

Bøler

Haraløkka 32

3-roms andelsleilighet
med balkong



Adresse: Haraløkka 32
0689 OSLO

BRA-i: ca. 68 m² BRA-e: ca. 7 m²

Prisantydning: Kr. 4 100 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 152 000,-

Totalt: kr. 4 252 000,-



**Adresse:**

Haraløkka 32, 0689 Oslo.

Eier/Hjemmelshavere:

Hjemmelshaver:

Dag Henning Smedsrud

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

Betegnelse:

Andelsnr. 373 i Haraløkka Borettslag,
org.nr. 950311649.

Gnr. 164, bnr. 32 i Oslo kommune
(kommunenr. 0301).

Tomten:

Tomtestørrelse: ca. 62.408 kvm. festet tomt for hele borettslaget.
Borettslagets eiendom er pent opparbeidet.

Parkering:

Det medfølger ikke garasje plass / parkeringsplass.
Borettslaget leier ut parkeringsplasser etter venteliste.
Det er pt. lang venteliste på parkeringsplass.
Leiepris uten lader: kr. 200,- pr. mnd.
Leiepris med lader: kr. 600,- pr. mnd. + strøm

Det er 161 garasjeplasser i borettslaget som omsettes ved transport av garasjeobligasjon. Eier av andel 373 innehar ikke garasjeobligasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Bøler i Østensjø bydel.

Området er solrikt og barnevennlig. Pene beplantede fellesarealer.

Kort vei til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon.

Kort vei til Bøler senter med rikt utvalg av butikker samt lege og tannlege med mer.

Mange fritidsmuligheter i nærområde med fritidsklubb, svømmehall og treningsfelt for fotball.

For tur- og rekreasjonsmuligheter har man Østmarka i umiddelbar nærhet med turmuligheter hele året samt badevann.

Kommunikasjon:

Ca. 11 minutters gange til T-banestasjon.
Ca. 9 minutters gange til busstopp.

Beskaffenhets



Areal:

3. etasje BRA-i: ca. 68 kvm.

3. etasje TBA (terrasse- og balkongareal):
ca. 6 kvm

Kjeller BRA-e: ca. 7 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.

Arealene er beregnet iht. rommenes
faktiske bruk. Rommene kan være i strid
med byggeforskrifter.

Innhold:

3. etasje:

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og
bod.

Utgang til balkong fra stue.

2 boder i kjeller.

Standard



3. etasje:

Entré:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.

Stue:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.

Peisovn.

Utgang til balkong.

Kjøkken:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.

Integrert kjøl- og fryseskap, steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.

Innebygd skap samt skyvedørsgarderobe til bod.

Soverom:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.

Garderobeskap.

Bad:

Malt tak med spotter, veggfliser, gulvfliser.

Dusjhjørne, servant med underskuffer og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Bod:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.



Faste løpende kostnader:

Felleskostnader: Kr. 3 627,- pr. mnd. i følge brev fra forretningsfører som dekker blant annet: kabel-TV/internett, trappevask, felles forsikring (andelseier må ha egen innboforsikring), kommunale avgifter, festeavgift, kapitalkostnad lån (kr. 1 120,-) mm.

Opplyste felleskostnader er inkludert 3% økning fra 01.03.2025.

Borettslaget er ikke en del av sikringsordning. Borettslaget er således ikke sikret mot økonomisk tap som følge av manglende betaling av felleskostnader.

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

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

På en generalforsamling i 2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Styret venter på at staten kommer med støtteordning som samsvarer med de nye EU-reglene. Styret vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling når dette er klart. Dersom det blir vedtatt rehabilitering av fasade omfatter dette nytt callinganlegg, inngangspartier, alle vinduer og balkongdører samt drenering. Vedtak vil medføre økt andel fellesgjeld samt økte felleskostnader.

Borettslaget gjennomførte en rørinspeksjon i 2018, og denne anbefalte en rehabilitering av soilrørene i borettslaget innen 5år+. På generalforsamling i 2024 ble det vedtatt at styret innhenter pristilbud på strømpeløsning, og legger dette frem på generalforsamling i 2025.

På borettslagets sin hjemmeside www.haralokka.no er det mer informasjon, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet.

Fellesgjeld:

Andel fellesgjeld kr. 152 000,- pr. 31.12.2024.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånnr. 11426295, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.12.2024: 5,15% pa., flytende

Innfrielsesdato: 15.01.2027

Samlet saldo pr. 13.12.2024: kr. 5 642 264,-

Kapitalkostnad: kr. 2 101,- pr. år

Lånnr. 8398.71.49151, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.12.2024: 5,9% pa., flytende

Innfrielsesdato: 15.01.2027

Samlet saldo pr. 13.12.2024: kr. 1.633.457,-

Kapitalkostnad: kr. 5 060,- pr. år

Lånnr. 8398.72.00904, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.12.2024: 5,9% pa., flytende

Innfrielsesdato: 15.04.2051

Samlet saldo pr. 13.12.2024: kr. 27 829 854,-

Kapitalkostnad: kr. 5 172,- pr. År.

Lånnr. 8398.72.43395, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.12.2024: 5,55% pa., flytende

Innfrielsesdato: 15.07.2044

Samlet saldo pr. 13.12.2024: kr. 11 862 736,-

Kapitalkostnad: kr. 1 106,- pr. år

Det er ikke IN-ordning i borettslaget. Det er således ikke mulighet for nedbetaling av hele eller deler av sin andel fellesgjeld.

Felles formue:

Andel felles formue kr. 5 659,- pr. 31.12.2023.

Ligningsverdi:

Ligningsverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr. 1 166 717,-

Som sekundærbolig: kr. 4 666 866,-

**Byggeår:**

Bolig er bygget i 1965.

Oppvarming:

Elektrisk.

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

Byggemåte:

Mur og betongkonstruksjoner med plasstøpte betongdekker etasjeskillere. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 20.01.2025.

Vei, vann og avløp

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

Energiklasse:

Eiendommen er energimerket med G. Se vedlagt energiattest.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.11.1966.

Regulering:

Eiendommen ligger i området regulert til byggeområde for boliger. Området er regulert til boligbebyggelse, felles garasjeanlegg, friområde, lekeplass, felles areal (parkering), offentlig kjørebane/veigrunn. Reguleringskart over området kan sees hos megler, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med regulering i området.

Det er ikke knyttet konsesjon eller odel til eiendommen.

Borettslaget:

Forretningsfører er NORIAN Regnskap AS.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G.

Borettslaget består av 12 blokker med 400 leiligheter.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Kjøper må godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar å bli styregodkjent. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers egen regning og risiko.

Andelseier kan ikke leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Borettslagets har en kollektiv TV og Strømming 50 og kollektiv bredbåndsavtale gjennom Telia.

Fastmontering av innretninger som skilter, markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må utføres av fagkyndige personer. Det samme gjelder maling av slike innretninger eller andre fasadeendringer. Løse gjenstander skal ikke plasseres på balkonggesimsen.

Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong.

E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Dyreholdserklæring må signeres, og dyreeier må følge borettslagets regler for dyrehold, se haralokka.no.

Vedtekter, husordensregler, festekontrakt samt innkalling til og protokoll fra ordinær generalforsamling avholdt 15.05.2024 kan sees hos megler. Videre er ordensregler for garasjene i Haralokka borettslag tilgjengelig hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Prisantydning: Kr. 4 100 000,-
Andel fellesgjeld: Kr. 152 000,-
Totalt: Kr. 4 252 000,-

Markedsverdi takst: Kr. 4 100 000,-

Omkostninger:

Tinglysingsgebyr hjemmelsovergang: Kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument: Kr. 545,-

Omkostninger = Kr. 1 090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endring av gebyrene.

Totalsum inkludert kjøpesum, andel fellesgjeld og omkostninger: kr. 4 253 090,-

Eier betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget.

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 nøkkelse sett ikke er komplett samt at gjenstander er hensatt i boligen. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Kjøper overtar risikoen på oppgjør dagen, 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:

- Festekontrakt tinglyst 07.01.1965 med dagboknr. 1965/196-5/105 samt nye vilkår tinglyst 16.09.1969 med dagboknr. 1969/14968-1/105.

Tinglyste rettigheter:

- Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 29.02.2024 med dagboknr. 2024/1158064-1/200.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Ta kontakt med megler dersom noe er uklart.

Budgiving:

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 tvangsfullbyrdelse:

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

Kjøper har begrensede 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 verdi- og lånetakst.

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:

482130/63040

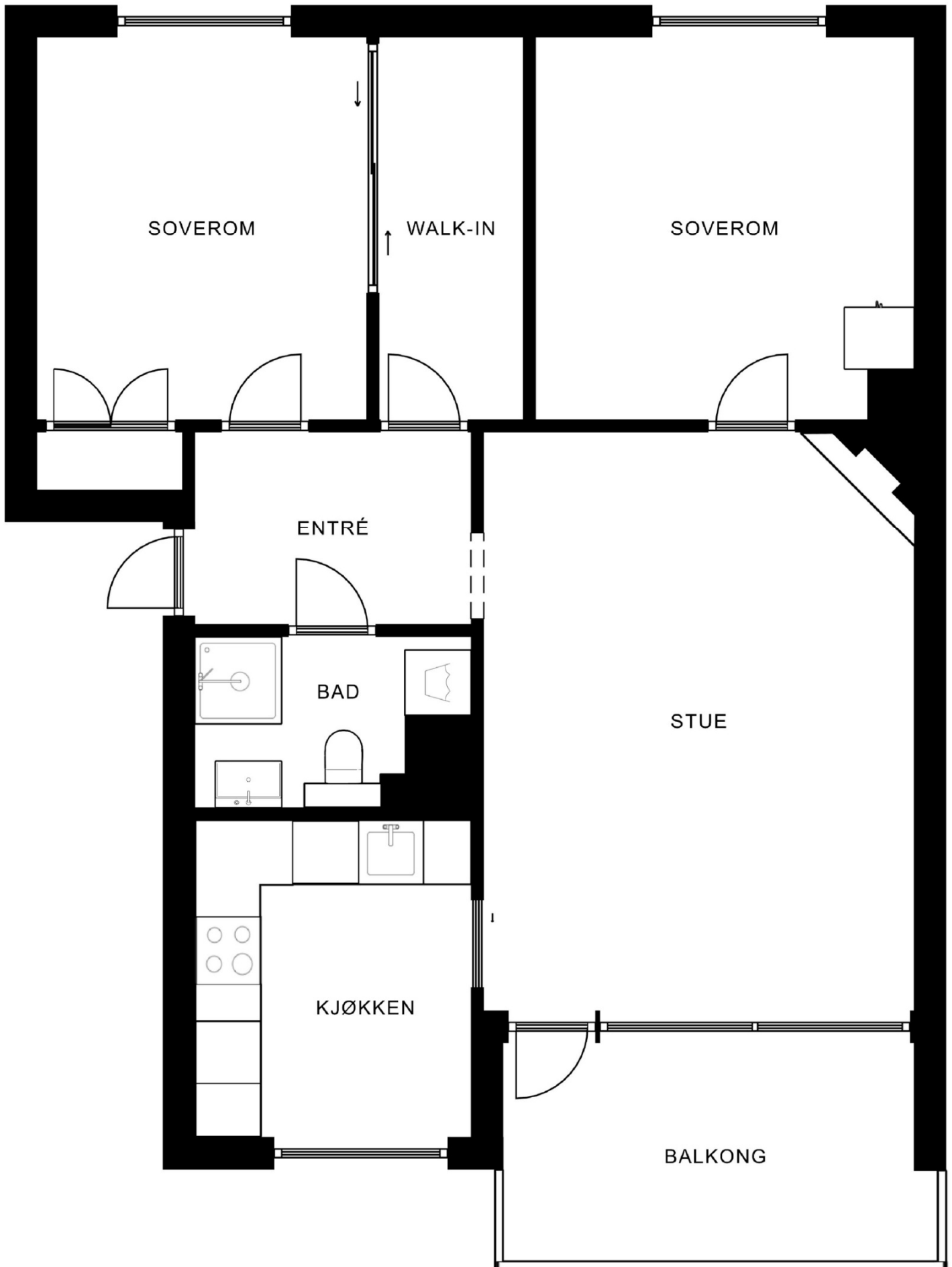
Oppdragsansvarlig:

Irene Jarland, mobil 92803279

Fagansvarlig:

Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 28.01.2025 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: tilstandsrapport, ferdigattest, arealbekreftelse, oversiktskart, reguleringskart, energiattest, orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.



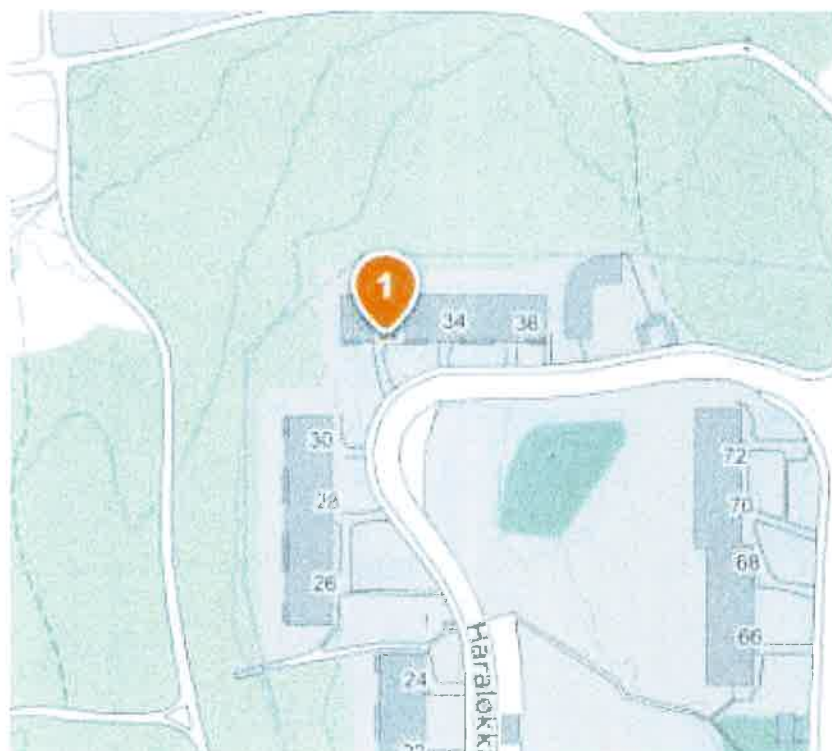
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport - NS 3600

Haraløkkka 32

0689 Oslo

Gnr: 164 Bnr: 32 Lnr: 1302 Aksje/Andelsnr: 373



Bygningssakkyndig
Erik Gjævert

Rapport kode: 791399
Opprettet: 13.12.2024
Utskrift: 20.01.2025



Gjævert Håndverk

Foretaksnr.:
Adresse: Åsveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@takstsenteret.no
Telefon: 97700778



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningsakkyndig - Erik Gjævert

Bygningsansvarlig

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 Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll og det er ikke utført inngrep i konstruksjonene for å avdekke feil og mangler utover det som er beskrevet i rapporten. Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten. Grunnboken er ikke kontrollert for eventuelle servitutter/heftelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighetsbygg

TG 0
2 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
15 stk

Vinduer og ytterdører - Vinduer og dører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.:

Adresse: Asvelen 23A

1369 Stabekk

E-post: eg@laksentorel.no

Telefon: 97700778



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
0301	164	32	1302	373

Adresse: Haraløkka 32, 0689 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Dag Henning Smedsrud
Sameiets navn:	Haraløkka Borettslag
Borettslagnr:	950311649
Andel fellesformue:	5 659
Månedlig andel fellesutgifter:	3 521
Andel fellesgjeld:	129 654

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Leica Disto D510 lasermåler	Benyttes til oppmåling av arealer
Protimeter MMS2 fuktsøker	Benyttes til fuktsøk i konstruksjoner
FUTECH DICE krysslaser	Benyttes til å måle fall og planhet på gulvkonstruksjoner

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	62 382,7
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Seeiendom.no

Tomtebeskrivelse

Veletablert borettslag med pent opparbeide tomtearealer.

Kommentar til tomteopplysninger

Det er i tomteverdien under teknisk beregning hensyntatt forholdet til festetomt, da det ikke er mulig å beregne fradrag for oppjustert festeavgift spesifikt for borettslagsleiligheter.

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjøvert Håndverk

Forotaksnr.:

Adresse: Åsveien 23A

1369 Slabekk

E-post: eg@taksstenierel.no

Telefon: 97700778



Bygninger på eiendommen

Leilighetsbygg

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

1965		
------	--	--

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighetsbygg

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
3.etasje	68	68	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
3.etasje	Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad	

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.:

Adresse: Asveien 23A
1369 Stebekk

E-post: eg@lakstsenleret.no

Telefon: 97700778



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighetsbygg

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
3	68		6
Kjeller		7	
Sum:	68	7	6
Sum BRA:	75		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3	BRA-i: Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad TBA: Balkong
Kjeller	BRA-e: 2 boder mrk. 1302

Bygningsbeskrivelse

Leilighetsbygg

Vinduer og ytterdører Vinduer og dører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør i i malt treverk med 2 lags isolerglass fra 2017. Brann og lydklassifisert hoveddør med finert overflate.

Vurdering / Avvik



Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører er som TG0 med normal bruksslitasje, men de er eldre enn 5 år.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vinduer og ytterdører Vindusmarkise

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Kjøkkenvindu har vindusmarkise.

Vurdering / Avvik



Vinduer og ytterdører

Vindusmarkise er ødelagt og må byttes eller fjernes.

Årsak / Konsekvens:

Henger løst og kan falle ned

Anbefalt tiltak:

Fjernes og eventuelt erstattes

Estimert kostnad:

10 000,-

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.:

Adresse: Asvoien 23A

1369 Slabakk

E-post: eg@laksensenteret.no

Telefon: 97700778



Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver: Enstavs lys eikeparkett.

Vegger: Malte glatte overflater.

Himlinger: Malt glatte overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er normal bruksslitasje uten spesielle skader eller avvik.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Nyere moderne innredning med glatte malte fronter og takhøye overskap. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp.

Integrerte hvitevarer med kjølfrysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årsak / Konsekvens:

Det er vanskelig å få etablert tilfredsstillende avtrekk ut av leiligheten

TG 1

Innredning

Har normal bruksslitasje uten spesielle skader.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere er av plass-støpte betongdekker

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Leiligheten har installert element hjørnepeis med støpejerns-innsats med glassdører tilkoblet pipeløp

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Det er ikke avdekket avvik rundt montering eller brannforskrifter.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Det er rør i rør i leiligheten med fordelerskap med stoppekranter i badetrom.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er avløpsrør av plast i leiligheten og støpejern i fellesdeler.

TG 1

Varmtvannsbereder

Det er varmtvannsbereder på 120 liter i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skjult el-anlegg med oppgradert sikringsapparat med automatsikringer i trappegangen.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1965	Antas å være fra byggeår, men det er utført mindre oppgraderinger i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad av tidligere eier.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Se punkt over.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.:

Adresse: Åsveien 23A

1369 Slabekk

E-post: eg@laksstenlære.no

Telefon: 97700778



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler et EI-kontroll av fagmann

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav til EI-anlegg.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler et EI-kontroll av fagmann

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brann- og rømningsveier er ivaretatt og det er installert røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Teknisk beregning

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.:

Adresse: Asvelen 23A

1369 Slabekk

E-post: og@takstsenteret.no

Telefon: 97700778



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Leilighetsbygg	2 800 000,-	500 000,-	10 000,-	2 290 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	1 800 000,-			1 800 000,-
Sum	4 600 000,-	500 000,-	10 000,-	4 090 000,-

Kommentarer til teknisk beregning

Det er i tomteverdien under teknisk beregning hensyntatt forholdet til festetomt, da det ikke er mulig å beregne fradrag for oppjustert festeavgift spesifikt for borettslagsleiligheter.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighetsbygg

Det er ikke avdekket vesentlige avvikende forhold vedrørende HMS eller rominndelinger i forhold til hva som opprinnelig er byggemeldt og godkjent.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Attraktiv leilighet i veletablert borettslag med kort vei til kjøpesenter, skoler og gode kommunikasjonsforbindelser.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 100 000,-

Haraløkka 32

0689 Oslo

Gnr.: 164 Bnr.: 32 Lnr.: 1302 Aksje/Andelsnr.: 373

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 13.12.2024

Utskrift: 20.01.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.:

Adresse: Asveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@akslsenleret.no
Telefon: 97700778



Signatur

Signatur

Stabekk - 20.01.2025

Sted - Dato

ERIK GJØVERT



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • 4172 00

OV/NU.

KOPI

Oslo, den 25-11-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Gnr. 164, bnr. 32 (av bnr. 5), blokk 1, felt K,
Arbeldets art Haralökka 32-34-36.

Nybygg.
Bygningens art

Boligblokk.
Byggherre

A/L Haralökka Borettslag, v/advokat Thorvald Prebensen, Kirkegaten 15.
Byggemelder

Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo.
Ansvarshavende

Sivilingeniør Frans Otto Aubert, St. Olavs plass 3, Oslo-1.

Journalnr.

58/428.

Avsluttende synsforretning

12-11-1965.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.


.....
fung. Distriktingenior

O. Verndal

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Irene Jarland
HARALØKKA 32

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502720
8204587

Vår ref (Saksnr):

Dato: 12.12.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.164 BNR. 32

Vi viser til bestilling av 20241212 for HARALØKKA 32.

GNR. 164 BNR. 32

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1959.

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

62408 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

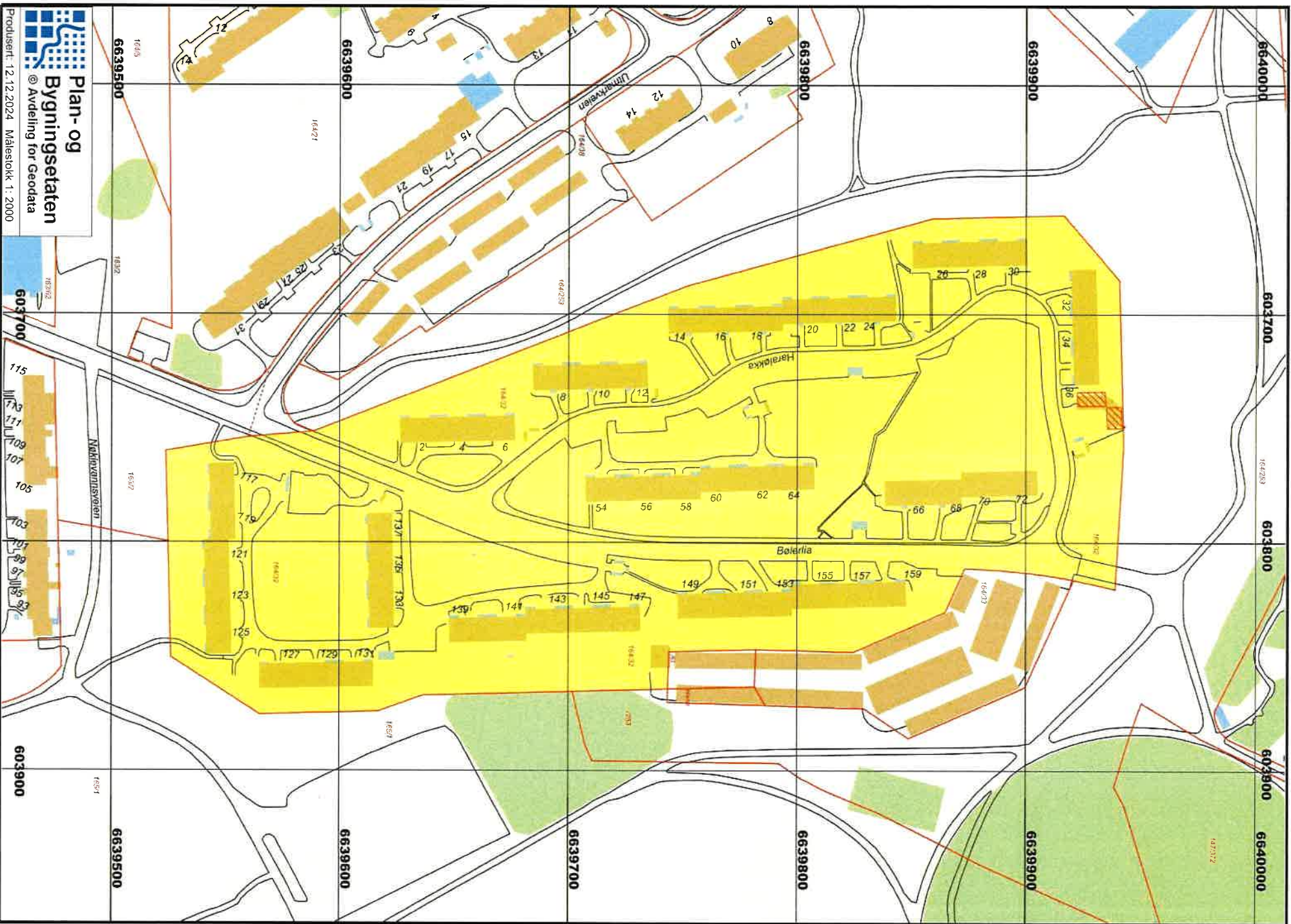


Plan- og bygningsetaten

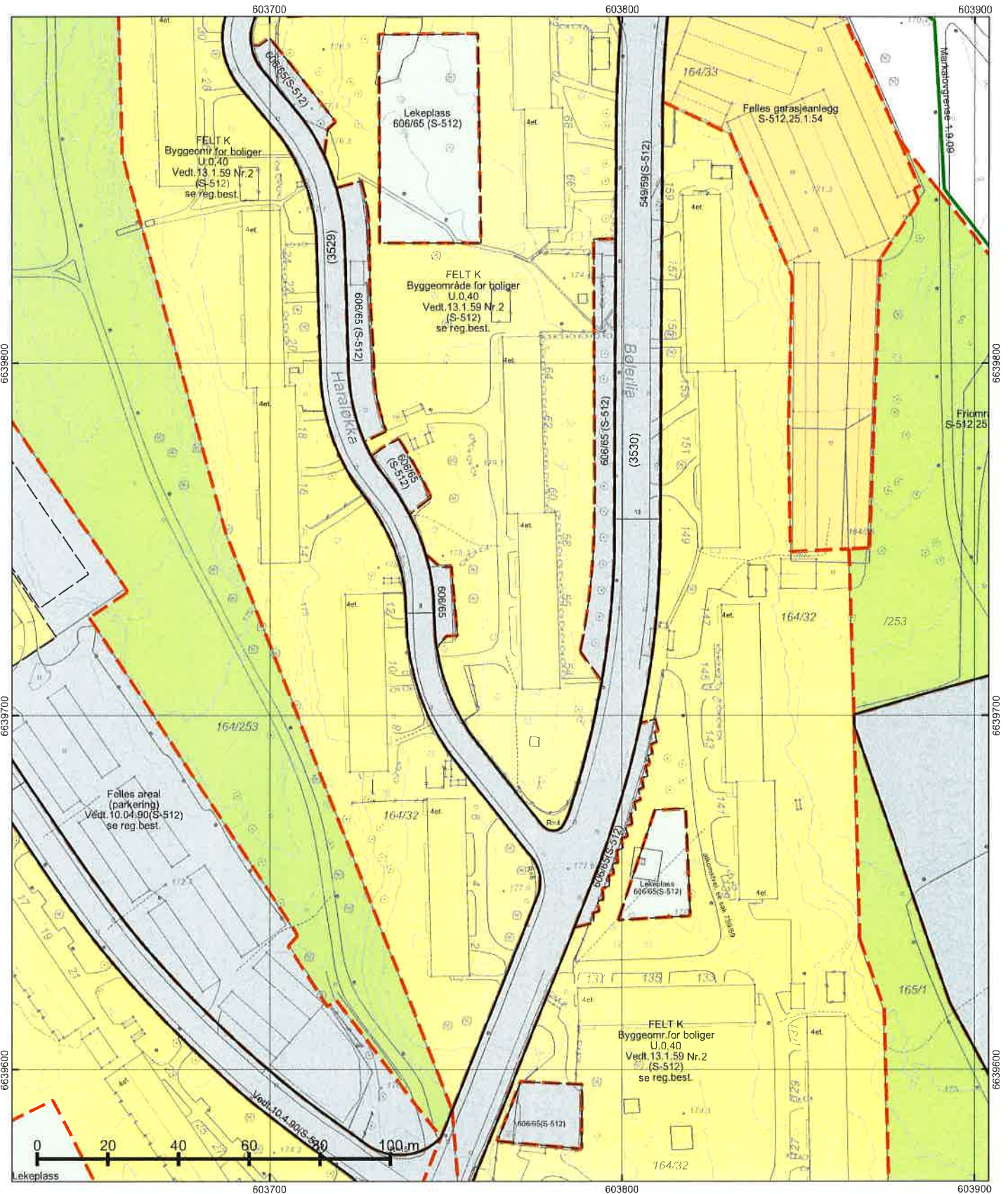
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3


Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 136799/ 86502720	Deres ref.: 13314/ IREJARL
Adresse: HARALØKKA 32	Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/32	


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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.


Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


-  40 - Frlområde/park
-  41 - Turvei/skiløype
-  71 - Felles parkering
-  72 - Felles lekeareal
-  75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  330 - Parkering/utfartsparkering

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

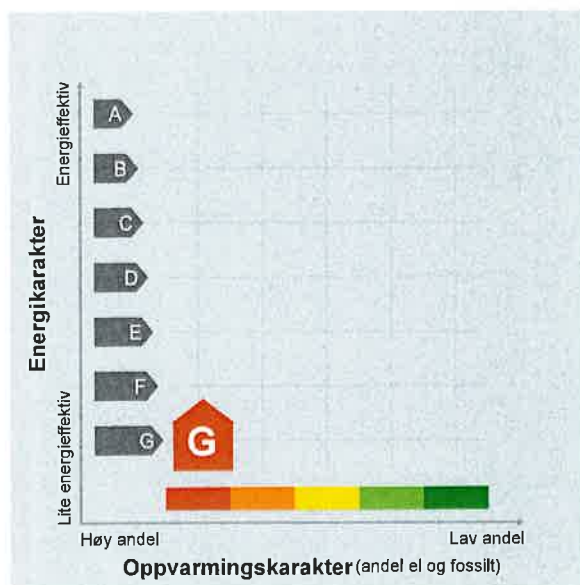
 Markagrense

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagreense		Havn, eksisterende
	Plangreense		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

ENERGIATTEST

Adresse	Haraløkka 32
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411804
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-71145
Dato	24.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energi bruken i boligen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plutselig energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor Tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges.

Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen.

Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiegdom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdselsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man 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.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, 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 kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

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

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Tingretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Tingretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg.) Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Tingretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Tingretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) 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 avsies. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Dersom kjennelse fra Tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøperen å kontakte medhjelper eller Tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risikoen og belastningen dette kan medføre. Uavhengig av om Tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsgdag i forbindelse med stadfestelsen bl. A. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper.
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelse blir rettskraftig
- Rente pr. d.d iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsgdagen dertil er kommet. For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller Tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsgdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens §11-27.

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

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Tingmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tilhører tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes eiendomsmeidler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til i denne brosjyren finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Undertegnede

Navn (evt. flere budgivere): _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
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 Haraløkka 32, 0689 Oslo, andel 373 i Haraløkka borettslag, org. nr. 950311649

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 eiendom" 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.

Utfylt og signert budskjema sendes pr. mail til irene.jarland@codex.no sammen med kopi av gyldig legitimasjon.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Navn på långiver: _____
Kontaktperson/tlf: _____
Lånebehov: _____
Egenkapital kr: _____

Sted og dato: _____

Signatur budgiver:

(sign) _____

(sign) _____

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 tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, 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 avvete 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 tvangs selges) 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 oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, 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 skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 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 adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

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