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort og når. Ja Nei
7. Kjenner du til om det erfar vært fall ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentraltrykk eller ventilasjon? Ja Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentraltrykk eller ventilasjon? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Ja Nei
- 7.2 Hvis ja, redogjør for hva som er blitt gjort og når. **Ble utført av faglært. Elektroinstallatør Trg-Elektro AS, Nils Hansensvei 14, 0667 Oslo**
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egenhmsats/dugnads/vennjetenese? Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort og når. **Del ble installert nytt sikringskapp i 2013/2014.** Ja Nei

Norsk takst

Boligsalgsrapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av Norsk takst.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

8. Kjenner du til om det er utført vært telt på vannrøype, tilkobling av avløpsrør i skul eller lignende?
 Ja Nei

8.1 Kjenner du til om det er utført anbeholdning av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglig oppgjir firma navn.
 Ja Nei

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

8.3 Er arbeidet utført av utagjorte personer/egenhåndstiltak? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, naboavtaler eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 Ja Nei

10. Kjenner du til manglende ferdigstilt/midlertidig unnskiltatelse vedtattende eiendommen?
 Ja Nei

11. Kjenner du til pålegg/forbehold/vedtatte eiendommen?
 Ja Nei

12. Selges eiendommen med utlsted, leilighet, hybel e.l?
 Ja Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke

13. Foreligger det løpende kontrakt på hele eller deler av boligen/leiligheten? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei

14. Er det innredningsendringer/bygget ut kjøler, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapport/risikovurderinger/boligsalgslapporter, utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei

Foreligget salgslapport fra da vi kjøpte boligen i 2016.

16. Kjenner du til om det er foretatt rotommåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tilbak
 Ja Nei

Spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligselskaps

17. Kjenner du til om særskilte/egnebestilte er innført i tvister av noe slag?
 Ja Nei

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt huseie e / økt fellesgjeld?
 Ja Nei



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

Oslo/ 19.03.2019

Sted / dato

Sissel Fera

Signatur, selger 1

Signatur, selger 2

Arbeidssted 92/10 av bnr. 3, Gangstuveien 27.	Journalnr. 75/2900	Tegn. nr. 1 og 3
Arbeidets art Tomannsbolig.	Innløvert 10.10.75	
Bygningens art		
Byggherre Bjørn Aulie, Tvetenveien 243, Oslo 6. Jan Aasen, Gangstuveien 19, Oslo 9.		
Arbeider Ingeniør Håkon Frøstad, 2050 Jessheim.		

Oslo den, **30. januar 1976.**

EB/SH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av **23.4.76** på kartet og til byplankontorets uttalelse av **7.11.75**, gjenpart er tidligere oversendt.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47:13.

Bad, kjøkken, toalett, vaskerom og W.C. må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Intet rom i kjelleren godkjennes til varig opphold.

Rom i kjeller nrk. "Kjellerstue" kan godkjennes for kortvarig opphold.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrengnet må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Plan for terrengarbeider må sendes inn.

Det må sendes inn supplerende tegninger der det nøyaktig er redegjort for de terrengmessige forhold.

Skråning (mot nabo) må ikke være større enn 1:2.

Garasjens gulv må ikke ligge høyere i forhold til veinhøyden (ved utkjørselen) enn 10% av utkjørselsveiens lengde. Utkjørselsveien må ikke begynne å stige før ved kant regulert vei.

Det må anordnes rekkverk på utvendige trapper og langs kanten av taket over "fryser".

Det må anordnes luftet gass-sluse mellom garasje og "fryser".

Garasjer må gis god ventilasjon. Det må anordnes snuplass på egen eiendom.

Bredden på utkjørsel i Gangstuveien må ikke være bredere enn 3 m.

Kart som viser dette må sendes inn.

Gammel bebyggelse må fjernes. Rivemelding må sendes inn.

Fortsettes

Arbeidssted 92/10 av bnr. 3, Gangstuveien 27.	Journalnr. 75/2900	Tegn. nr. 1 og 3
---	------------------------------	----------------------------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter merket X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> H. Kart med avkjørsel være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> I. Rivemelding være innsendt. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |
| <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | <input type="checkbox"/> L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bom.

Erling Bakke

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ingeniør Håkon Frostad
2050 JESSHEIM.

18. mars 1976

Overarkitekt Bakke

EB/LH 75/2900

Gnr. 92, bnr. 10 av bnr. 3, Gangstuveien 37.
Tomannsbolig.
Byggherre: Björn Aulie og Jan Aasen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 4 og 5, innsendt uten følgeskriv, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det vises også til nytt kart med påtegning sist av 12.3.76.

Kart med tidligere påtegning utgår.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 3 utgår og må makuleres.

. Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

Bjørn Aulie og Jan Aasen
Gangstuveien 27- 27 B

13. juli 1979

OSLO 9

Overarkitekt Bakke

EB/RJ 75/2900

Gnr.92, bnr.10 av bnr.3- Gangstuveien 27
Tomannsbolig
Byggherre: Bjørn-Aulie og Jan Aasen

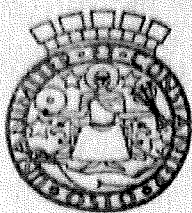
Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.6 og 7 innsendt uten følgeskriv approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det forutsettes at nabo er varslet om bygging av terrassen, og at naboene ikke har innvendinger mot dette. Bekreftelse for dette imøtesees.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.4 og 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBGT. 19^{te} OSLO 5 115000

KA/LJ

KOPI

Oslo, den

18. januar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.92, bnr.93, Gangstuveien 27, Oslo 9

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Del av tomannsbolig

Byggherre

Bjørn Aulie, Gangstuveien 27, Oslo 9

Byggemelder

Ingeniør Håkon Frøstad, Solem Bygg A/S, 2160 Vormsund

Ansvarshavende

Ingeniør Håkon Frøstad, Solem Bygg A/S, 2160 Vormsund

Journalnr.

75/2900

Avsluttende synsforretning

12.11.79

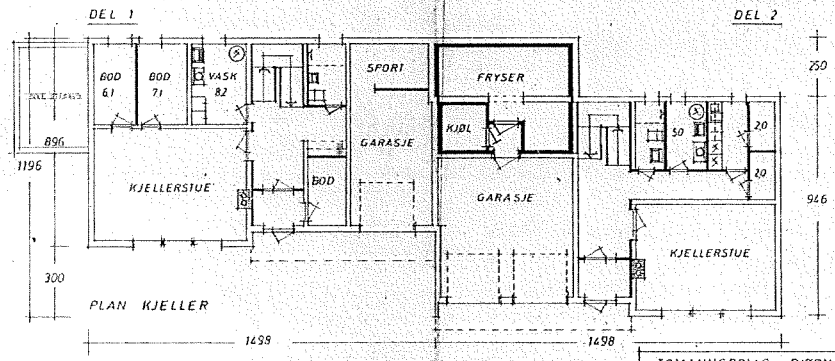
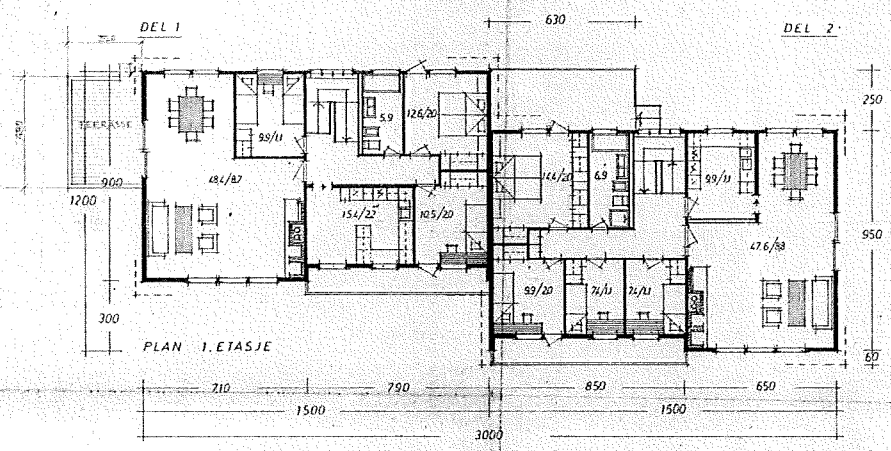
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær- og sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen


K. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forisatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 JUNI 1975

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

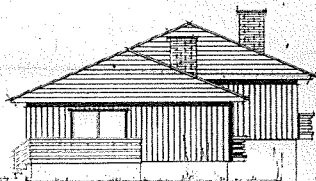
REV.	9-2-76
DATE	21-8-75
MÅL	1-100
TEGN. NR.	92-75-1

TOMANNSBOLIG - BJØRN AULIE / JAN AASEN
GANGSTUVEIEN 27 - GNR. 92-BMR 10
INGENIØR HÅKUN FROSTAD M.
OSLO

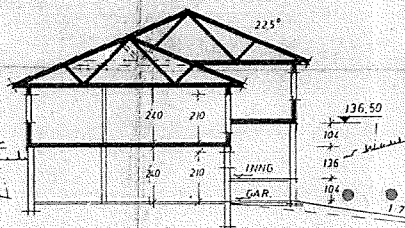




SYDØST



SYDVEST



225°

129.46

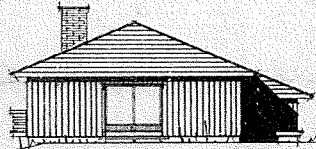
136.50

104

136

104

1.7



NORDØST

REG. GANGSTUVEIEN
181.50



NORDVEST

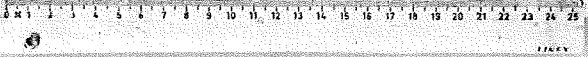
7

REVISJON	9-2-76
REV	8-1-75
DATO	21-8-75
MÅL	1-100
TEGN. NR.	9275-2

TOMANNSBOLIG - BJØRN AULIE / JAN AASEN
GANGSTUVEIEN 27 - - GNR 92-BNR 10

ARKITEKT HÅKON FAUSTAD
2007 TORSHOLM

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

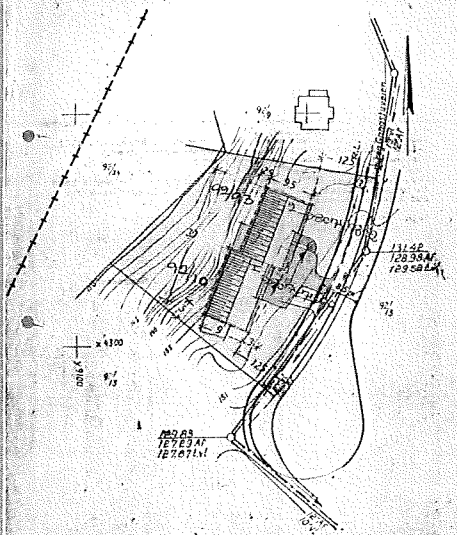




SITUASJONSKART

M. 1.370 Bydelene 7 m

MATRIKUL 14. Okt. 92. Br. 10. AV Bnr. 3. AREAL 1751 Qm.
ADRESSE 27. Gangsturesen. KARTBLAD NO 48
Oppriss av OSLO OPPMÅLINGSVISEN 1/2 1975 Siv. 02/75 S.K. A.S.I.
Aksjefert. / 19 510



Dette kart er en offentlig dokument. Hvis du kopier det, eller uten tillatelse ikke må kopiere, trykke eller benytte kartet til syning av å eller utskrift eller annen form. Målestokk, grunnlinjer og konstruksjoner og reguleringer ved grunnlovsoppgave er for å kunne bli den 19.

OSLO VANN- OG KLOAKKESISN

Byggherrens plikt å beholde vedlig og reparere vann- og kloakkledninger til offentlig opplyst vann for den betyngte for skadende ledninger kan legges opp. *100*
VANNTETT. STYRNINGSK. NO. 100. SVALVANN 12. M. SØTTEVANN. *100* ØSTEVANN. -
Gulvdekkingsbelegg
Hvis de skadene ved vann- og kloakkledninger opplyst og reparert til offentlig opplyst vann for den betyngte for skadende ledninger kan legges opp.
Bemerkninger

OKT. 13. 1975

Dr. J. J. Abildskov
Byrådsleder

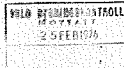
OSLO BYPLANKONTOR

Ordr. 92 bnr. 10 i følge generalplan for Oslo av 1960 er eiendommen disponert til boligbebyggelse.
Eiendommen ligger innenfor et område hvor departementet 6.6.73, 5-1500 stadfester midlertidige reguleringsbestemmelser.
Minsteavstand til nabogrense er 4 m og til midtvei 12,5 m.
Reguleringslinjen R.L. er vist på situasjonskartet.
Tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for skinn og byggestilltelles samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone" som følger vedlagt.

Oslo byplankontor, 19. februar 1975
Administrasjonssjef

W. Lunde
S. Lunde
s.l.m.

A. Skrupstad
A. Skrupstad

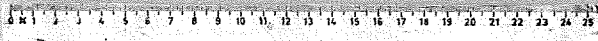


Torstein Bøe

Byggherrens godkjenning som integrert med *ordregulering* er vist på kartet.

Oslo byplankontor, den 17. 1976

For byggherrens
P. Rasmussen



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Arbeidssted 92/10 av bnr. 3 Gangstavn. 27	Journalnr. 75/2900	Teignr. 1-2-
Arbeidsart Tovannsbolig	Innlevert 10.10.75.	
Bygningens art		
Byggherre Bjørn Aulic, Tvetenveien 243, Oslo 6. Jan Aasen, Gangstuveien 19, Oslo 9.		
Byggesjef Ing. Håkon Frostad, 2050 Jessheim.		

1	16	31	46	61	76	91
2	17	32	47	62	77	92
3	18	33	48	63	78	93
4	19	34	49	64	79	94
5	20	35	50	65	80	95
6	21	36	51	66	81	96
7	22	37	52	67	82	97
8	23	38	53	68	83	98
9	24	39	54	69	84	99
10	25	40	55	70	85	100
11	26	41	56	71	86	
12	27	42	57	72	87	
13	28	43	58	73	88	
14	29	44	59	74	89	
15	30	45	60	75	90	

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene. Arbeidet påbegynt Oslo bygningskontroll

Aulic

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene. Arbeidet påbegynt Oslo bygningskontroll

10/3-78

Jnr. 75/2900
Sendes oppmålingsvesenet 30/1-76

Hur hf. Anmeldelse at v. gen b. l. l.

Godkjent som ansvarshavende
Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 15/3-76

SEND BYGGETILLATELSE (for del av 2. m. b. l. h. Jan Aasen) 15/3.76 RW 10/3-76 ip

Kop av 15/3.76 av SER WRO

SEND BYGGETILLATELSE (til Bjørn Aulic) del av l. h. 29/3.76 RW. 29-3-76 ip

Lagne 127/76

10/6-76 - type 1. Wk

17.7.81, type 3. Wk



S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN).

Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

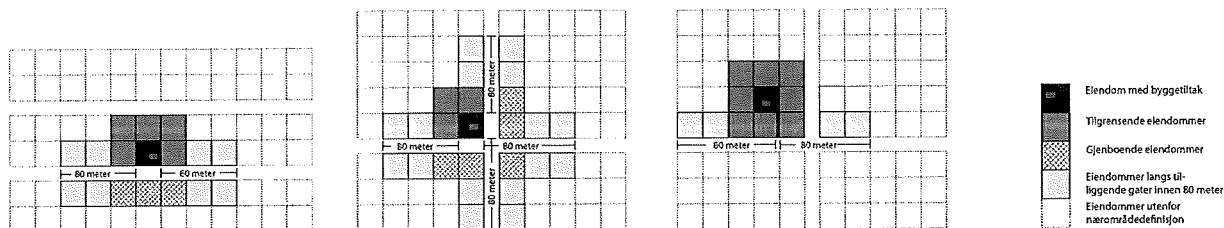
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensede eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensede eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nrområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nrområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig utareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

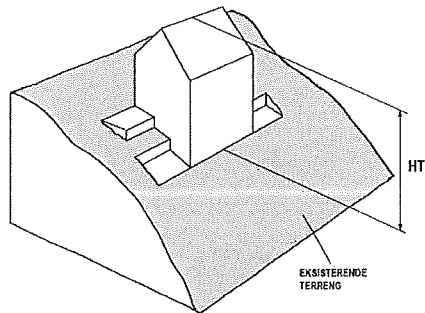
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

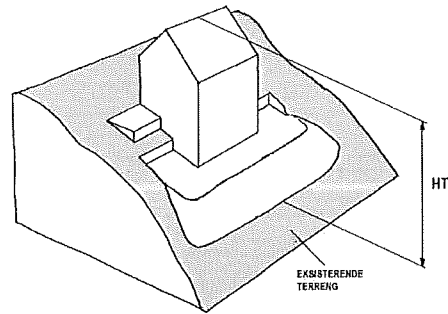
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensede nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

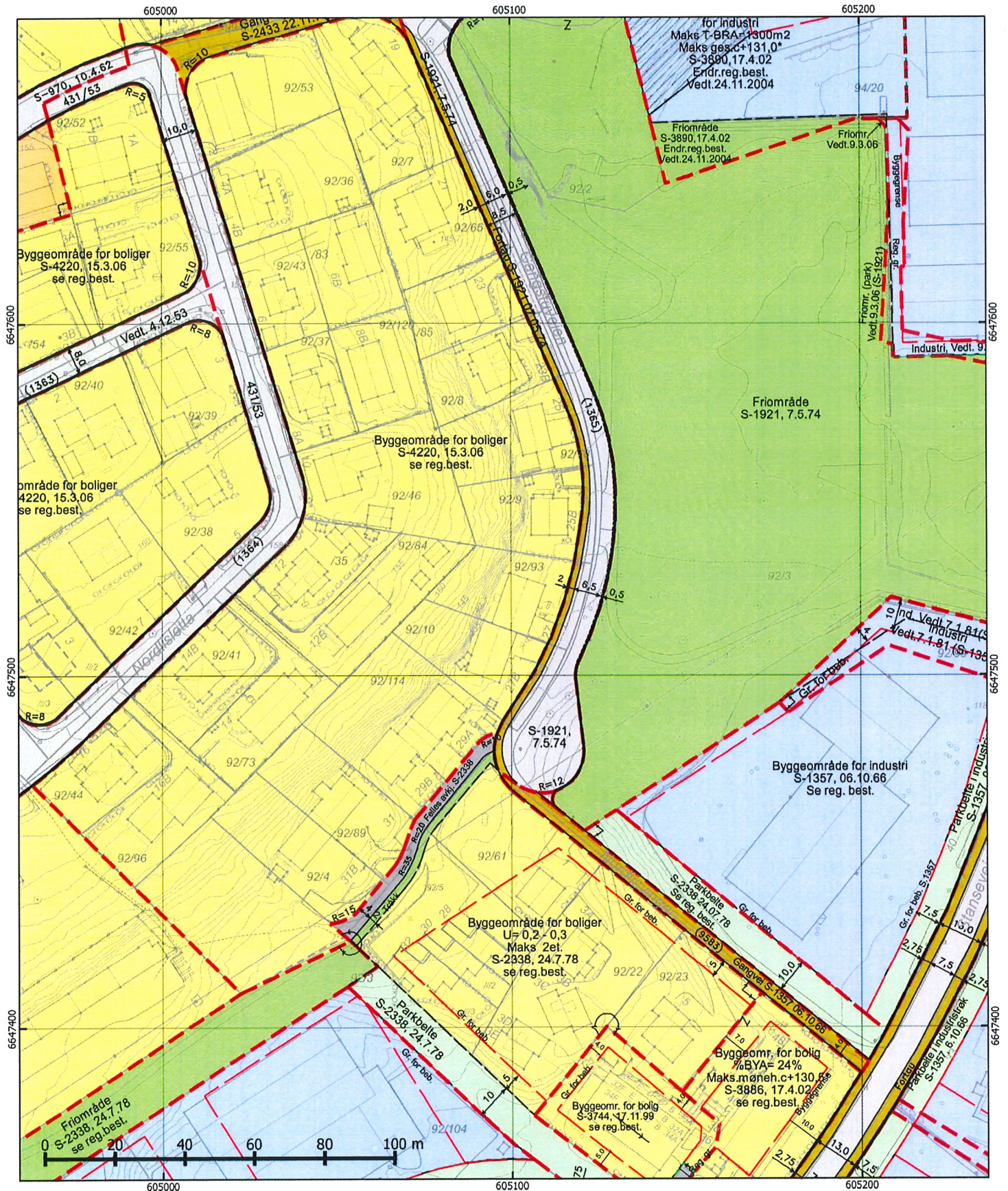
revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

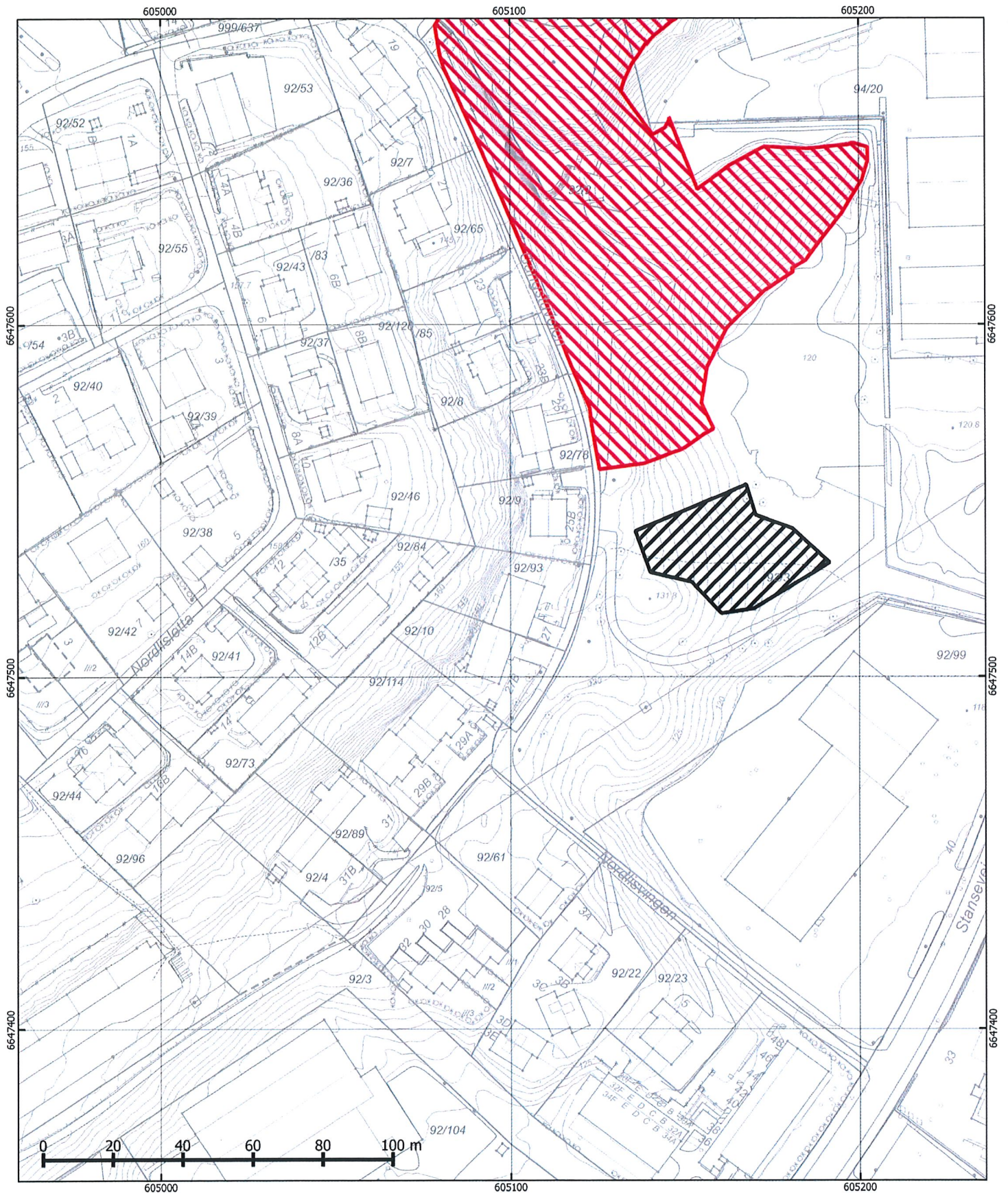


 Plan- og bygningssetaten	
Dato: 11.03.2019	
Bruker: mho	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Adresse: GANGSTUVEIEN 27
Gnr/Bnr: 92/93
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak
Kartutsnittet gjelder vertikaltivå 2.

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.
PlottID/Best.nr: 104765 / 86376416
Deres ref.: 18442 / 18442INFOLAND
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17
Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark



Plan- og bygningssetaten

Adresse: GANGSTUVEIEN 27

PlottID/Best.nr: 104765 / 86376416

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

Dato: 11.03.2019

Gnr/Bnr: 92/93

Deres ref.: 18442 / 18442INFOLAND

Bruker: mho

Kartet er sammenstilt for:
Eiendomsomsetning
Kan ikke brukes til byggesak

Kommentar:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32











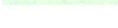

















Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-18, KDP-17

Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)

Originalformat: A3

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk
	663 - Spesialområde bevaring industri
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensing
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring

Navn: Advokat Fredrik Sollie
Saksbehandler: 18442INFOLAND
Saksreferanse: Gangstuveien, P

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 93 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

09.03.2019 kl. 23.30

Oppdatert per

09.03.2019 kl. 23.29

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/746475-1/200 18.08.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 7 120 000
Omsetningstype: Fritt salg
PALMA GIOVANNI RUIZ
FØDT: 26.12.1974 IDEELL: 1/2
ÅKRA SISSEL
FØDT: 23.01.1978 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2018/1426261-1/200 18.10.2018 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/746475-1/200
GJELDER: **PALMA GIOVANNI RUIZ**
FØDT: 26.12.1974
TINGRETT: Oslo Byfogdembete
SAKSNR: 18-105652TVA-OBYF/1

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/746486-1/200 18.08.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 500 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1977/5463-1/105 11.03.1977 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 92

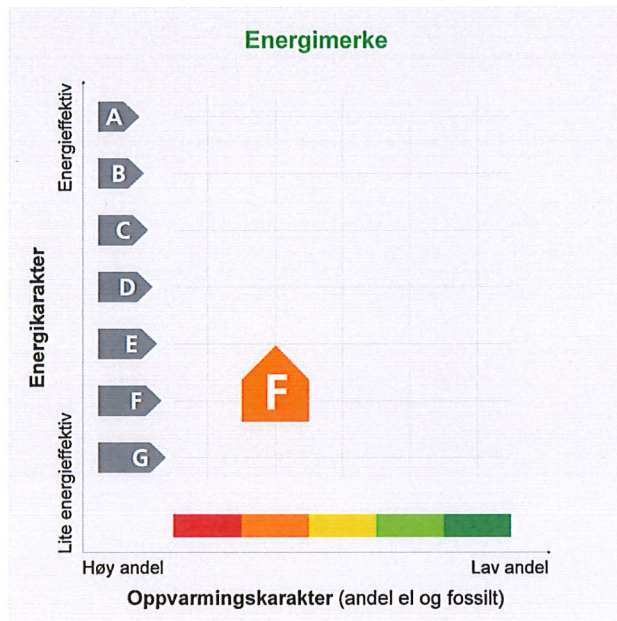
BNR: 10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ENERGIATTEST

Adresse	Gangstuveien 27
Postnr	0952
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	93
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-994210
Dato	15.04.2019

Innmeldt av S B



Energiauttesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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 2010 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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår: 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 261
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gangstuveien 27

Postnr/Sted: 0952 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 15.04.2019 14:12:37

Energimerkenummer: A2019-994210

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: S B

Gnr: 92

Bnr: 93

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Lov om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon. □ Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeidler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. □ Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Opplysninger om eiendommen □

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmeidler. □ Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte. □ Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte. □

Feil og mangler □

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiedom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis: □

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller □
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, □
- eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet. □

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. □ Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke retten finner kravet åpenbart grunnløst. □ □

Bud □

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmeidler. En vesentlig forskjell er likevel at et bud, for å komme i betraktning, må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2

uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker. □ Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. □ □

Anbefaling av bud

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Oslo byfogdembete. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette). □ Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand. □

Oppgjør og overtakelse □

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo byfogdembete og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. □ □

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. □ En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Oslo byfogdembete 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 utkastelse. □ □

Skjøte □

Når kjøperen er blitt eier, vil Oslo byfogdembete utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet. Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering og i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Gangstuveien 27, 0952 Oslo, gnr. 92, bnr. 93

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifisér **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl: _____
(Tidligst kl. 12 første virkedag etter sist annonserte visning).

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Oslo byfogdembete.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper". Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo byfogdembete fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, pr. e-post til fs@advokatenes.no. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnummer, og som sendes fs@advokatenes.no sammen med første bud.