

ALEXANDER KIELLANDS PLASS

Kingos gate 3

Selveierleilighet, oppussingsobjekt



Adresse: Kingos gate
0457 OSLO

BRA-i: ca. 65 m² BRA-e: ca. 4 m²

Prisantydning: Kr. 2 800 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 95 112,-

Totalt: kr. 2 895 112,-





© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

Adresse:

Kingos gate 3, 0457 Oslo.

Eier/Hjemmelshavere/Selger:

Hjemmelshaver:

Lisa Marie Høglund

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

Betegnelse:

Gnr. 219, bnr. 131, snr. 2 i Oslo kommune (0301).

Sameiebrøk: 67/650.

Tomten:

Tomtestørrelse: ca. 257 kvm. eiet tomt for hele sameiet.

Parkering:

Gateparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet:

Leilighet beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Ila ved Alexander Kiellands plass.

Alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet som blant annet Kiellands Hus med matvarebutikk, apotek, frisør, vinmonopol, bokhandel, bakeri, restaurant mm. Det er flere dagvarebutikker i umiddelbar nærhet.

Område har flere parker, og om sommeren er det uteservering i parken ved Alexander Kiellands plass. Få minutters gange til Vulkan med mathall, utesteder, butikker og treningssenter.

For tur- og rekreasjonsmuligheter har man fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen. Vakre Iladalen i umiddelbar nærhet.

Kommunikasjon:

Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og trikk.

Beskaffenhet



© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

Areal:

1. etasje:

BRA-i: ca. 33 kvm.

Kjeller:

BRA-i: ca. 32 kvm.

BRA-e: ca. 4 kvm.

Arealer er oppmålt iht. Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023.

De oppgitte areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, og er ikke kontrollmålt av Codex Advokat Oslo AS.

I kjeller er det 22 kvm. som ikke er medtatt i BRA-i da denne delen ikke er en del av den definerte snr. 2 i seksjoneringsbegjæring. Tilkomst til dette arealet er gjennom kjellerdel av snr. 2 så i realiteten er det ikke utnyttbart for øvrige seksjonseiere i sameiet. For at denne delen skal bli en del av snr. 2 må det gjennomføres en reseksjonering. Ansvar for å gjennomføre reseksjonering tilfaller ny eier. I arkitektens skisse er dette arealet medtatt, og tiltenkt benyttet til bad og bod.

Innhold:

Leiligheten var opprinnelig en 1-roms leilighet bestående av entré, kjøkken og stue i 1. etasje med nedgang til kjeller bestående av bad, wc, gang og to innredede rom.

Planlagt romfordeling i søknad om rammetillatelse:

1. etg.: stue og kjøkken.

Kjeller: entré, 2 soverom, bad og bod

Kjellerbod

Faste løpende kostnader:

Felleskostnader: Kr. 4 569,- pr. mnd. i følge brev fra forretningsfører som dekker blant annet: kommunale avgifter, energi og strøm til fellesareal, forsikring av bygning (seksjonseier må ha egen innboforsikring), Kabel-TV, Telia (kr. 354,-), forretningsførsel, trappevask, andel fellesgjeld (kr. 997,-), ekstern styreleder (kr. 426,-) m.m.

Det vil i følge styreleder trolig bli økning i fellesgjeld og felleskostnader da det er etterslep på vedlikehold. Det foreligger pt. ikke vedtak om tiltak, og det er ikke kjent når ev. arbeid vil starte. Det første som er vurdert av tiltak er fasade i bakgård samt oppganger.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eiendommen selges som et tvangssalg og megler har således ikke kjennskap til selgers øvrige faste kostnader tilknyttet eiendommen.

Fellesgjeld:

Andel fellesgjeld kr. 95 112,- pr. 08.02.2024.

Felles formue:

Andel felles formue kr. 0,- pr. 31.12.2023.

Formuesverdi:

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr. 963 025,-.

Som sekundærbolig: kr. 3 659 495,-.

Byggeår:

Bolig er bygget i 1895.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Byggemåte:

Betong yttervegger, trebjelkelag etasjeskiller. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 09.04.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger frem til offentlig vann- og avløpsnett.

Energiklasse:

Det er ikke utarbeidet energiattest i forbindelse med salget.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger Expeditions-Dokument fra 1894. Et ekspedisjonsdokument betyr at bygget er byggemeldt.

Det foreligger «Ettersleppprosjekt – Tilstandsrapport» fra Oslo kommune datert 03.11.1992 hvor det blant annet er påpekt at utvidelse av leilighet i 1. etasje ned i kjeller må byggemeldes. Dagens eier har påbegynt søknad om bruksendring av kjeller. Søknad er trukket, og således ikke ferdig behandlet av Oslo kommune. Kjøper overtar alt ansvar for ev. godkjennelse av rom i kjeller til rom for varig opphold.

Regulering/odel/konsesjon:

Eiendommen ligger i området regulert til byggeområde for boliger. Området er regulert til offentlig formål (barnehage), byggeområde for bensinstasjon, forretning, kontor, veiareal, friområde m.m.

Reguleringskart over området og kommunedelplan kan sees hos megler.

Det er ikke knyttet konsesjon eller odel til eiendommen.

Adgang til utleie:

Boligen har en boenhet og ingen utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at boenheten leies ut. Ved ev. utleie må leietaker meldes til styret for registrering.

Sameiet:

Sameie: Sameiet Kingosgate 3, org. nr. 988 724 033.

Forretningsfører er Sefbo Forvaltning AS.

Sameiet har engasjert ekstern styreleder.

Sameiet består av 9 seksjoner inkludert en useksjonert leilighet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven §31. Pantet er begrenset oppad til 2G.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ansvar for snømåking fordeles til den enkelte beboer etter liste.

Det avholdes dugnad to ganger i året.

Telia er sameiets leverandør av Kabel-TV.

Seksjonseier plikter å selv sikre og utstyre sin seksjon med godkjent brannvarsler og brannslukningsutstyr, og sørge for at disse er velfungerende til enhver tid.

Vedtekter, husordensregler, innkalling til og protokoll fra ordinært årsmøte 2023 samt innkalling til og protokoll fra ordinært årsmøte 2024 kan sees hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Diverse:

I forbindelse med tilsyn i leilighet er det avdekket vann i nederste del/nederste nivå i kjeller. Dette gjelder areal som er utenfor areal som er definert som snr. 2 i seksjoneringsbegjæring. Det ble først antatt at dette skyldes drenskum hvor det er tiltenkt en pumpe. Det ble iverksatt tiltak for å tørke opp. Ved neste regnskyll var det på nytt vann i denne delen, og det antas nå at dette skyldes at det kommer vann fra grunnmuren. Styret i sameiet er varslet om vann i kjeller, og at dette trolig skyldes at det kommer vann inn fra grunnmuren. Styret er av den oppfatning at arbeid utført i kjeller er medvirkende årsak til vanninntrengning, og mener dette er eier av snr. 2 sitt ansvar. Ny eier oppfordres til å gå i dialog med styret i sameiet. Styret/sameiet er svært positive til at det kommer ny eier som kan ferdigstille påbegynt oppussing.

Her er utdrag fra e-post fra styreleder Kim Martinsen:

Jeg har tatt denne saken opp med styret. Styret syns at det er urimelig at sameiet skal dekke kostnader eller påføres ansvar for skader i seksjon 2. Med den informasjon og historikk vi har tilgjengelig, begrunner vi dette som følger:

- 1. Skader på inngangsdører til leiligheten er dels påført av seksjonseier selv, og dels av politi/låsesmed på grunn av frosne vannrør.*
- 2. Vanninntrenging og fuktskader i kjelleretasjen. Seksjon 2 er større enn de andre seksjonene, men har vesentlig mindre eierbrøk, 67 kontra 80. Dette tilsier at seksjon 2 har en underetasje som ikke kan forventes å være noe annet enn råkjeller. Styret kjenner ikke til kvaliteten på de byggearbeider som er utført i kjelleretasjen, men ut i fra tilsendte bilder antas arbeidene å ikke være forskriftsmessige.*
- 3. Styret holder muligheten åpen for at byggearbeider i kjelleretasjen kan være helt eller delvis årsak til vanninntrengningen som skjedde nylig, og også årsak til frosne vannrør i vinter.*
- 4. Utgraving av areal under portrommet, og som ligger utenfor seksjonen, kan ha hatt uheldige konsekvenser. Styret har ingen informasjon om hvordan dette er gjort, eller hvilke undersøkelser som var gjort på forhånd. Vi vet heller ikke om dette arealet er trygt å oppholde seg i.*

Styret vil særlig advare mot at det oppholder seg personer i det utgravde arealet under portrommet. Dette arealet, som per i dag er fellesareal i sameiet, vil kun kunne benyttes av seksjon 2 dersom det blir godkjent og vedtatt i årsmøte. I så tilfelle må eier av seksjon 2 påregne at man i påfølgende reseksjonering ikke bare endrer seksjonens grense, men også eierbrøken. Det må også påregnes en kjøpesum.

Bruksendring kjeller:

Nåværende eier har søkt om rammetillatelse til bruksendring av underetasje samt sammenføring av underetasje og 1. etasje.

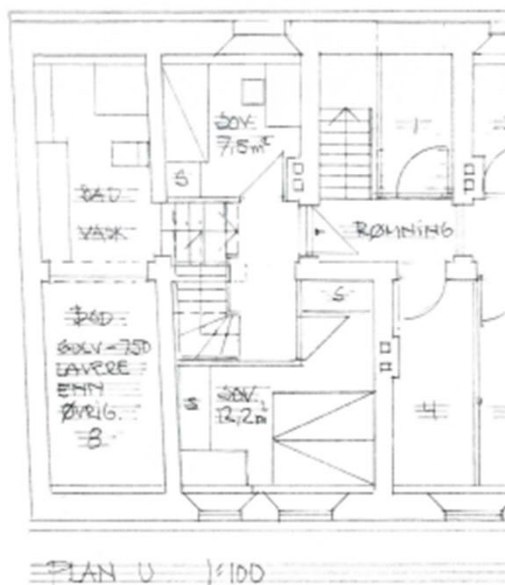
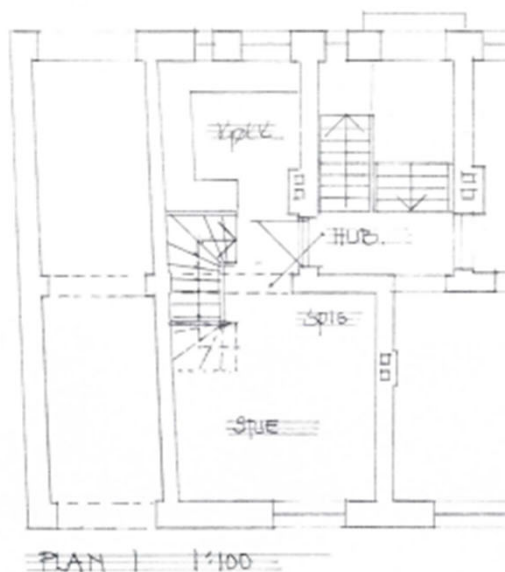
På Oslo kommune sin hjemmeside er alle dokumenter tilgjengelig i forbindelse med søknad i sak 202309741:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202309741>

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med alle dokumentene.

Saken er trukket. Arkitekt Mette Cranner som har bistått har imidlertid opplyst at hun kan fortsette søknadsprosessen dersom ny eier ønsker dette.

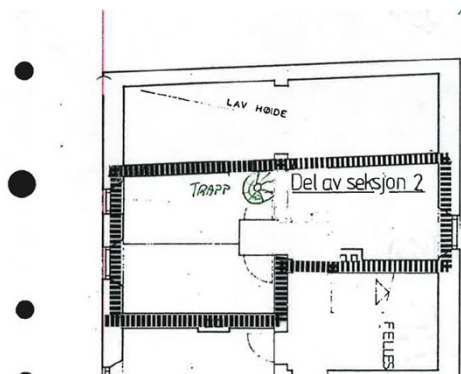
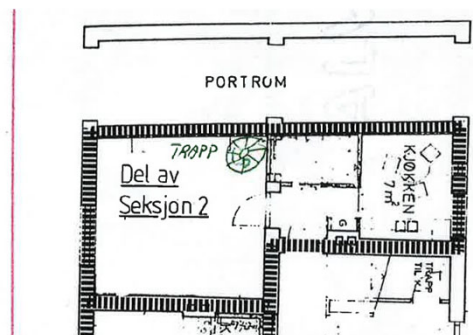
Nedenfor er skisse som viser planlagt arealbruk:



Planskisse seksjoneringsbegjæring:

Planskisse i tinglyst seksjoneringsbegjæring samsvarer ikke med det arealet som er tiltenkt benyttet i søknad om bruksendring i kjeller. Areal som er tiltenkt bad og bod er ikke en del av areal definert som snr. 2, og for å innlemme dette arealet må det gjennomføres en reseksjonering. I følge styreleder må det påregnes en kjøpesum for arealet samt at seksjonens eierbrøk endres som igjen påvirker andelen snr. 2 betaler av felleskostnader. Alt ansvar for gjennomføring påhviler ny eier.

Planskisse i seksjoneringsbegjæring:



Pålegg og tvangsmulkt / ulovlig inngrep i etasjeskillere og innlemming av fellesareal/kjeller i leilighet:

Med bakgrunn i bekymringsmelding har Oslo kommune bedt om redegjørelse om fjerning av masser og bjelker i tak i kjeller. Det er pålagt retting. Det er videre pålagt stans i arbeid samt vedtak om tvangsmulkt.

Tvangsmulkt vil ikke følge til ny eier. Oslo kommune vurderer hvorvidt kommunen skal tinglyse pålegg om retting. Pålegg om retting vil uansett medfølge snr. 2 ved et salg.

Oslo kommune vil følge opp saken mot ny eier og kreve retting på samme måte som kommunen har gjort mot nåværende eier. Dersom ny eier ikke sørger for retting iht. kommunens pålegg vil det på samme måte vedtas tvangsmulkt mot ny eier. Dette blir i så fall varslet slik at ny eier kan rette seg etter krav fra kommunen.

På Oslo kommune sin hjemmeside er de fleste dokumenter tilgjengelig i forbindelse med sak 202214407:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/case/det.asp?mode=&caseno=202214407>

Vedlagt salgsoppgave er brev datert 22.02.2023 og 29.01.2024.

Kommunalt listeført:

Kingos gate 3 har vernestatus som kommunalt listeført.

Byantikvaren kan selv føre kulturminner på Gul liste, hvis vi mener kulturminneverdiene er høye nok. Disse betegnes som «Kommunalt listeført» og er den største gruppen av bevaringsverdige kulturminner på listen. Kommunalt listeførte kulturminner har ikke juridisk vedtatte bestemmelser. Man må likevel søke til Plan- og bygningsetaten hvis man vil gjøre utvendige endringer.

Diverse:

Det foreligger tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang datert 14.12.2023 samt 2 verditakster utført av Charles André Lindberg datert hhv. 25.06.2022 og 24.09.2023. Tilstandsrapport og verditakster er tilgjengelig hos megler og oversendes på oppfordring.

Det ligger en del materialer i eiendommen. Det er ikke kjent hvorvidt eier vil fjerne materialer før overtagelse/overlevering av eiendommen.

Prisantydning: Kr. 2 800 000,-
Andel fellesgjeld: Kr. 95 112,-
Totalt: Kr. 2 895 112,-

Verditakst: Kr. 3 800 000,-

Omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: Kr. 70 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte: Kr. 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument: Kr. 500,-

Omkostninger = Kr. 71 000,-

Totalsum inkludert kjøpesum, andel fellesgjeld og omkostninger: kr. 2 966 112,-

Regnestykket forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endring av gebyrene

Eier/hjemmelshaver betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalg.

Overtagelse:

Overtagelse etter gjeldende regelverk ved tvangssalg, konferer megler eller les info «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper». Da salget er et tvangssalg kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplett. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Kjøper overtar risikoen på oppgjørsdagen, jf. tvf. § 11-31, første ledd hvis han ikke har tiltrådt eiendommen tidligere. Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og risikoen går over på kjøperen selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

Tinglyste forpliktelser:

- Erklæring/avtale tinglyst 14.12.1988 med dagboknr. 1988/87280-3/105 vedr. panterett til sameiet.
- Erklæring/avtale tinglyst 08.05.2024 med dagboknr. 2024/1416772-1/200 vedr. pålegg om retting og tvangsmulkt.

Tinglyste rettigheter:

- Ingen rettigheter registrert.

Tvangssalg:

Salget er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlagt salgsoppgaven. Det vises for øvrig til tvangssalglovens kap. 11. Ta kontakt med megler dersom noe er uklart.

Budgiving:

Bud innleveres ved benyttelse av vedlagt budskjema. Bud må være bindende for budgiver i minst 6 – seks – uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i stand. Budregler er for øvrig beskrevet i vårt standard budskjema for tvangssalg som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Budgiver må legitimere seg ved innsendelse av bud. Budgiver må videre fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av kjøpesum.

Bud fremsettes for Eiendomsmegler Irene Jarland,
e-post: irene.jarland@codex.no
Tlf. 92803279.

Lov om tvangssalg:

Salg av eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangssalg og ikke etter avhendingslova.

Kjøper har begrensende muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Kjøpet kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. §11-39

Samtidig avviker tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør fra et normalt salg.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann, før bud inngis. Interessenter oppfordres videre til å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt tilstandsrapport.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.



Oppgjør:

Oppgjøret foretas av Codex Advokat Oslo AS.

Codex Advokat Oslo AS er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Eventuell melding sendes uten orientering til selger og kjøper.

Kjøper er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må fremlegge gyldig legitimasjon.

Kjøper aksepterer ved kjøp at megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. bank, kommune, forretningsfører og andre som har behov for slike opplysninger.

Kjøpesum og omkostninger må betales på oppgjørsdagen som er 3 mnd fra den dagen medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse. Dette gjelder selv om stadfestelseskjennelse/fordelingskjennelse eventuelt er angrepet ved anke, eller av andre grunner får utsatt rettskraft. Hvis kjøper velger å ikke betale på oppgjørsdagen som fremgår av medhjelpers foreleggelse til retten/partene/rettighetshavere og budgiver, tilkommer forsinkelsesrenter. Uteblir betaling utover 14 dager etter oppgjørsdagen kan salget bli besluttet gjennomført på nytt med ansvar for byder til å dekke tap som derved oppstår.

Meglers vederlag:

Medhjelpers godtgjøres i henhold til forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper. I henhold til forskrift §3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3% av kjøpesum t.o.m. kr. 500.000,-
2% av det overskytende t.o.m. kr. 1.000.000,-
1% av det overskytende t.o.m. kr. 3.000.000,-
Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jf. forskriftens §3-6.

Medhjelper:

Codex Advokat Oslo AS, org. nr. 995 684 926
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postboks 8744 St. Olavs plass
0028 Oslo

Oppdragsnummer:

482130/60432.

Oppdragsansvarlig:

Irene Jarland, mobil 928 03 279

Fagansvarlig:

Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 25.04.2024 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: tilstandsrapport, Expeditions-Dokument, ettersleppsprosjekt tilstandsrapport, brev datert 22.02.2023 og 29.01.2024 vedr. vedtak om pålegg og tvangsmulkt, seksjoneringsbegjæring, arealbekreftelse, oversiktskart, reguleringskart, orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper, forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kingos gate 3, 0457 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 219, bnr. 131, snr. 2

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.04.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 11572-1198

Referansenummer: TA1216

Autorisert foretak: Gjævert Håndverk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Gjævert Håndverk er en håndverks- og takseringsbedrift.

Undertegnede er utdannet murmester fra 1981 og har drevet egen murmesterbedrift alene og i samarbeid med andre murmestere gjennom 30 år. Jeg har også vært ansatt i Norsk Leca as og Bergersen Flis as.

I 2011/12 tok jeg utdanning som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfelleskapet Takstenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Rapportansvarlig

Erik Gjævert

Uavhengig Takstingeniør

eg@takstenteret.no

977 00 778



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan med 1 etg. og kjellerdel. Det er påbegynt totalombygging og rehabiliteringsarbeider av leiligheten og store deler av arbeidene gjenstår. Det er innkjøpt og lagret en hel del bygningsmaterialer som ligger i leiligheten, men som ikke er montert. Det er også utført en del arbeider med nytt bjelkelag, isolering, støp av kjellergulver, murte delevegger, elektro og rørleggerarbeider. Det foreligger ingen dokumentasjon på de utførte arbeider. Det har vært igangsatt en søknadsprosess til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, men dette er trukket tilbake og det foreligger pr. idag ingen godkjenning for den tiltenkte og igangsatte ombyggingen.

Den oppgitte rominndeling er kun hva som har vært tiltenkt og dette er ikke byggemeldt og godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

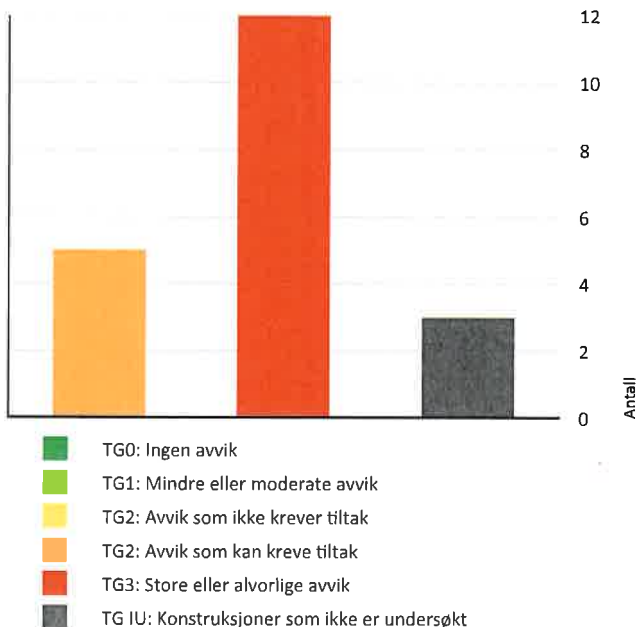
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det har vært igangsatt en byggesak i kommunen men denne er pr.d.d. trukket tilbake så det foreligger ingen godkjenning for den tiltenkte utbyggingen.

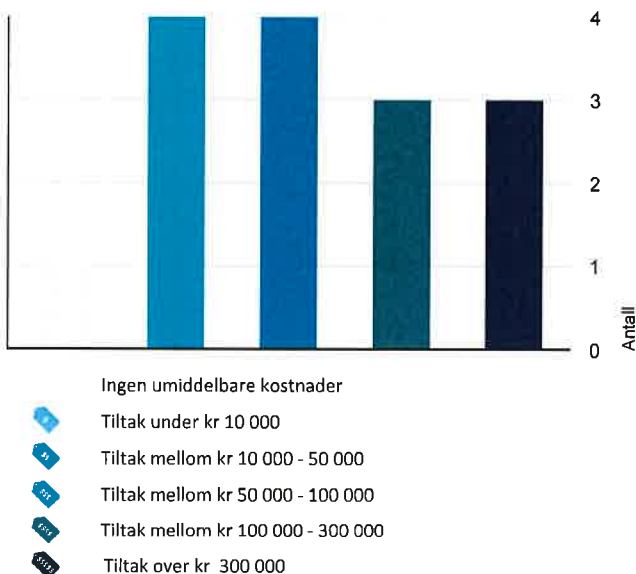
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelige vinduer med skader og mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov nye vinduer

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører i begge etasjer er brutt opp og ødelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må insatilleres nye dører i begge etasjer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

Gulvflater i 1 etg er av sponplater. Kjeller har betonggulver

Veggflater i begge etasjer består av uferdig stenderverk og grove murkonstruksjoner.

Himlinger i 1 etg. har delvis nyere gipsplater, kjeller har åpent isolert bjelkelag og uferdige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle overflater, vegg og gulvkonstruksjoner må ferdigstilles

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av isolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bygget nytt bjelkelag mellom 1 etg. og kjeller med sponplater i 1 etg.

I kjeller er det støpt nye betonggulv klargjort med nedstøpte trekkerør med muligheter for å legge varmekabler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det mangler ferdigstillelse av gulvflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Kjellergulver er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre mursteinspipe, hvor tilstand ikke er undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand på pipeløp og muligheter for tilkobling av ildsted må avklares nærmere før eventuell montering av ildsted.

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ytterveggskonstruksjoner med muligheter for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre fuktmålinger i yttervegger før videre arbeider utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

Det er mangler trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foreløpig ikke kontert trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

Det er mangler innerdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler innerdører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må kjøpes og monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Innvendig er leiligheten å anse som et råbygg og hvor det gjenstår mye arbeider med tekniske installasjoner, isolering av vegger, ferdigstillelse av alle overflater, etablering av bad- og våtrom og montering av innredninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse av alle innvendige arbeider.

Kostnadsestimat: Over 300 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderom må bygges i sin helhet etter teknisk forskrift 2017.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Leiligheten mangler funksjonelt bad/våtrom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom må bygges i sin helhet etter teknisk forskrift 2017.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det eksisterer ikke et etablert våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er ikke etablert noe kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ikke etablert noe kjøkken

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagt rør i rør for vannføringer, men dette er ikke fullført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røranlegget må fullføres og det som er utført må gjennomgås av en med faglig kompetanse på rørleggerarbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen eldre støpejernsrør og nyere plastrør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røranlegget må fullføres og det som er utført må gjennomgås av en med faglig kompetanse på rørleggerarbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

Ikke etablert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres ett avtrekkssystem

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Det er ikke montert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert noe elektrisks anlegg, kun montert og nedstøpt en del trekkerør



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiegården har eget felles brannvarslingssystem og leiligheten må tilkoble seg dette ved fullføring av leiligheten

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Entré, Bad, 2 Soverom, Trapperom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger i et populært området og en totalrenovert ombygget leilighet med de nødvendige godkjenninger ansees å være lett omsettelig. Leiligheter på denne størrelsen omsettes fra 7,4- 8,5 mill.

Leiligheten er pr. idag å anse som et råbygg og det er fratrukket kostnader for ferdigstilling i beregningen av nåværende markedsverdi. Det vil være kjøpers ansvar å søke om ramme- og igangsettelsestillatelse fra Oslo Kommune

Den oppgitte rominndeling er kun hva som har vært tiltenk og dette er ikke byggemeldt og godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Det er betydelig risiko i prosjektet, og de arbeider som er utført arbeid må gjennomgå av fagfolk for å vurdere kvaliteten av.

Gulv og vegger i underetasjen krever fuksikring, da det er tydelig at det trekker opp fukt i gulv og vegger. Det er nedlagt en synkekum som det skal tilknyttes en automatisk pumpe.

Det er ikke nedlagt radonduk i grunnen. Det er opplyst at det er nedlagt rør for vannbåren varme i underetasjen.

Brannskillet mot leilighetsskillet må tilfredsstille kravene.

Det skal etableres større vindusåpninger i ytterveggene i kjelleren, og det skal etableres lysgroper på yttersiden som gir tilgang til rømningsvei.

Det er utført noe arbeid med elektriske anlegget men dette må kontrolleres av fagmann før videre arbeider

Det er utført noe arbeid med VVS anlegg men dette må kontrolleres av fagmann før videre arbeider

Beliggenhet er tillagt høy verdi da området er meget sentralt beliggende i Oslo, samtidig som leiligheten ligger i en sidegate.

Det er forventet at eiendomsmarkedet i 2024 vil fortsette å stige – men trolig ikke i samme fart som man har sett de siste årene.

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked – standard, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen vurderes som normalt omsettelig.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter pr.08.02.23	Kr.	54 828
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	800 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	33			33			33
Kjeller	32	4		36			36
SUM	65	4					69
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue , Kjøkken		
Kjeller	Entré , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Trapperom , Boder	Nettingbod	

Kommentar

Oppmålingen er utført mot eksisterende yttervegger og dette vil kunne avvike når leiligheten ferdigstilles med eventuell utføring av vegger. Arealene er beregnet etter hva rommene brukes til, uavhengig av hva som er godkjent av Plan- og bygningsetaten. NB! Det er i tillegg et areal på 22 m² i kjeller, men disse er ikke med i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen. Disse arealene har kun adkomst gjennom seksjon 2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Dette er å anse som et råbygg og det er uklart hva som vil skje med de ulike yttervegger som det er målt mot.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det har vært igangsatt en byggesak i kommunen men denne er pr.d.d. trukket tilbake så det foreligger ingen godkjenning for den tiltenkte utbyggingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen brannforskrifter er tilfredsstillt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det har vært igangsatt noen bygningsmessige arbeider, men ingenting er fullført

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsveier og dagslysflater er ikke tilfredsstillt etter det som er planen for de ulike rom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Erik Gjævert	Takstingeniør
13.2.2024	Erik Gjævert	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	131		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kingos gate 3							
Hjemmelshaver							
Høglund Lisa Marie							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei med gateparkering

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TA1216>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

V.D.J.-No. 218.94
Bilag



1905
94

1. Annaeldene
2. Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende *Naaringshus og Privat*

paa Matr.-No. *3 Kinga's Gade*

Indleveret *1^{ste} September 1894* Allesteret

500/94

Oversendes Hr. Opmaalingsskiften til Enkluring.
Christiania 1^{ste} Sept. 1894
i Hr. Linthors Fravær
O. Bjelke Haltermann
const.

Ende at bemærke.
Christiania 1^{ste} September 1894
Fra Opmaalingsskiften
Myndigt Forskr.

Oversendes den ærede Landhøvs Kommission
og indstilles til Approbation.
Christiania 1^{ste} September 1894
i Hr. Linthors Fravær
O. Bjelke Haltermann
const.



Overendes Hr. stads-kontrolløren.
Ende at bemærke ved private
Christiania 4^{te} Sept. 1894
P. Bentzen

1176.94.I

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afprøvelse af de
i §§ 13, 14, 15 nævnte Betegnelser
Christiania 5^{te} Sept. 1894 *J. Bull*

Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT:

ARB/BYGN	Rehabilitering				JOURN.NR	82/104474	
ADRESSE	Krugsgt. 3				GNR	219	BNR 131
BYGGHERRE	Sammeiet Krugsgt. 3 V/Astrid Ofseth				BYGN.ENH.NR		
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERDIGBESIKT		
		11/1-83	25/4-83		4/4-88		

Mangler som ikke er rettet i h.h.t vårt brev av 15/4-88:

1. Korrigerende plantegning må innsendes i 2 ekpl.
2. Utvidelse av leil. i 1. etg. ned i kjeller må byggemeldes.
Fjelder leil. tilhørende seljan
4. Ventilasjon bad og kjøkken må føres over tak og isoleres på kaldt loft.

Det er haket av på beløpset som brannvesenet stette for å kunne anbefale - brukstillatelse - ferdigattest.

REG/MELD V/E.PROSJ	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIGELSE	BESIKTIGELS
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON			FORELØBIG DATO	BEHANDLING SAKSBEH	FERDIGBEHANDLING DATO	SAKSBEH
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			3/11-92	OVC	19/1-93	OVC
SAKEN UTGÅR: MAKULEFES / ARKIVERES						
SANERES/SENDES FILMARKIV					19/1-93	OVC

Lisa Marie Høglund
Rabbaveien 15
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202214407 - 24
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Daniel Andersen

Dato: 22.02.2023

Dere må rette det ulovlige forholdet innen 30. april 2023 – vedtak om tvangsmulkt – Kingos gate 3

Plan- og bygningsetaten viser til varselet vi sendte dere 15. desember 2022. Vi har vurdert svaret dere sendte oss, men disse har ikke endret vårt syn på saken.

Dere skriver at dere ønsker å sende inn en byggesøknad. For å sikre en fremdrift i saken, går vi likevel videre med et pålegg om å rette det ulovlige forholdet.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Retting

Vi pålegger dere å tilbakeføre kjelleren og første etasje slik at det samsvarer med den siste lovlige situasjonen. Det vil si at første etasje må tilbakeføres til en ett-roms leilighet på 36 m², etter godkjent plantegning i sak [198200627](#). Kjelleretasjen må være adskilt fra første etasje og bestå av boder/tilleggsareal som er felles for hele bygget, etter tegninger i samme byggesak.

Fristen for retting er 30. april 2023.

Tvangsmulkt

Dere må betale en engangsmulkt på kr 70 000,- den 1. mai 2023 dersom første etasje og kjelleren ikke er tilbakeført innen fristen.

Løpende mulkt er på kr 1500,- per dag fra og med 1. mai 2023 dersom første etasje og kjelleren ikke er tilbakeført innen fristen.



Begrunnelse for vedtaket

Du er eier av seksjonen og er derfor ansvarlig for å følge reglene i plan- og bygningsloven.

I vårt arkiv viser godkjente tegninger fra 1982 at første etasje er godkjent som en ett-roms leilighet og kjelleren som felles tilleggsareal for bygget.

Etter Finn-annonse, redegjørelse og befaring kan vi konstatere at deler av kjelleretasjen er innlemmet til leiligheten i første etasje. Hele etasjes skillet mellom første etasje og kjeller er fjernet og bygget opp igjen. Dette innebærer inngrep i både brannskillet og bærende konstruksjoner. I tillegg er det gjort inngrep i brannskillet fra første etasje og mot tiliggende leiligheter og trappeoppgang. Alt er utført uten tillatelse.

Hvordan kan dere unngå tvangsmulkt?

Retter dere det ulovlige forholdet, slipper dere å betale tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måte:

Første etasje og kjelleren må tilbakeføres innen 30. april 2023.

Arbeidet med å dele opp første etasje og kjelleren igjen innebærer opprettelse av nytt brannskille og er derfor søknadspliktig. Pålegget gir dere ikke en tillatelse til dette arbeidet, og dere må søke om tillatelse til å tilbakeføre.

Dere skal gi beskjed til Plan- og bygningsetaten når tiltaket er tilbakeført. Send dokumentasjonen med foto til postmottak@pbe.oslo.kommune.no eller som brev til vår postadresse: Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer.

Dere kan få tiltaket godkjent i ettertid

Dere kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen 30. april 2023. Søknaden må sendes inn av en ansvarlig søker.

Dersom vi tar søknaden til behandling, venter vi med å følge opp pålegget vårt om retting inntil vi har behandlet søknaden ferdig.

Godkjenner vi søknaden, avslutter vi ikke ulovlighetsoppfølgingen før vi har gitt brukstillatelse/ferdigattest. Det betyr at vi vil vurdere å pålegge dere å ferdigstille byggesaken innen rimelig tid etter at vi har gitt tillatelse.

Hvis vi avslår søknaden, vil dere få seks uker på dere til å rette forholdet etter det endelige vedtaket i byggesaken. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med seks uker etter endelig vedtak i byggesaken.

Avviser vi søknaden, for eksempel fordi vi ikke mottar nødvendig dokumentasjon for å behandle den, gjelder fortsatt fristen i dette pålegget. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med fristen i pålegget.

Se veilederen for hvordan søke om ulovlige arbeider i ettetid på vår nettside. Dere kan også få veiledning på telefon 23 49 10 00.

Hva skjer hvis dere ikke retter forholdet?

Dersom dere ikke retter forholdet eller sender inn en komplett søknad innen fristen, må dere betale tvangsmulkt som vedtatt over.

Pålegget om retting kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom det ulovlige forholdet ikke rettes. Vi kan også gi dere et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?

Den som eier en eiendom, er ansvarlig for at alle endringer som er utført på eiendommen, er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) og gitte tillatelser. Det betyr at nåværende eier er ansvarlig, selv om det er tidligere eier som har utført arbeidene.

Om fristutsettelse

Vi har i dette vedtaket gitt det vi mener er en rimelig frist for å rette forholdet eller eventuelt finne en ansvarlig søker som kan sende oss en byggesøknad. Dersom dere ikke kan rette forholdet innen fristen, må dere be om utsettelse i god tid før den går ut. Vi utsetter ikke frister hvis ikke det er gode grunner for det.

Dere kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker etter at dere har mottatt dette brevet. Dette gjelder også dersom dere sender inn søknad. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/> for mer informasjon.

Hvis dere klager på vedtaket, og Statsforvalteren opprettholder vedtaket vårt om pålegg, vil **ny frist for retting være seks uker etter Statsforvalterens vedtaksdato**.

Før dere eventuelt kan reise søksmål om lovligheten av vedtaket eller krav om erstatning, må dere ha prøvet klageadgangen (jf. forvaltningsloven § 27 b). Det vil si at dere må ha klaget på vedtaket før klagefristen går ut, og klagen må være behandlet av klageinstansen.

Hvis det går mer enn 6 måneder fra dere først klaget, og det ikke skyldes forsømmelse fra deres side at klageinstansen ikke har tatt en avgjørelse, kan dere allikevel gå til søksmål selv om det ikke foreligger en avgjørelse fra klageinstansen.

Anvendt regelverk

- Deres plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav g
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å gi dere pålegg om å rette det ulovlige forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-3, jf. § 32-10
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å vedta tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5, jf. § 32-10
- Plan- og bygningsetatens adgang til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-6.
- Plan- og bygningsetatens adgang til å tinglyse pålegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3 fjerde ledd.
- Deres rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken deres i Saksinnsyn på våre nettsider

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefonnummer <nr.> eller på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Daniel Andersen - saksbehandler

Astrid Fagertun - for enhetsleder Karin Remark Engebretsen

teknisk fagavdeling

enhet for byggetilsyn Indre by

Lisa Marie Høglund
Rabbaveien 15
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202214407 - 35
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Daniel Andersen

Dato: 29.01.2024

Om innkreving av tvangsmulkt - Kingos gate 3

Plan- og bygningsetaten viser til vårt pålegg om retting og tvangsmulkt datert 22.02.2023. Fristen for oppfyllelse av pålegget var i utgangspunktet 30.04.2023. Vi ga utsatt frist til 15.06.2023.

Dere sendte inn en søknad om å rette forholdene 13.06.2023. Ulovlighetsoppfølgingen ble da satt på vent. Den 09.01.2024 trakk dere søknaden, og byggesaken avsluttes.

Som det følger av vedtaket: «Avviser vi søknaden, for eksempel fordi vi ikke mottar nødvendig dokumentasjon for å behandle den, gjelder fortsatt fristen i dette pålegget. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med fristen i pålegget.»

Tvangsmulktene har dermed forfalt, og skal i utgangspunktet løpe fra 16.06.2023. Vi velger allikevel bare å innkreve engangsmulkten på kr 70 000,- og løpende mulkt fra dere trakk søknaden, altså fra og med 10.01.2024. Tvangsmulkten vil fortsette å løpe inntil forholdene er rettet.

Vennlig hilsen

Daniel Andersen - saksbehandler

Astrid Fagertun - for enhetsleder Karin Remark Engebretsen

teknisk fagavdeling

enhet for byggetilsyn Indre by



DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

14 DEC 88 087280

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

EIGENDOMMEN I OSLO

Navn	Adresse	Telefon
EXCEL A/S EIENDOM	Vidarsgate 20 A 0452 Oslo 4	46 57 78

✓ 1. Eiendom	Gnr. 219 Bnr. 131 Fnr. OSLO
✓ 2. Hjemmels- haver	Navn Espen Paulsen/Nina Ekeland Solveig Lepsøy Ibrahim Aliz Astri Ofsdal Astri Opdal Sidsel Ljosland Ove Siljan Reidar Nilsen Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
✓ 4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttræden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

TINGLYSING

 Gebyr betalt med kr.
 Dok. avgift betalt med kr.
 Merknad etter tgl. § 11:



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	B	80		21				41							
2	B	67		22				42							
3	B	80		23				43							
4	B	80		24				44							
5	B	80		25				45							
6	B	80		26				46							
7	B	103		27				47							
8	B	80		28				48							
9				29				49							
10				30				50							
11				31				51							
12				32				52							
13				33				53							
14				34				54							
15				35				55							
16				36				56							
17				37				57							
18				38				58							
19				39				59							
20				40				60							
Sum teller skal stemme m. nevner		650		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner							
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Kingosgate 3, Oslo															
7. Supplerende tekst Til sikkerhet for den enkeltes andel av felles forpliktelser har sameiet Kingosgate 3 panterrett i hver seksjon stor kr. 25.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet innenfor 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, foretatt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.															
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift													
Sted		Oslo													

Tinglysingsstempel

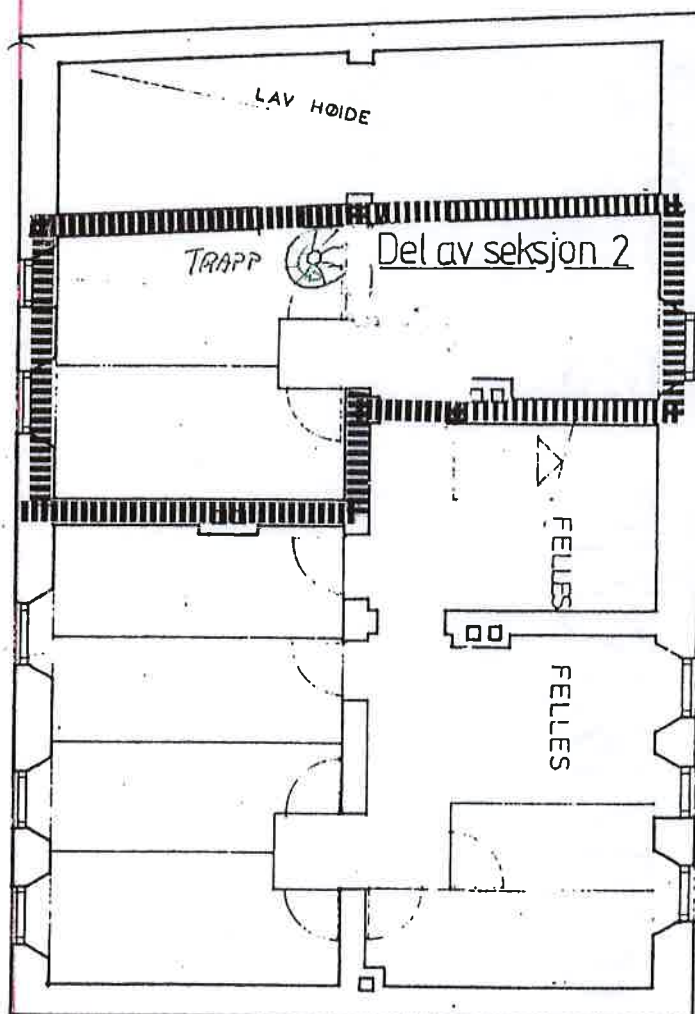
GNR. 219, BNR. 131, KINGSGATE 3, OSLO

SIDE 1

ETASJEPLAN KJELLER

Oslo den 1988

S. Jepsen S. Ljosland Astrid Opdal
IBRAHIM ALI2. Nina K. Ebeland Egon Paulsen
Rudolf Møller Peter Ljor





GNR. 219, BNR. 131, KINGSGATE 3, OSLO

SIDE 2

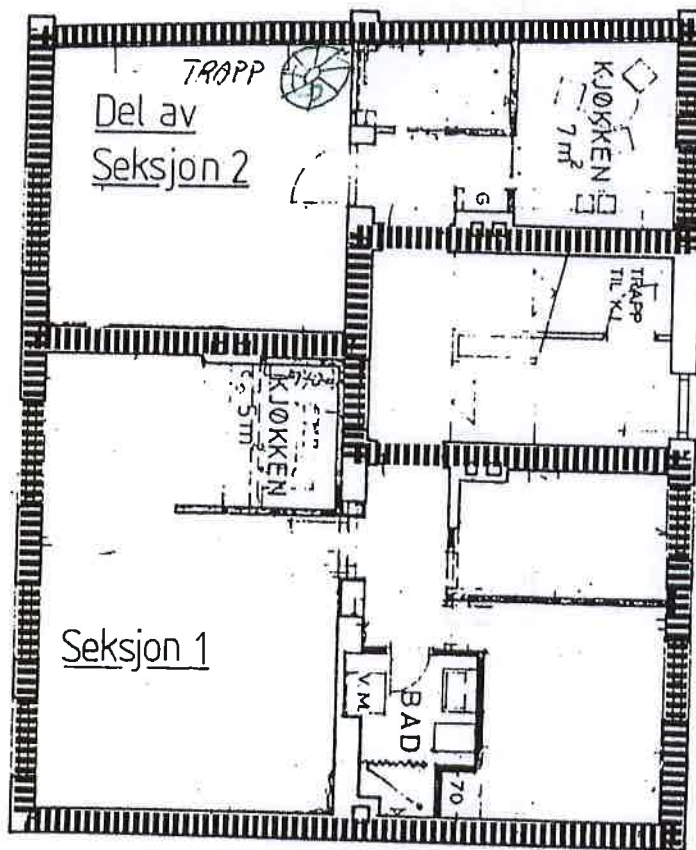
ETASJEPLAN 1. ETASJE

Oslo den 1988

S. Lysø S. Ljosland Astrid Oksa
IBRAHIM ALI2. Nina K. Ekeland Egon Paulsen
Rudolf Olsen Olav Lilja



PORTROM





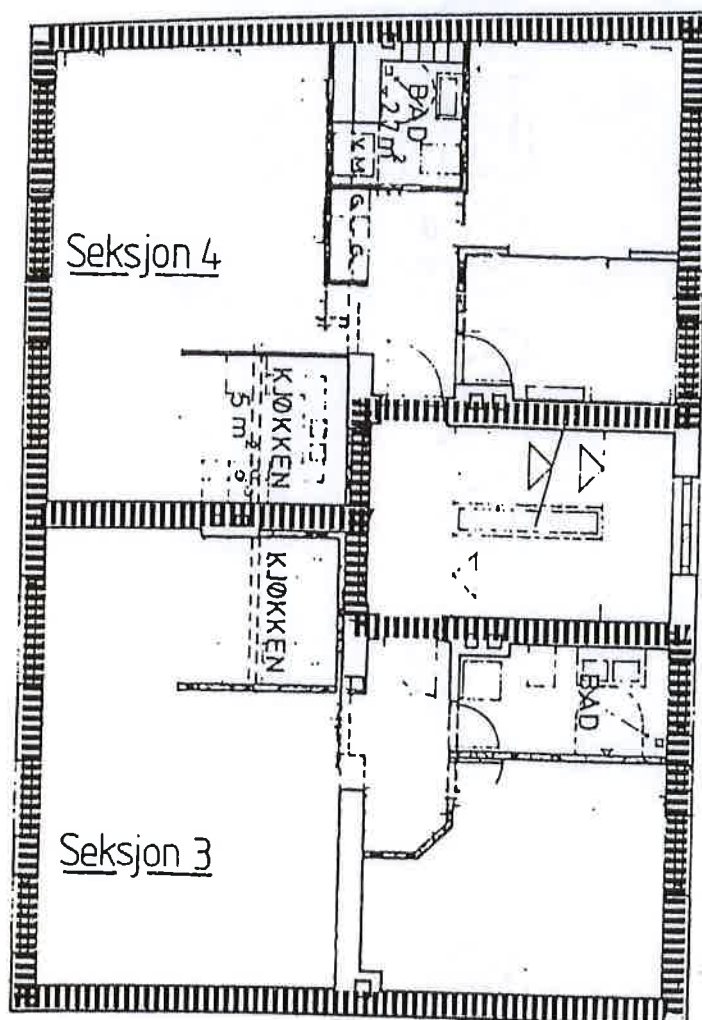
GNR. 219, BNR. 131, KINGSGATE 3, OSLO

SIDE 3

ETASJEPLAN 2. ETASJE

Oslo den 1988

S. Lysø S. Ljosland Astri Opseth
IBRAHIM ALI Nina K. Ekeland Eugen Paulsen
Ruben Olsen Ole Lysen





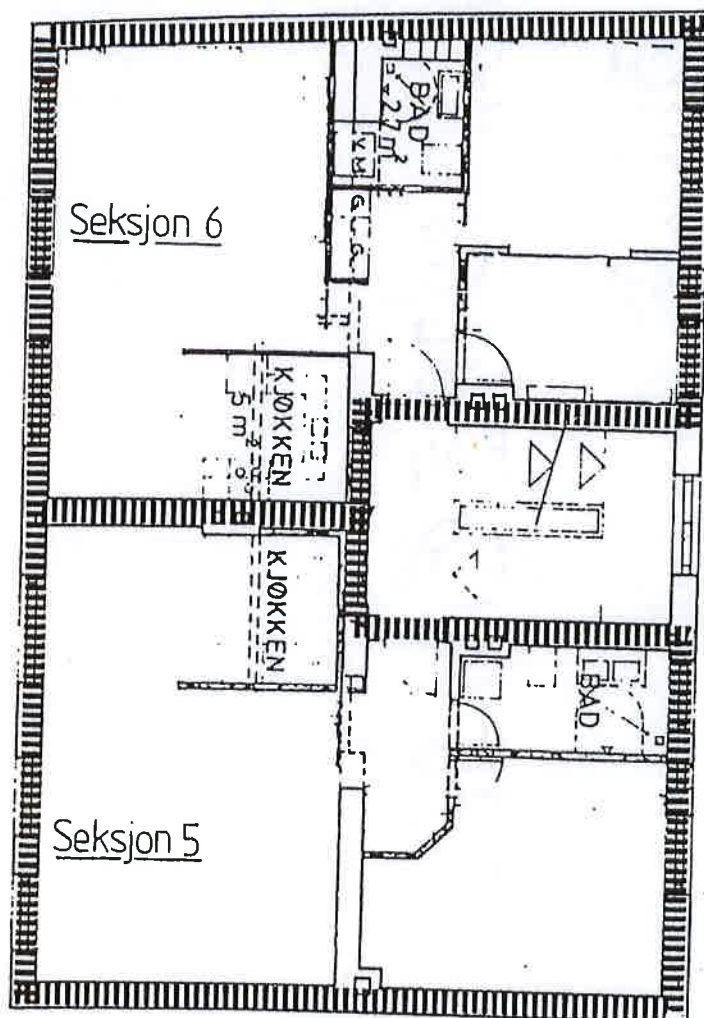
GNR. 219, BNR. 131, KINGSGATE 3, OSLO

SIDE 4

ETASJEPLAN 3. ETASJE

Oslo den 1988

S. Jepsen S. Ljosland Astri Opdal
1 BRAKIL ALI2
Nina K. Ekeland Egon Paulsen
Rudolf Nielsen Ole Ljars.



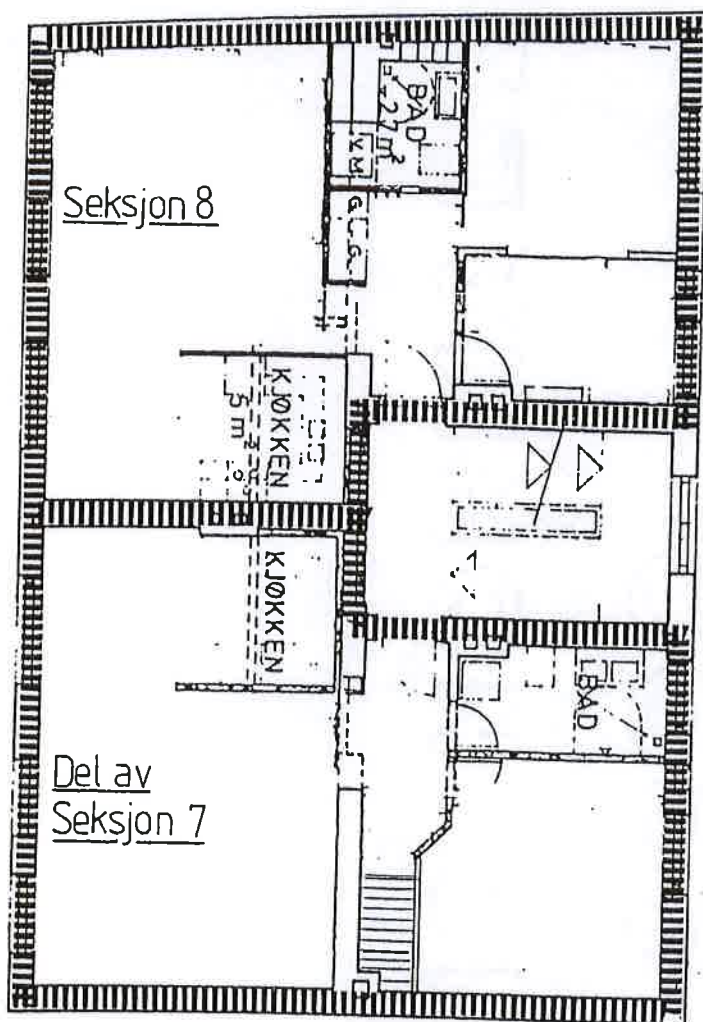
GNR. 219, BNR. 131, KINGSGATE 3, OSLO

SIDE 5

ETASJEPLAN 4. ETASJE

Oslo den 1988

S. Jepsen S. Ljosland Astrid Opdal
ABRAHAM ALI2.
Nina K. Ekeland Eugen Paulsen
Rudolf Nielsen Ole Lilje



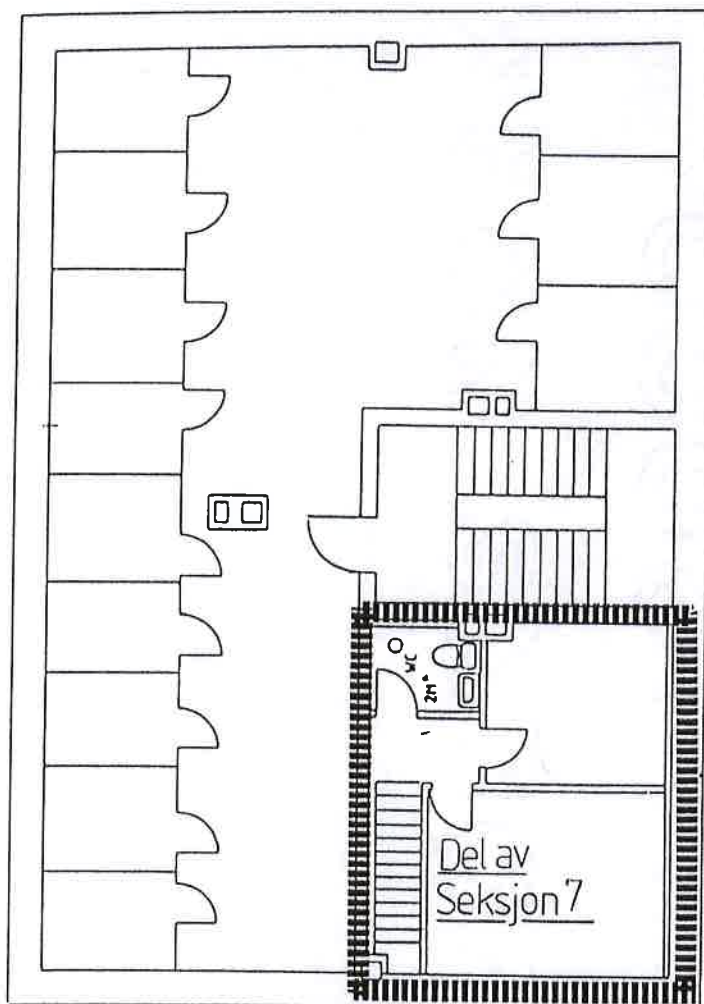
GNR. 219, BNR. 131, KINGSGATE 3, OSLO

SIDE 6

ETASJEPLAN LOFT

Oslo den 1988

S. Lepsø S. Hjøstland Astrid Opsdal
IBRAHIM ALI2.
Nina K. Ekeland Egon Paulsen
Raidan eliben Ole Løjens





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Irene Jarland

Dato: 13.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484930
13314/ IREJARL

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 131

Vi viser til bestilling av 20240208 for KINGOS GATE 3.

GNR. 219 BNR. 131

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1891.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

257 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

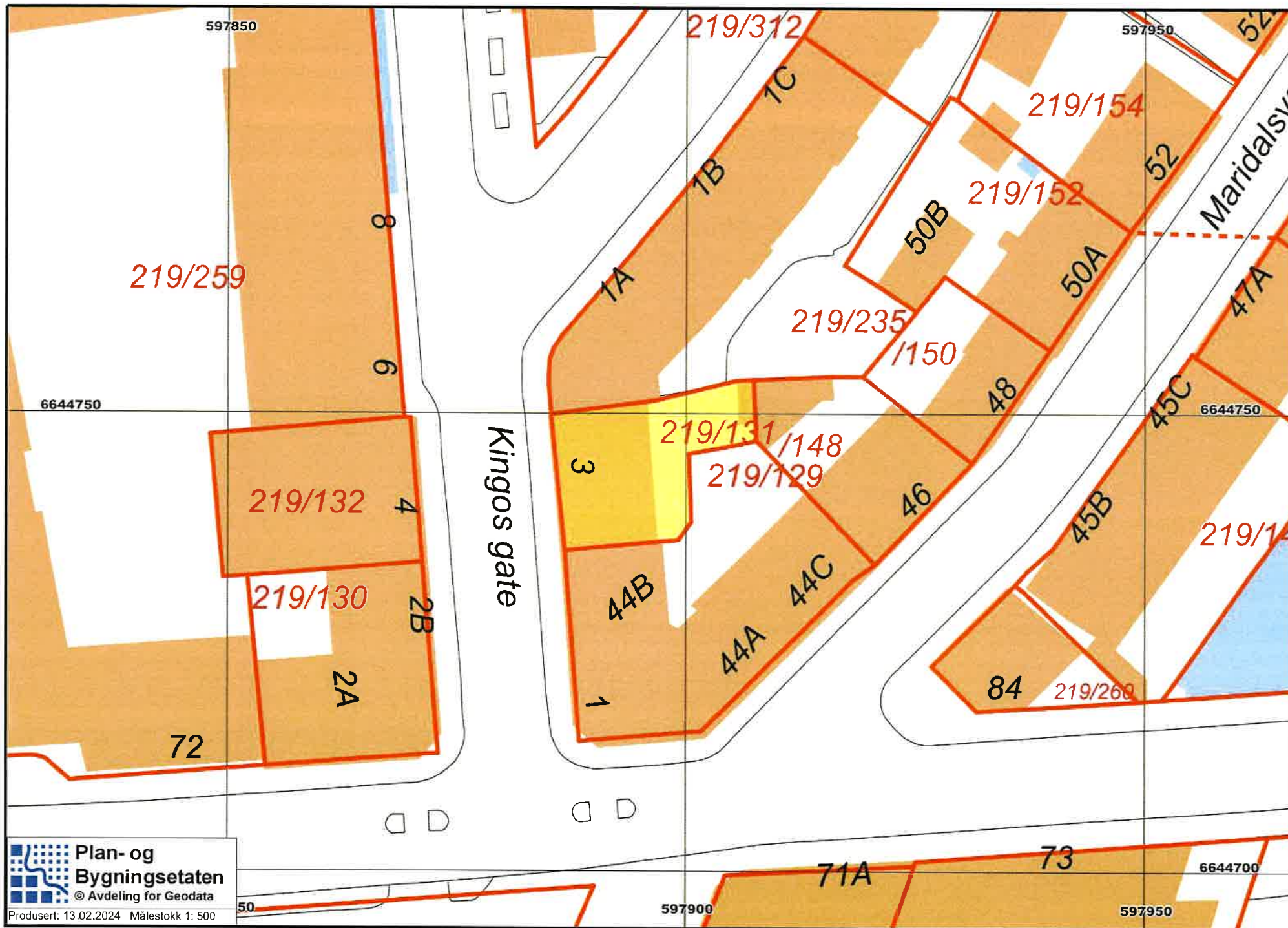
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



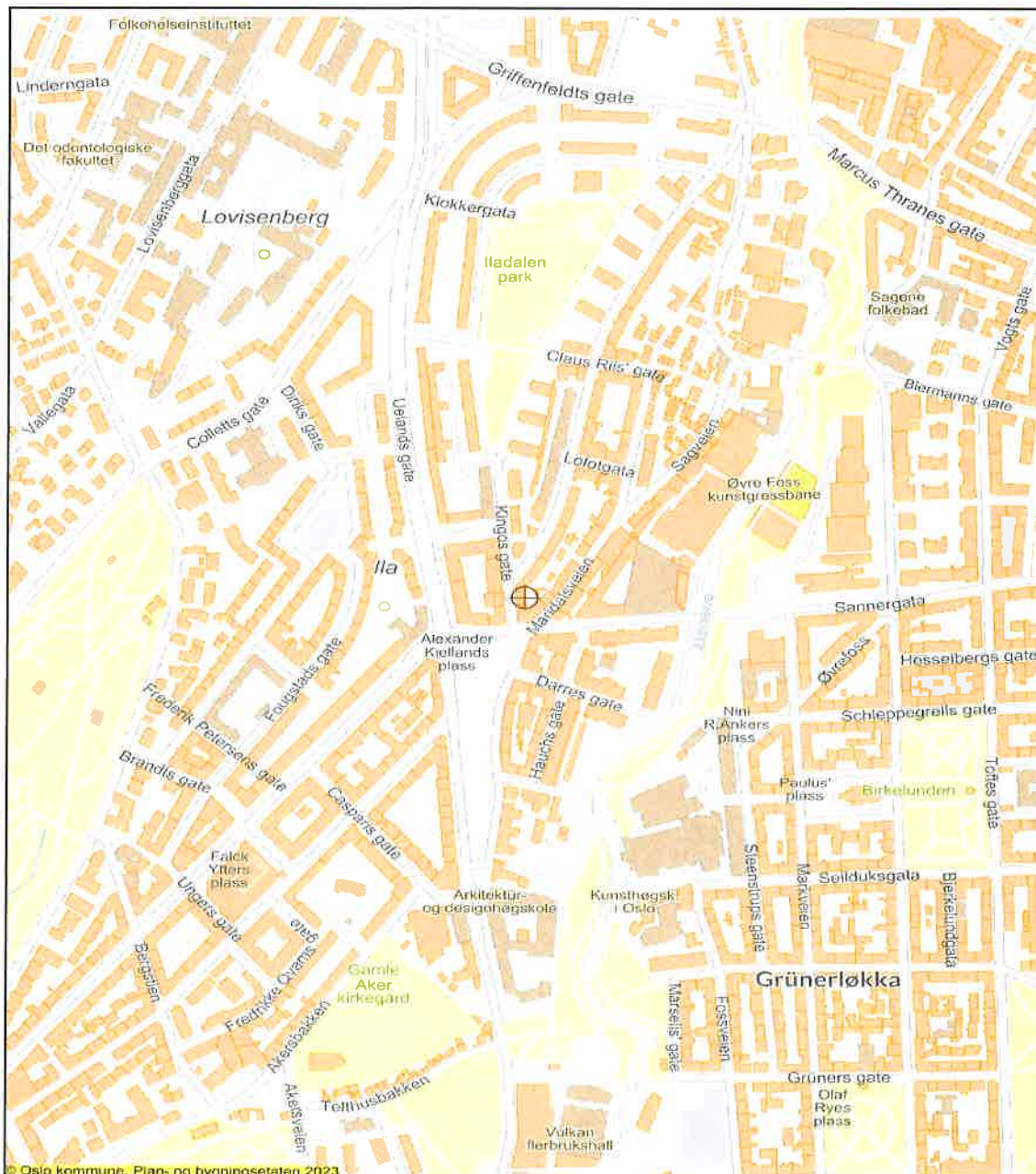
Oversiktskart

Adr.: Kingos gate 3

Bydel : SAGENE

Gnr bnr : 219 / 131

Skolekrets (2020/2021): SAGENE



Dato: 13.02.2024

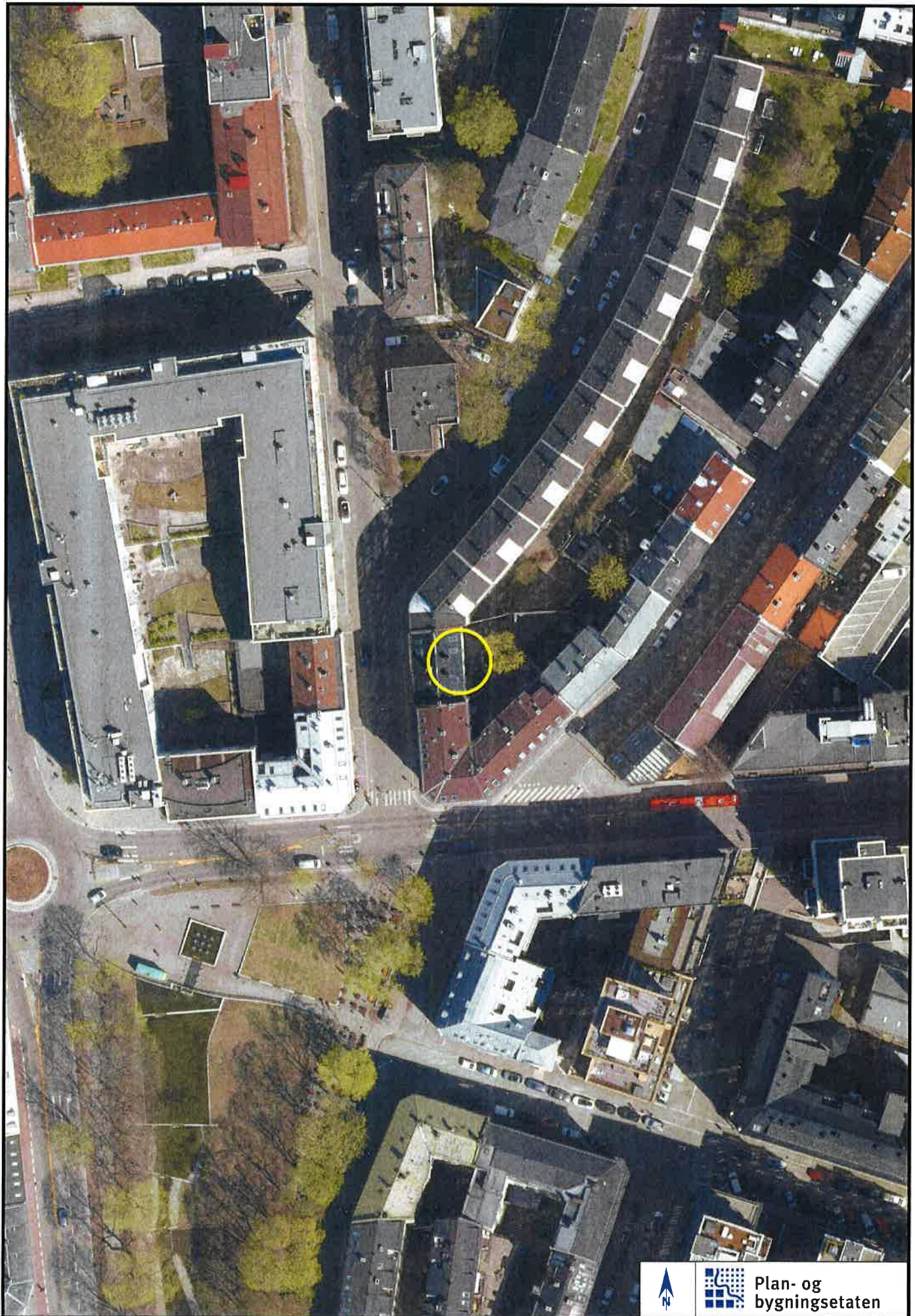
Målestokk 1: 7 500 (A4)

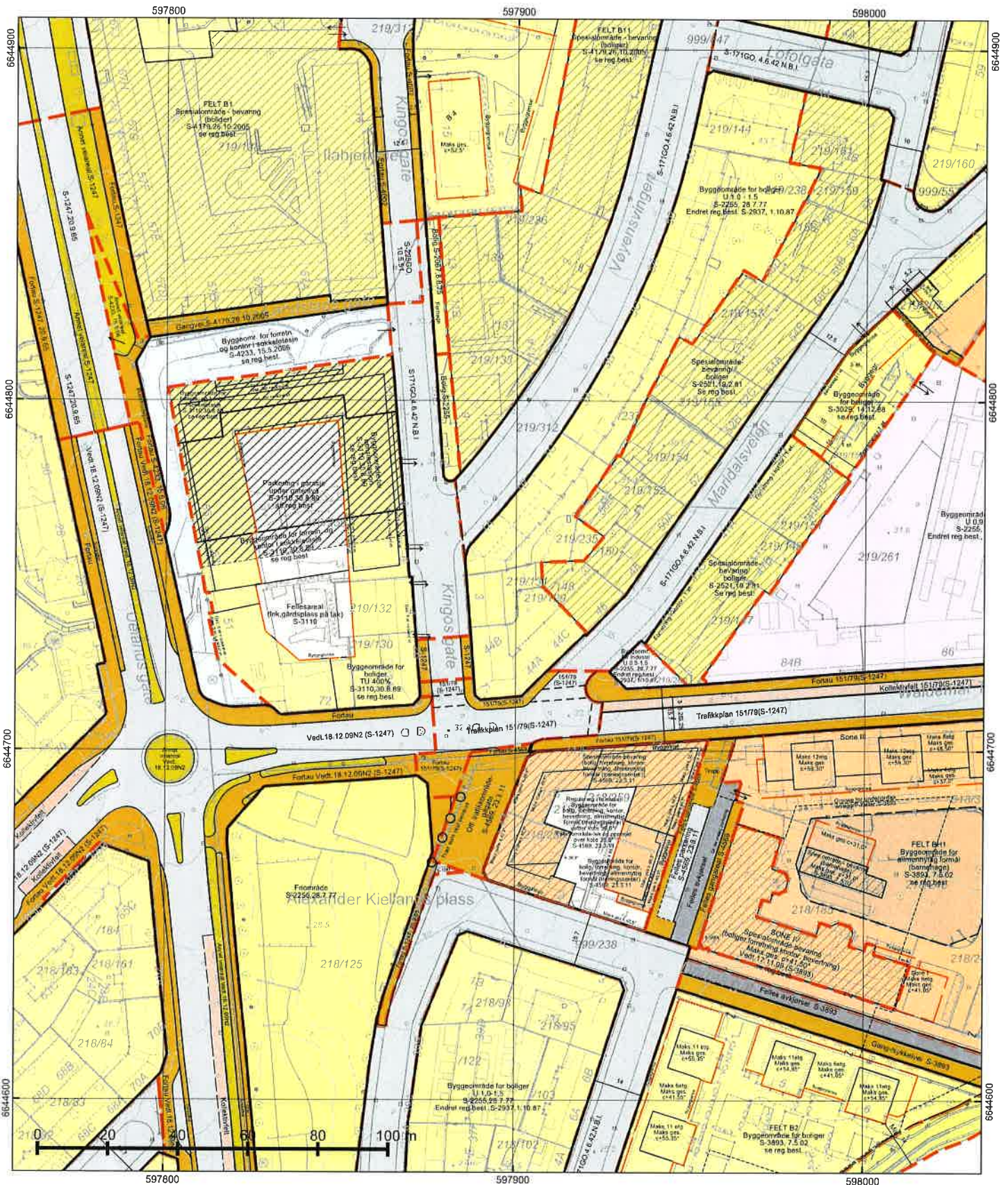
— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Vei

 Bolig
 Andre bygg

 Off. friområde
 Adresse/eiendom





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

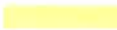
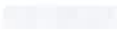
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 08.02.2024 Braker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 126833/ 86484930 Adresse: KINGOS GATE 3 Gnr/Bnr: 219/131	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	--	---

Deres ref.: 13314/ IREJALR

Kommentar:

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	71 - Felles parkering		Eksisterende tre som skal bevares
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	142 - Forr./kontor/industri		
	143 - Kontor/bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	191 - Bensinstasjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		

 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 73 - Felles gangareal

 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning

 925 - Gesimslinje

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Regulert kjørefelt

 Bygningens avgrensning i beb. plan

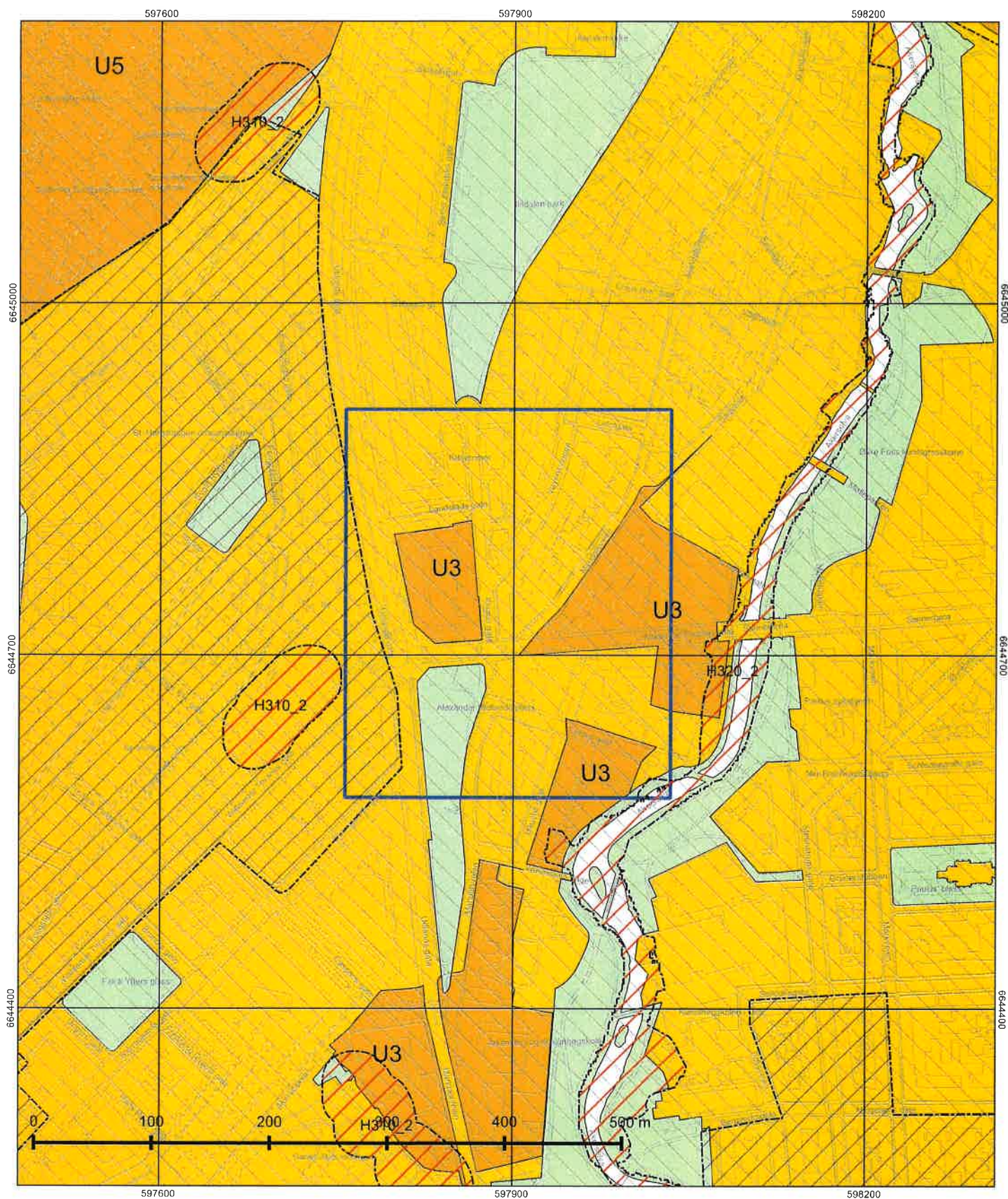
 Underjordisk anlegg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 08.02.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmotsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 126833/ 86484930 Deres ref.: 13314/ IREJARL Adresse: KINGOS GATE 3 Kommentar: Gnr/Bnr: 219/131	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
---	---	---



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 126833/86484930

Deres ref.: 13314/ IREJARL

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten,

partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangssalgloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangssalg og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne 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 hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven S 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det i distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomst dokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 1 1 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Undertegnede

Navn (evt. flere budgivere): _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Epostadresse: _____

Tlf. privat: _____

Tlf. mobil: _____

Gir herved et bindende bud stort kr. _____ + vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysingsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

(gjenta budets størrelse med bokstaver)

For eiendommen KINGOS GATE 3, 0474 OSLO,

GNR. 219, BNR. 131, SNR. 2 I OSLO KOMMUNE

Eventuelle forbehold:

Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Codex Advokat Oslo AS.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at "Lov om avhending av fast eidegom" ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Irene Jarland til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Navn på långiver: _____

Kontaktperson/tlf: _____

Lånebehov: _____

Egenkapital kr: _____

Sted og dato: _____

Signatur budgiver:

(sign) _____

(sign) _____