

HOLMLIA

Nordåssløyfa 50 D

Andelsrekkehus med
stor terrasse og garasje plass



Adresse: Nordåssløyfa 50 D
1251 OSLO

BRA-i: ca. 100 m² BRA-e: ca. 5 m²

Prisantydning: Kr. 3 750 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 186 000,-

Totalt: kr. 3 936 000,-



**Adresse:**

Nordåssløyfa 50 D, 1251 Oslo.

Eier/Hjemmelshavere:

Hjemmelshaver:
Atle Hafredal

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

Betegnelse:

Andelsnr. 100 i Vestskrenten Borettslag,
org.nr. 848 205 052.
Gnr. 191, bnr. 103 i Oslo kommune
(kommunenr. 0301).

Tomten:

Tomtestørrelse: ca. 87 131 kvm. eiet tomt for hele
borettslaget.
Borettslagets eiendom er pent opparbeidet.

Parkering:

Det medfølger 1 garasje plass i garasjeanlegg.
Spørsmål om leie av tilleggs plass kan rettes til styret/OBOS.

Gjesteplasser i borettslaget.

For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet:

Rekkehus beliggende i veletablert
boligområde på Holmlia. Området er rolig og
meget barnevennlig.

Kort vei til barnehage, skole og offentlig
kommunikasjon.

Gangavstand til Holmlia senter med godt
utvalg av forretninger, apotek, kafeer og
servicetilbud med mer.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i
nærområdet. Løype rundt idylliske Søndre
Ås Gård med blant annet rideskole.

Gode fritidsmuligheter i nærområdet.

Kommunikasjon:

Ca. 5 minutters gange til Vestskrenten
busstopp.

Beskaffenhet

**Areal:**

- 1. etasje BRA-i: ca. 50 kvm.
- 2. Etasje BRA-i: ca. 50 kvm

1. etasje BRA-e: ca. 5 kvm.

1. Etasje TBA: ca. 25 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:

- 1. etasje: entré, gang, stue, kjøkken, wc og liten bod.

Utgang til terrasse fra stue.

2. etasje: gang, 3 soverom og bad

Utebod ved inngangsparti.

Standard



1. etasje:

Entré:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.

Gang:

Malt tak, malt panel og malt strie på vegger, laminat på gulv.

Stue:

Malt tak, malt strie på vegger, laminat på gulv.
Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.
Eldre kjøkkeninnredning med furufronter. Ingen hvitevarer i bolig.

Wc:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.
Servant og wc.

Liten bod:

Plater i tak og på vegger, linoleum på gulv.

2. etasje:

I 2. etasje er takhøyden 2,21 m.

Gang:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.
Oppgang til loft.

Soverom 1:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.
Garderobeskap

Soverom 2:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:

Malt tak, malt strie på vegger, linoleum på gulv.
Garderobeskap.

Bad:

Malt tak, veggfliser, gulvfliser.

Wc, badekar og servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin.

Boligen har enkel standard, og har generelt behov for oppussing.



Faste løpende kostnader:

Felleskostnader: Kr. 6 528,- pr. mnd. i følge brev fra forretningsfører som dekker blant annet: Forretningsførsel, felles forsikring (andelseier må ha egen innboforsikring), kommunale avgifter, TV/bredbånd (kr. 537,-), a konto oppvarming (kr. 858,-), renter og avdrag lån 1 (kr. 1 183,77), renter lån 2 (kr. 67,-) mm.

Når avdragsfri periode er over den 30.06.2027 er stipulert økning i felleskostnader for andel 100 kr. 22,-, dvs. felleskostnader blir kr. 6 550,-. Ev. endring i vilkår på avdragsfritt lån vil påvirke endring i felleskostnader etter avdragsfri periode. Selskapet krever vanligvis inn et høyere beløp 1-6 mnd. Før den avdragsfrie perioden avsluttes slik at selskapet har midler til å betale avdraget ved forfall.

Energiforbruk til varme og varmtvann avregnes individuelt pr. 31.12 hvert år. Ev. overforbruk etterfaktureres.

I følge styreleder er det planlagt vedlikehold, se mer info under «borettslaget».

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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.

Felles formue:

Andel felles formue kr. 18 113,- pr. 31.12.2024.

Fellesgjeld:

Andel fellesgjeld kr. 186 052,- pr. 29.09.2025.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånnr. 9820.80.93479, OBOS-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.08.2025: 5,10% pa., flytende
Innfrielsesdato: 30.03.2044
Samlet saldo pr. 08.08.2025: kr. 51 061 376,-
Saldo andel pr. 08.08.2025: kr. 170 776,75

Lånnr. 9820.85.93498, OBOS-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.08.2025: 5,10% pa., flytende
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Samlet saldo pr. 29.09.2025: kr. 4 700 000,-
Saldo andel pr. 29.09.2025: kr. 15 275,25
Avdragsfritt til 30.06.2027

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

Formuesverdi:

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 1 204 512,-
Som sekundærbolig: kr. 4 818 048,-

Byggeår:

Bolig er bygget i 1983.

Oppvarming:

Sentralfyring med radiator.

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

Byggemåte:

Betongfundament på underliggende garasjeanlegg. Yttervegger med liggende malt panel. Tak tekket med takpanner. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 04.09.2025.



Vei, vann og avløp

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

Energiklasse:

Eiendommen er energimerket med F. Se vedlagt energiattest.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.03.1985.

Regulering:

Eiendommen ligger i området regulert til byggeområde for boliger. Området er regulert til boligbebyggelse, tomt for offentlig bygning (barnehage), gangveg, offentlig kjørebane/veigrunn.

Reguleringskart over området kan sees hos megler, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med regulering i området.

Plansak:

Lusetjernveien 4-36 og Nordåssløyfa 1-52 - Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2534 og bebyggelsesplan av 26.03.1981, for utvidelse av rekkehus og terrasseblokk - Vedtatt 08.03.2000

Avsluttet

Utvalg pågående byggesaker:

Lusetjernveien 12 A, B, C, D - Fasadeendring og ny og allerede oppført veranda - Vestskrenten Borettslag.

Nordåssløyfa 36 A, B, C, D - Fasadeendring og allerede oppført veranda - Vestskrenten Borettslag.

Nordåssløyfa 34 A, B, C, D - Fasadeendring og dispensasjon for eksisterende veranda.

Overnevnte er ikke uttømmende for området.

Konsesjon/odel:

Det er ikke knyttet konsesjon eller odel til eiendommen.

Borettslaget:

Forretningsfører er OBOS.

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

Borettslaget består av 300 andeler fordelt på rekkehus og blokker.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og iht. borettslagets vedtekter praktiseres forkjøpsrett. Når en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett. Forkjøpsrett utlyses først etter at bud er stadfestet.

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 uten samtykke fra styre overlate bruken av boligen til andre.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget benytter Multinett i forhandlinger med Telia om TV- og Internett-tilbudet. Dette omhandler i hovedsak hva som skal inngå i de ulike pakkeløsninger.

Dugnad i borettslaget.

Andelseier må følge regler for parabolantenner i borettslaget.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre lagets beboere.

Borettslagets hjemmeside: www.vestskrenten.no

Regler for tilbygg. Det er utarbeidet en samlet plan for utvidelse av husene. Andelseiere som bygger ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget og må for øvrig følge retningslinjer for tilbygg og andre arbeider samt signere avtale.

Det er planlagt flere rehabiliteringsprosjekter i borettslaget, blant annet nytt panel, etterisolering og bytte av vinduer på rekkehus. I tillegg er det planlagt tilsvarende tiltak på blokkene. I følge styreleder er estimert kostnad for tiltak de neste 5 år ca. kr. 200.000.000,- for hele borettslaget. Andel fellesgjeld for andel 100 vil utgjøre prosentandel tilsvarende 0,334453873.

Borettslaget vurderer å bytte fra fjernvarme til elektrisitet, og det er testet en sentral varmekilde, en såkalt viftekonvektor. Det er foreløpig ikke besluttet å bytte.

Vedtekter, husordensregler, innkalling til og protokoll fra ordinær generalforsamling 2025, innkalling til og protokoll fra ekstraordinært årsmøte avholdt 30.10.2024 og protokoll fra ekstraordinært årsmøte avholdt 05.12.2024 kan sees hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Prisantydning: Kr. 3 750 000,-
Andel fellesgjeld: Kr. 186 000,-
Totalt: Kr. 3 936 000,-

Markedsverdi takst: Kr. 3 950 000,-

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. 3 937 090-

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 nøkkelsest 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 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 vedr. bestemmelse om trafostasjon/kiosk tinglyst 16.12.1982 med dagboknr. 1982/35117-1/105.
- Erklæring/avtale vedr. bestemmelse om trafostasjon/kiosk tinglyst 16.12.1982 med dagboknr. 1982/35118-1/105.
- Erklæring/avtale vedr. bestemmelse om trafostasjon/kiosk tinglyst 16.12.1982 med dagboknr. 1982/35119-1/105.
- Erklæring/avtale vedr. bestemmelse om trafostasjon/kiosk tinglyst 16.12.1982 med dagboknr. 1982/35120-1/105.
- Forkjøpsrett, rettighetshaver Oslo kommune, tinglyst 17.09.1986 med dagboknr. 1986/57716-2/105.
- Erklæring/avtale med flere bestemmelser tinglyst 17.09.1986 med dagboknr. 1986/57716-3/105.

Tinglyste rettigheter:

- Best. om adkomstrett, bestemmelse om garasje/parkering tinglyst 04.06.1982 med dagboknr. 1982/14890-1/105.

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 tvangsfullbyrdslovens 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:

482130/63273

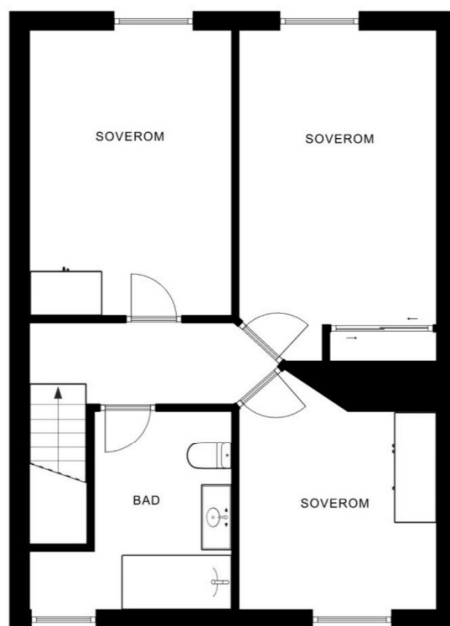
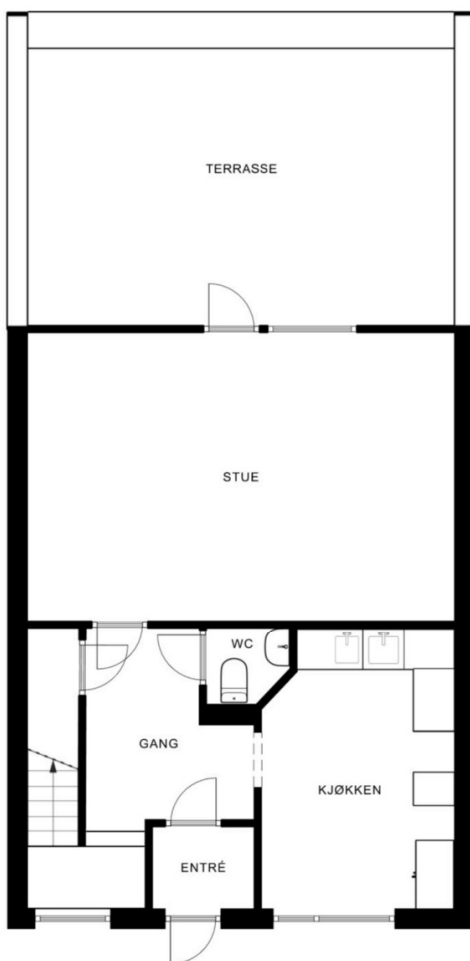
Oppdragsansvarlig:

Irene Jarland, mobil 92803279

Fagansvarlig:

Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 11.09.2025 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.



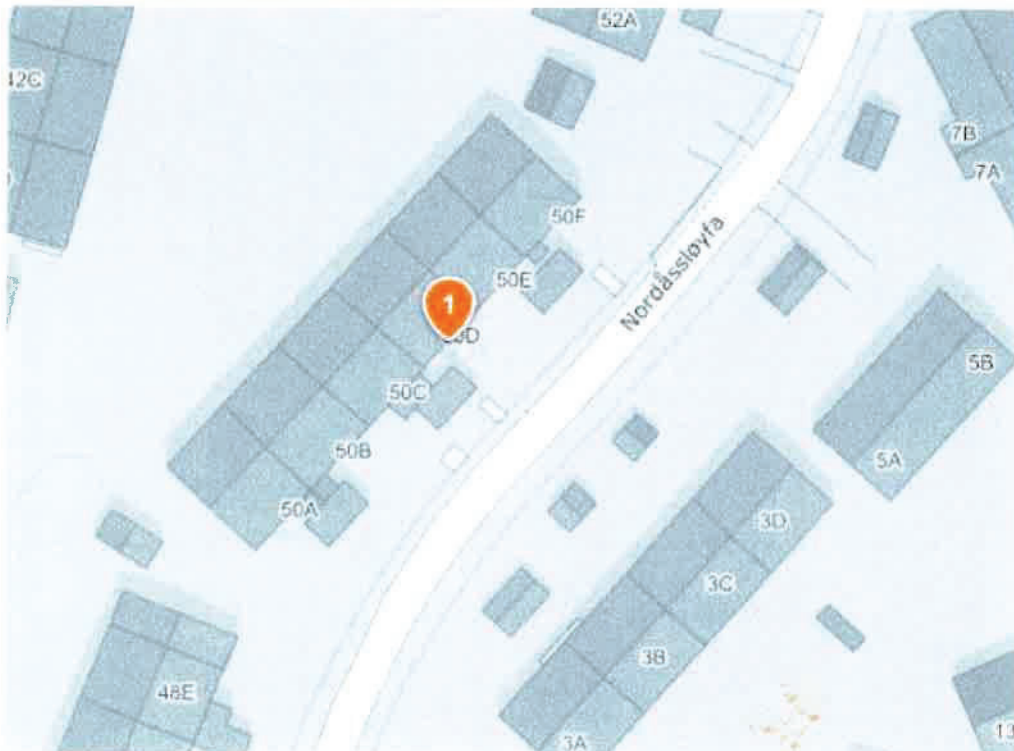
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport - NS 3600

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr: 191 Bnr: 103 Lnr: 1077 Aksje/Andelsnr: 100



Bygningssakkyndig

Erik Gjævert

Rapport kode: 222402

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025



Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029
Adresse: Asveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@takstsenteret.no
Telefon: 97700778



Pro Verk AS

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, takteking 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.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk 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 Byggforskserien 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 straktiltak. 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

Bygnings sakkyndig - Erik Gjøvert

Bygningsansvarlig

Gjøvert 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 kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem i NITO



Godkjent mesterbedrift



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

Bygning 1

TG 0
1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
10 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A
1369 Slabekk

E-post: eg@taksisenteret.no

Telefon: 97700778



TG 2 9 stk

Vinduer og ytterdører - Vinduer

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Generelt

Bad

Generelt

Toalett (ikke våtrom)

Generelt

Innvendige overflater

Generelt

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

Vinduer og ytterdører

TG 3 4 stk

Toalett (ikke våtrom)

Sanitærutstyr og innredning

10 000,-

Kjøkken

Avtrekk

10 000,-

Innredning

100 000,-

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

1 500,-

Estimerte kostnader på TG3

121 500,-

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsveien 23A
1369 Stabekk

E-post: eg@laksisenteret.no
Telefon: 97700778



TG IU
1 stk

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkehus opprinnelig oppført i 1983 over 2 plan. Boligen har et betydelig etterslep på normalt vedlikehold og det i tillegg en del uferdige oppussingsprosjekter spesielt i entrè og gang i 1 etg. Eldre kjøkkeninnredning med slitasje og enkelte skader. Flislagt badrom med Innredning, toalett og badekar.

Det er estimert kostnader for enkelte av bygningdelene i rapportene, men det må påregnes kostnader utover dette for å få oppgradert boligen til dagens krav til moderne bokomfort.

Separat utvendig sportsbod på 5 m2.

Det medfølger garasje plass i felles underliggende garasjeanlegg plass nr. 1077

Se forøvrig detaljbeskrivelsen under de enkelte bygningdeler for ytterligere kommentarer

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Codex AS v/Irene Jarland

Rekvirert dato: 19.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Erik Gjøvert Takstmann

Besiktigelsesdato: 22.08.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nordåssløyfa 50D, 1251 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
191	103	1077	100

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Atle Hafredal
Borettslaget / sameiets navn:	Vestskrenten Borettslag
Borettslaget / sameiets nr.:	848205052
Forretningsfører:	OBOS
Andel fellesformue:	18 113
Månedlig andel fellesutgifter:	6 500
Andel fellesgjeld:	173 771
Inkludert i andel fellesutgifter:	Oppvarming, TV/bredbånd og felleskostnader

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986880029

Adresse: Åsveien 23A
1369 Slabekk

E-post: eg@laksstenteret.no

Telefon: 97700778



Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse

Laseliner Pocketplane Laser 3G
Protimeter MMS2 fukstsøker
Leica Disto D510 laser avstandsmåler

Kommentar

Benyttes til å måle fall og planhet på gulvkonstruksjoner
Benyttes til fuktsøk i konstruksjoner
Benyttes til oppmåling av arealer

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 87 078
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Seeiendom.no

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår
1983

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.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1 etasje	50	5	25
2 etasje	50		
Sum:	100	5	25
Sum BRA:	105		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-i: Entrè, gang, kjøkken, stue toalettrom og bod. BRA-e: Utebod TBA: Terrasse
2 etasje	BRA-i: Gang, 3 soverom og bad

Kommentar til arealopplysninger

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

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på underliggende garasjeanlegg i betongkonstruksjoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Fundamenter

Det er ikke registrert spesielle tegn til setninger eller skader på fundamenter.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er i isolerte bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det er ikke registrert spesielle avvik eller deformasjoner av konstruksjonene.

TG 1

Kledning

Normal værslitasje på utvendig kledning, merd noe behov for vask og overflatebehandling. Utvendige fasader er borettslagets ansvar

Vinduer og ytterdører Vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Malte vinduer med 3 lags isolerglass fra 1983

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Det er ikke registrert spesielle avvik utover normal bruksslitasje

Årsak / Konsekvens:

Eldre vinduer og dører har dårligere isolasjonsverdi enn nye moderne vinduer

Anbefalt tiltak:

Utskifting av eldre vinduer og dører anbefales for å forbedre isolasjonsverdien. Normalt er dette borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt.

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsveien 23A
1369 Slabekk

E-post: eg@laksisenteret.no

Telefon: 97700778



Levetider

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

Vinduer og ytterdører Ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Eldre hoveddør i teak med glassfelt.
Terrassedør i treverk med isolerglass

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Hoveddør har slitasje, sprekker i glass og utettheter.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje over mange år

Anbefalt tiltak:

Behov for oppgraderinger eller utskifting.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utvendig terrasse på 25 m² ut fra stuen. Det er impregnerte terrassebord på betongdekke over garasjeanlegg

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Terrassebord har mye groing og slitasje

Årsak / Konsekvens:

Mange år uten vedlikehold og rengjøring

Anbefalt tiltak:

Kraftig rengjøring og overflatebehandling eller utskifting.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler med undertak av takbord. Loft er tilgjengelig via loftsluke og muligheter for lagringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Det er ikke avdekket synlige avvik eller skader på konstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket har ytterteking med Decra takpanner

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Det var ikke tilgjengelig stige på befaringsdagen.
Utvendige takflater er borettslagets ansvar

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Det er ikke registrert avvik, skader eller lekkasjer.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt baderom med innredning med profilerte fronter og helstøpt servantbenk, innbygget flislagt badekar, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Utført hullboring på vegg i soverom mot dusjsonen ingen fukt registrert.

TG 2

Generelt

Baderommet er oppusset på ukjent tidspunkt og det er ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Årsak / Konsekvens:

Manglende eller utette membraner kan forårsake fukt- og råteskader på tilliggende konstruksjoner

Anbefalt tiltak:

Ved bruk av baderommet anbefales det fortsatt dusjing i badekar for å ha kontrollert avrenning til sluk. Dette er allikevel ingen garanti for eventuelle at eventuelle fukt- og råteskader kan oppstå. Det må påregnes kostnader til oppgradering/rehabilitering av baderommet. Dette vil normalt sett koste 300-400.000,- avhengig av materialvalg og kvaliteter

Levetider

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

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A
1369 Stabekk

E-post: eg@laksstsenleret.no

Telefon: 97700778



Bilder





Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom i 1 etg. med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering / Avvik

TG 3

Sanitærutstyr og innredning

Toalettsisternen på det gulvmonterte toalettet fungerer ikke mer.

Arsak / Konsekvens:

Ukjent

Anbefalt tiltak:

Toalett må byttes eller repareres.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kun et estimat ikke eksakt pris.

TG 2

Generelt

Slitte overflater og mangler på dørkarm og belistning.

Årsak / Konsekvens:

Manglende slutføring av oppussingsarbeider

Anbefalt tiltak:

Må fullføres

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Vinylbelegg og laminatgulv

Vegger: Malte overflater på ulike underlag, noe brystningspanel i stuedelen.

Himlinger: malte glatte overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Alle overflater har generelt etterslep på vedlikehold og er slitte og enkelte steder er det mindre skader. Det er også igangsatt enkelte oppussingsprosjekter som ikke er fullført

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes arbeider og kostnader til oppussing og ferdigstilling av påbegynte arbeider

Estimat på kostnader for overflater vil vær ca. 300- 400.000,-

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eldre innredning med furufronter med tildels stor slitasje og skader

Vurdering / Avvik

TG 3

Avtrekk

Eldre ventilator med kullfilter

Årsak / Konsekvens:

Oppnådd forventet levetid

Anbefalt tiltak:

Utskifting

Estimert kostnad:

10 000,-

TG 3

Innredning

Det må monteres ny kjøkkeninnredning

Årsak / Konsekvens:

Dagens innredning har stor slitasje og skader

Anbefalt tiltak:

Ny innredning anbefales

Estimert kostnad:

100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kun et estimat da det er store pris og kvalitetsforskjeller på innredninger.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

1 etasje har betongdekke mot underliggende garasjeanlegg mellom etasjene er det trebjelkelag

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser.

TG 1

Gulv på grunn

Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser på tilgjengelige flater.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Det er lakkert tett furutrapp med underliggende bod.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Eldre trapp med behov for overflatebehandling
Det mangler håndløpere og rekkverk

Årsak / Konsekvens:

Håndløper og rekkverk er et forskriftskrav.

Anbefalt tiltak:

>Oppussing og montering av rekkverk og håndløpere

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Lagringsloft med adkomst gjennom luke i tak i gang 2 etg.
Det mangler luke i taket.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber

TG 1

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

Det er avløpsrør av plast

TG 1

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Boligen er tilsluttet fjernvarmeanlegg for varmtvann og oppvarming med radiatorer i rommene

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon

Årsak / Konsekvens:

Boliger med naturlig ventilasjon gisTG2

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å installere bedre ventilering av boligen og spesielt avtrekk fra badrom.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg fra byggeår med sikringsskap med skrusikringer

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1983	

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986660029

Adresse: Åsvoien 23A

1369 Slabekk

E-post: eg@laksisenteret.no

Telefon: 97700778



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Det er ukjent, virker ikke som det er utført arbeider de seneste årene
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
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	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent
7	Har det vært brann, brantilløp 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	Ikke det den visuelle befaringen har avdekk
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?	Ja	Ledning på vegg ute på terrassen har åpne ledninger uten isolasjon eller niple
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	

Vurdering / Avvik

TG 2

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.

Bilder



TELEKOMNETT FASE:		ADVARSEL	
NR	BESKRIVELSE	TEKING AMPERE	LEDNINGSTYKKE SPOTT / MM²
1	Kjøkkenet	35	2 x 10
2	Barn. soverom	20	2 x 4
3	Bekkeskap, bad, lite soverom	16	2 x 2,5
4	Tekesteriskin, 2 store soverom	16	2 x 2,5
5	Utdp. bad ute	16	2 x 2,5
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er brannslange i benkeskap på kjøkken og brannslukningsapparat i boligen.

Sjekkliste for det brann tekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Nordåssløyfa 50D

1251 Oslo

Gnr.: 191 Bnr.: 103 Lnr.: 1077 Aksje/Andelsnr.: 100

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 26.08.2025

Utskrift: 04.09.2025

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A
1369 Stabekk

E-post: eg@laksenteret.no
Telefon: 97700778



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ikke relevant	
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.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det må installeres røykvarslere

Arsak / Konsekvens:

Dette er et forskriftskrav

Estimert kostnad:

1 500,-

Teknisk beregning

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
Bygning 1	3 400 000,-	800 000,-	121 500,-	2 478 500,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	1 500 000,-			1 500 000,-
Sum	4 900 000,-	800 000,-	121 500,-	3 978 500,-

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 bygnings sakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygnings sakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygnings sakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Rekkehus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Rekkehus med attraktiv beliggenhet i veldrevet borettslag. Rekkehuset har stort behov for oppgraderinger og dette gjenspeiles derfor i markedsverdien av boligen.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Nordåssløyfa 48A	100 m ²	30.09.2024	5 000 000,-	51 760,-	1983	3 stk
Nordåssløyfa 50E	100 m ²	08.04.2024	3 780 000,-	39 550,-	1983	3 stk
Nordåssløyfa 50F	100 m ²	28.11.2022	4 450 000,-	46 980,-	1983	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Prisene varierer en del men de 3 objektene hadde veldig forskjellig standard slik det fremstår på bilder fra salgsprosessen.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 950 000,-



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 4TH OSLO 5 * 06 30 40

KOPI

Oslo, den

15. mars 1985.

SO/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidssted nr 91, bnr. 103, Nordåssløyfa 50 a, b, c, d, e

Bygningstypen

Bygningstypen: Bollehus m/ garasje

Byggherrens navn: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3.

Ansvarligvond: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3.

O.ing. John Møjlønder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3.

Journalnr.

81/4178
Avsluttende synsforretning

14.1.85

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

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

For bygningsjefen


Overskrifter

Svein Oddby

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 bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Irene Jarland

Dato: 22.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517608
13314/IJ@MSCOD

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjell

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 103

Vi viser til bestilling av 20250821 for NORD∫SSL∫YFA 50D.

GNR. 191 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1982.

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

87131 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

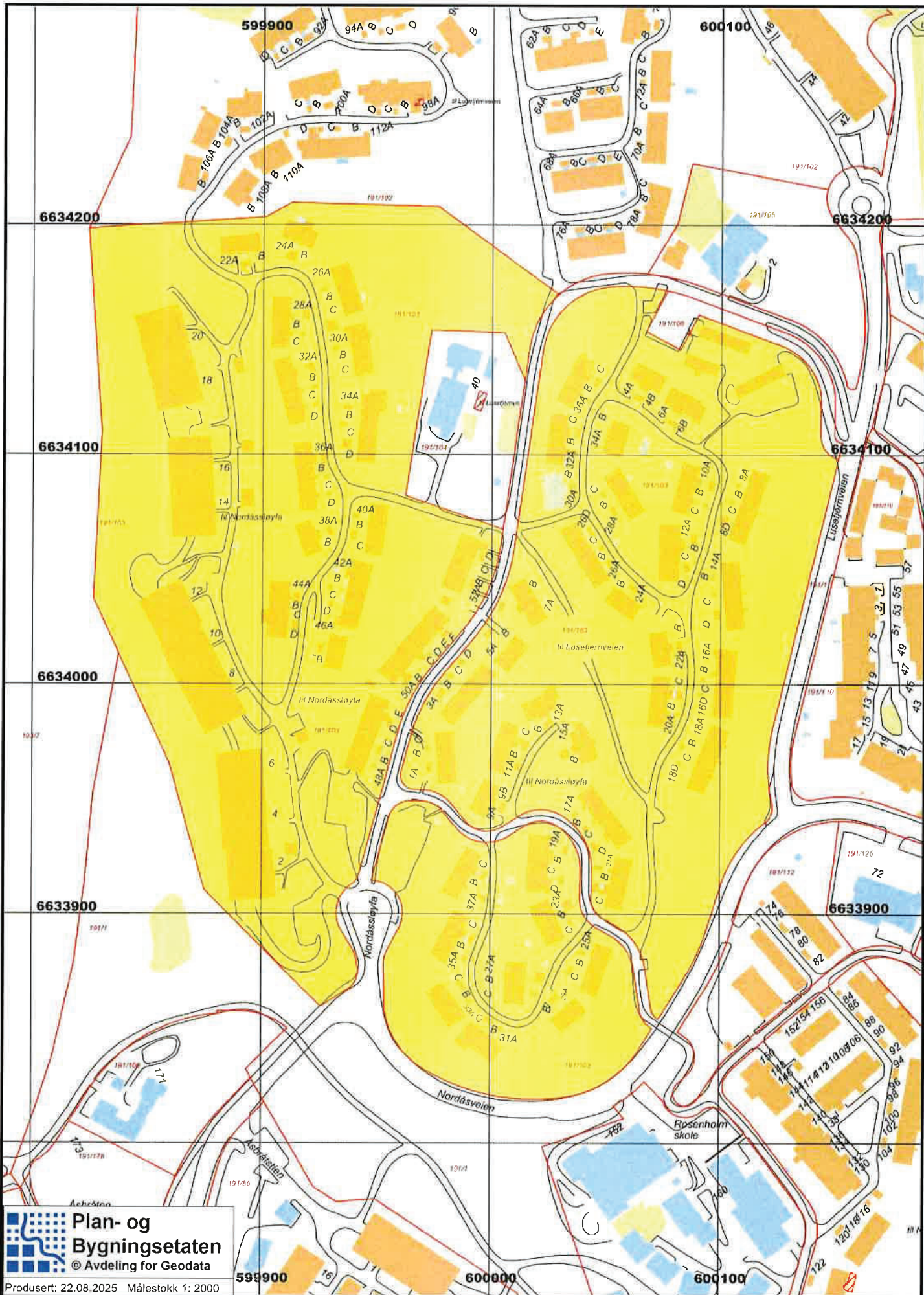


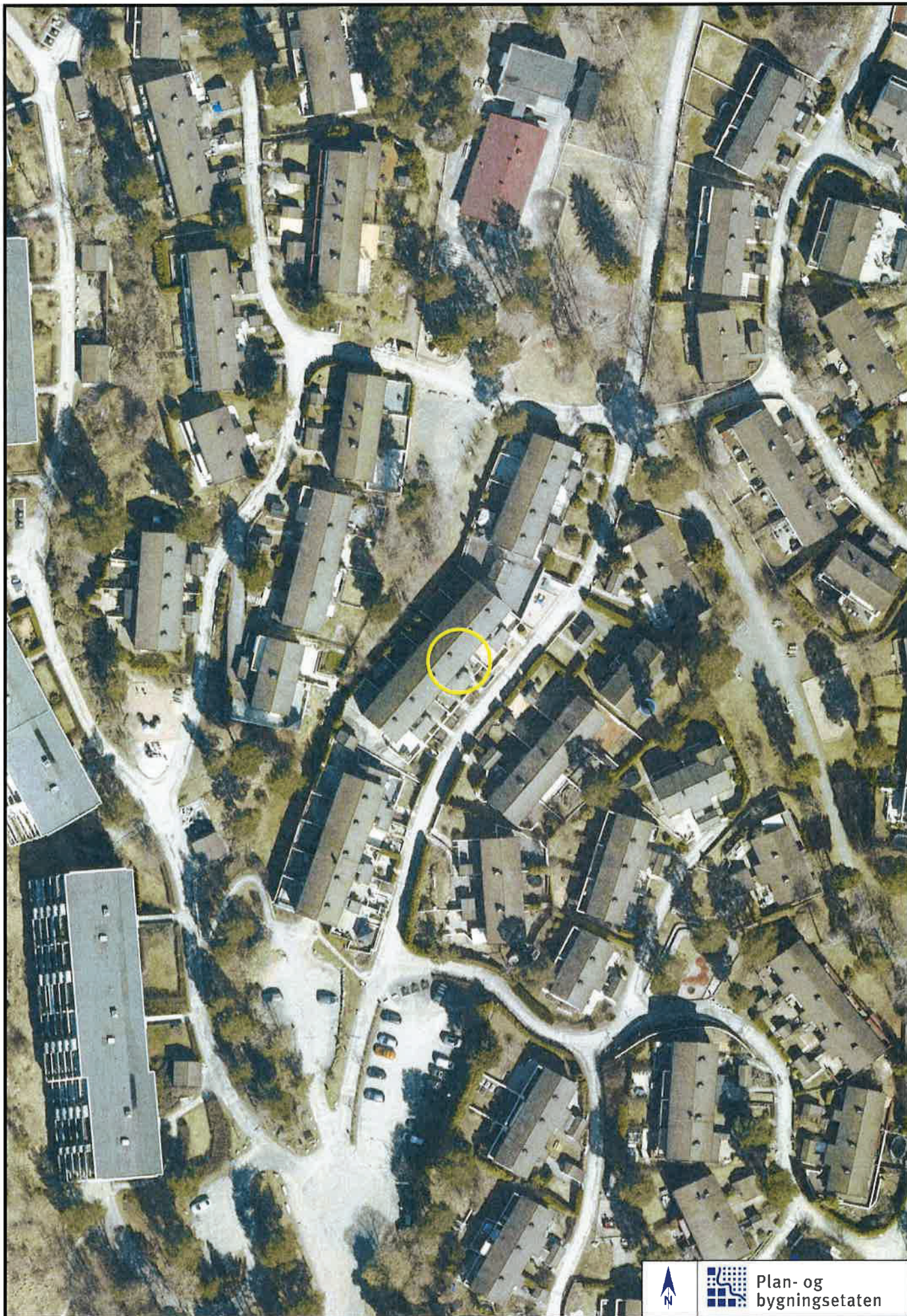
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

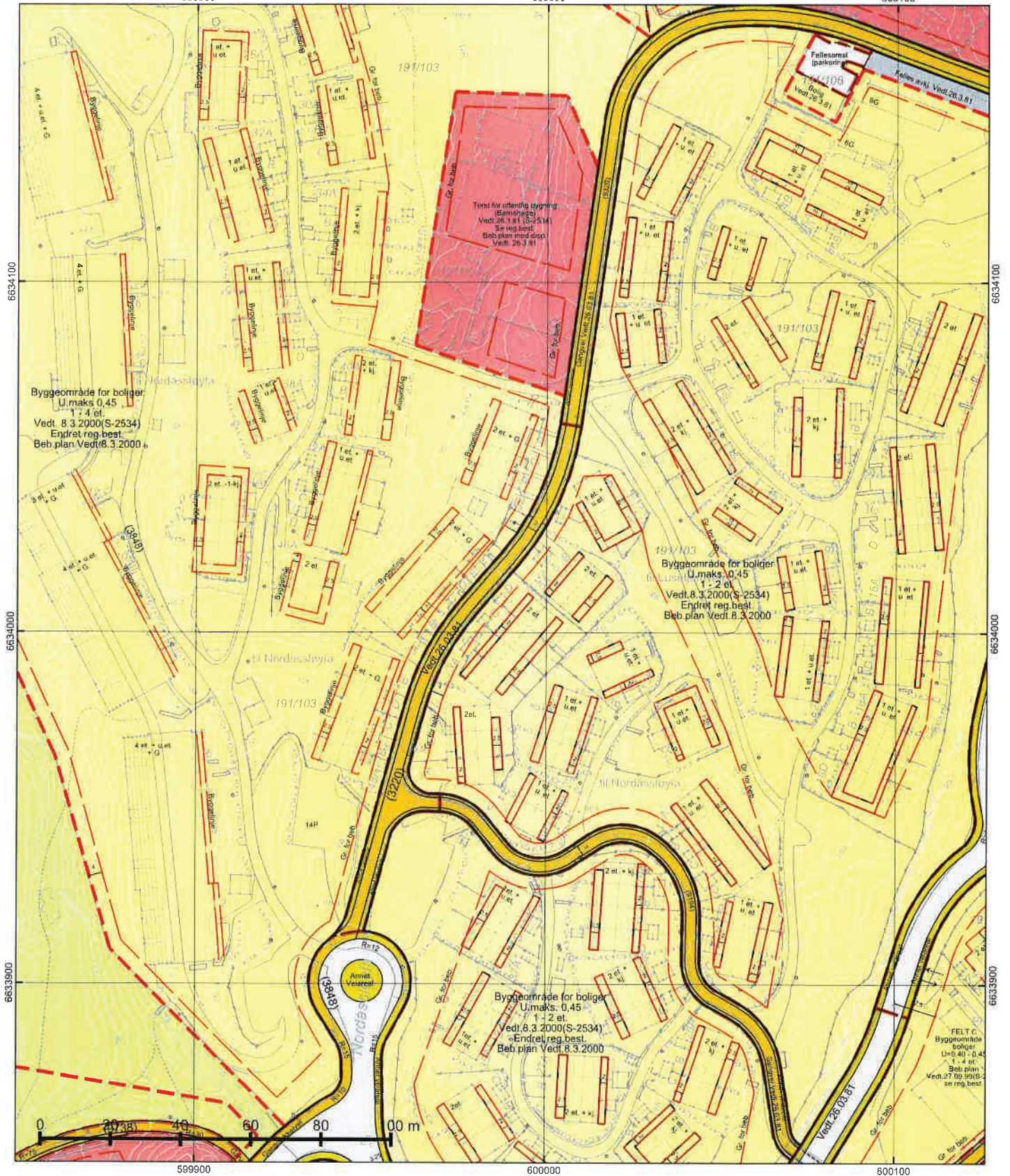
Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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





Plan- og
bygningsetaten

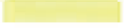

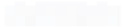



















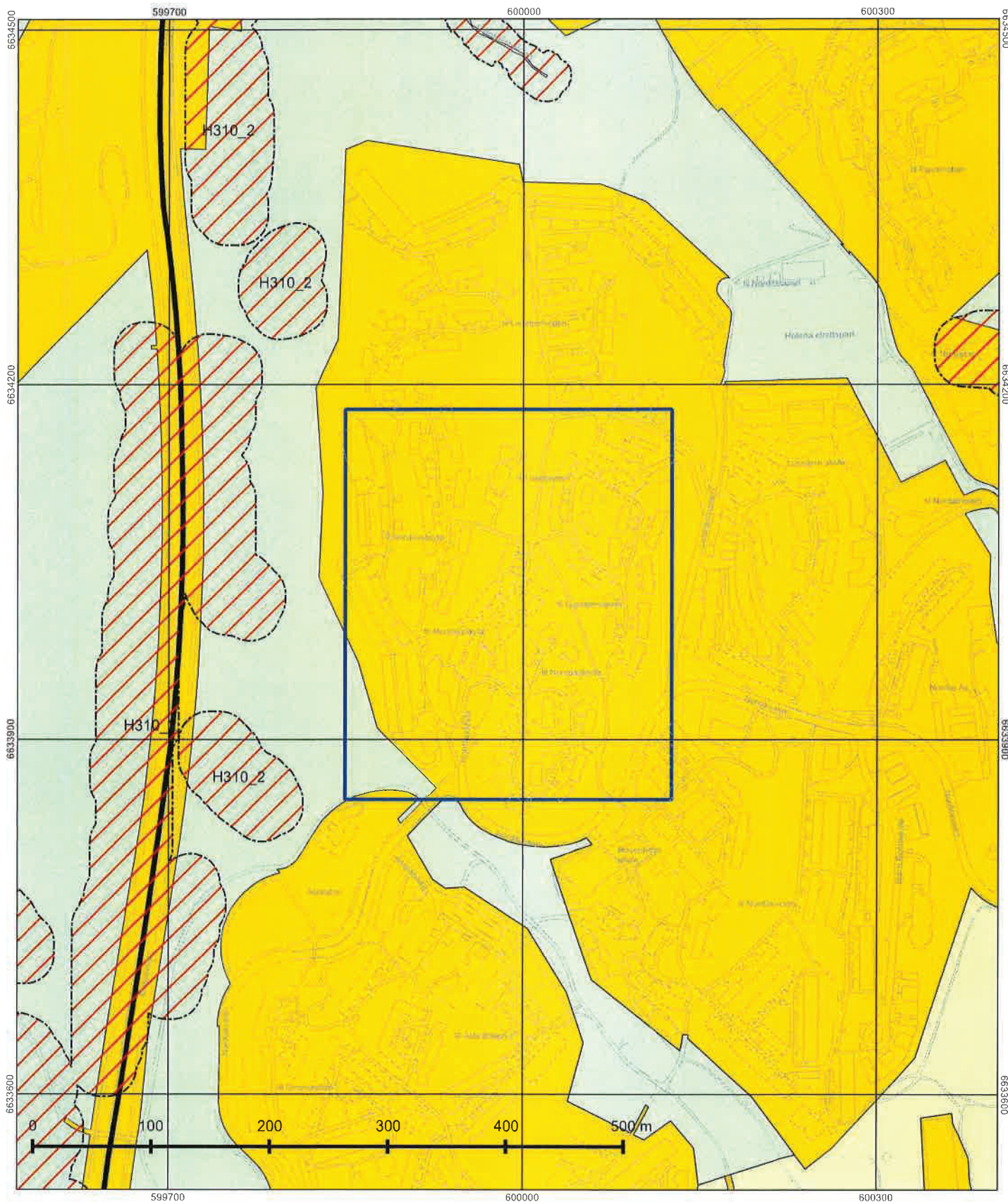
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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 vedtakstak er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 146883/ 86517608</p>	<p>Deres ref.: 13314/ IJ@MSCOD</p>	
	<p>Adresse: Nordåssløyfa 50D</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 191/103</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet velareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet velareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146883/86517608

Deres ref.: 13314/ IJ@MSCOD

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

—+— Fjernveg (tunnel)

—+— Fjernveg

—+— Markagrense

----- Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

—+— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

----- Banetrase (ikke juridisk)

—+— Fjordtrikk (ikke juridisk)

----- Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

----- Bestemmelsesgrense

..... Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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

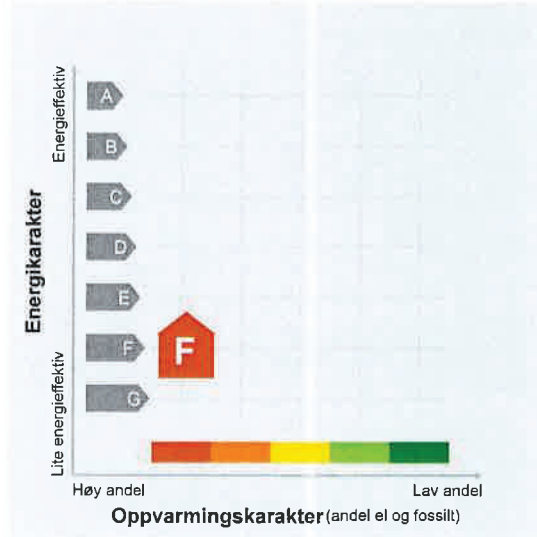
H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Nordåssløyfa 50D
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80916841
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164805
Dato	05.09.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



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.

Plottet til 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 kjøleskap 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

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, budgivning, 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 salgsannonser 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 eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsselges) 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 oppgjørsdag 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 oppgjørsdagen 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 oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangfullbyrdelseslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjør dato. 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 eiendomsmegler 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 tvangfullbyrdelse 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 Nordåssløyfa 50 D, 1251 Oslo, andel 100 i Vestskrenten Borettslag, org. nr. 848205052

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 eigeom" 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 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 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 S 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 adkomstokumentene 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.