

STOVNER

Tante Ulrikkes vei 44 B

3-roms andelsleilighet
med balkong



Adresse: Tante Ulrikkes vei 44 B
0984 OSLO

BRA-i: ca. 72 m² BRA-e: ca. 2 m²

Prisantydning: Kr. 3 100 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 283 000,-

Totalt: kr. 3 383 000,-



**Adresse:**

Tante Ulrikkes vei 44 B, 0984 Oslo.

Eier/Hjemmelshavere:

Hjemmelshaver:

Nanthini Kidnapillai

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

Betegnelse:

Andelsnr. 165 i Fossumsletta Borettslag,
org.nr. 951151513.

Gnr. 101, bnr. 57 i Oslo kommune
(kommunenr. 0301).

Tomten:

Tomtestørrelse: ca. 47 241 kvm. festet tomt for hele
borettslaget.

Bortfester: Oslo kommune.

Borettslagets eiendom er pent opparbeidet.

Parkering:

Det medfølger 1 garasje plass.

Garasje plass er i garasjeanlegg tilhørende Fossum terrasse
borettslag. Eierskifte registreres hos OBOS.

Månedlige felleskostnader: kr. 387,-

Parkeringsplasser medfølger ikke leiligheter og kan leies av
borettslaget ved å søke til styret.

Leie: kr. 200,- pr. mnd.

Det er noen parkeringsplasser med lader, og strøm betales
etter forbruk.

For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet:

Leilighet beliggende i veletablert
boligområde på Stovner. Området er rolig
og meget barnevennlig.

Kort vei til barnehage, skole og offentlig
kommunikasjon.

Gangavstand til kjøpesenter på Stovner
med godt utvalg av forretninger, apotek,
kafeer og servicetilbud med mer.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i
nærområdet.

Kommunikasjon:

Kort vei til bussholdeplass.

Ca. 6 minutters gange til T-banestasjon på
Stovner.

Beskaffenhhet

**Areal:**

4. etasje BRA-i: ca. 72 kvm.

Kjeller: BRA-e: ca. 2 kvm.

4. etasje BRA-b (innglasset balkongareal):
ca. 8 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:

4. etasje: entré, stue, kjøkken,
2 soverom, bad og liten bod.

Utgang til balkong fra stue.

1 bod i kjeller.

Standard



4. etasje:

Entré:

Malt tak, malte veggflater, laminat på gulv.

Stue:

Malt tak med spotter, malt strie på vegger, laminat på gulv.

Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:

Malt tak med spotter, malt strie på vegger, linoleum på gulv. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og steketopp. Integrert kombiskap kjøl/frys (ifølge eier er kjøl i ustand)

Frittstående kjøleskap (det er ikke kjent hvorvidt eier tar med frittstående hvitevarer ved utflytting).

Soverom 1:

Malt tak, malte veggflater, laminat på gulv. Skyvedørsgarderobe

Soverom 2:

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

Bad:

Malt tak, veggfliser, gulvfliser.

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

Leiligheten har behov for oppussing.



Faste løpende kostnader:

Felleskostnader: Kr. 5 698,- pr. mnd. i følge brev fra forretningsfører som dekker blant annet: Forretningsførsel, felles forsikring (andelseier må ha egen innboforsikring), kommunale avgifter, renholdstjenester av fellesareal, internett (kr. 465,-), varmtvann, renter lån (kr. 1 345,70) mm.

Felleskostnader garasje: kr. 387,-

Når avdragsfri periode er over den 30.10.2025 er stipulert økning i felleskostnader for andel 165 kr. 224,-, dvs. felleskostnader blir kr. 5 922,-. Ev. endring i vilkår på avdragsfritt lån vil påvirke endring i felleskostnader etter avdragsfri periode.

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.

Felles formue:

Andel felles formue kr. 23 207,- pr. 31.12.2023.

Fellesgjeld:

Andel fellesgjeld kr. 283 368,- pr. 30.01.2025.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånnr. 1636.54.59936, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2025: 5,75% pa., flytende
Registreret utløpsdato: 20.04.2052
Samlet saldo pr. 30.01.2025: kr. 14 376 397,43
Saldo andel pr. 30.01.2025: kr. 37 245,76

Videre fellesgjeld:

Lånnr. 1636.77.70884, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2025: 5,70% pa., flytende
Registreret utløpsdato: 31.12.2046
Samlet saldo pr. 30.01.2025: kr. 95 000 000,-
Saldo andel pr. 30.01.2025: kr. 246 122,02
Avdragsfritt til 30.10.2025

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

Ligningsverdi:

Ligningsverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 966 288,-
Som sekundærbolig: kr. 3 865 153,-

Byggeår:

Bolig er bygget i 1970.

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 betongdekke om etasjeskiller. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 19.02.2025.

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 17.07.1972.



Regulering:

Eiendommen ligger i området regulert til byggeområde for boliger. Området er regulert til boligbebyggelse, tomt for garasjeanlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, byggeområde for offentlig bygning (politistasjon), friområde, forretning/kulturinstitusjon/helse-/omsorgsinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære), nærmiljøsentor/kontor/bevertning.

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 odell til eiendommen.

Borettslaget:

Forretningsfører er Agio Forvaltning AS.

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

Borettslaget består av 386 andeler.

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett. Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget 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.

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Dyr, herunder fugler, kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget av styret. Dette gjelder også gjenanskaffelse. Hold av katt er forbudt. Det er likevel tillatt å holde innekatt. Andelseier plikter å følge borettslagets regler for dyrehold.

Vedtekter, husordensregler, innkalling til og protokoll fra ordinær generalforsamling 2024, budsjett 2025, Innkalling til og protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2023, årsregnskap 2023 samt protokoll fra generalforsamling 2023 kan sees hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Prisantydning: Kr. 3 100 000,-
Andel fellesgjeld: Kr. 283 000,-
Totalt: Kr. 3 383 000,-

Markedsverdi takst: Kr. 3 400 000,-

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. 3 384 090,-

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 nøkkelsett 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:

- Skjønn (gjelder feste) tinglyst 07.07.1951 med dagboknr. 1951/8141-3/105.
- Festekontrakt tinglyst 01.10.1970 med dagboknr. 1970/16464-3/105.

Tinglyste rettigheter:

Ingen rettigheter registrert for denne eiendommen.

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.

Meglervederlag:

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:

482130/63169

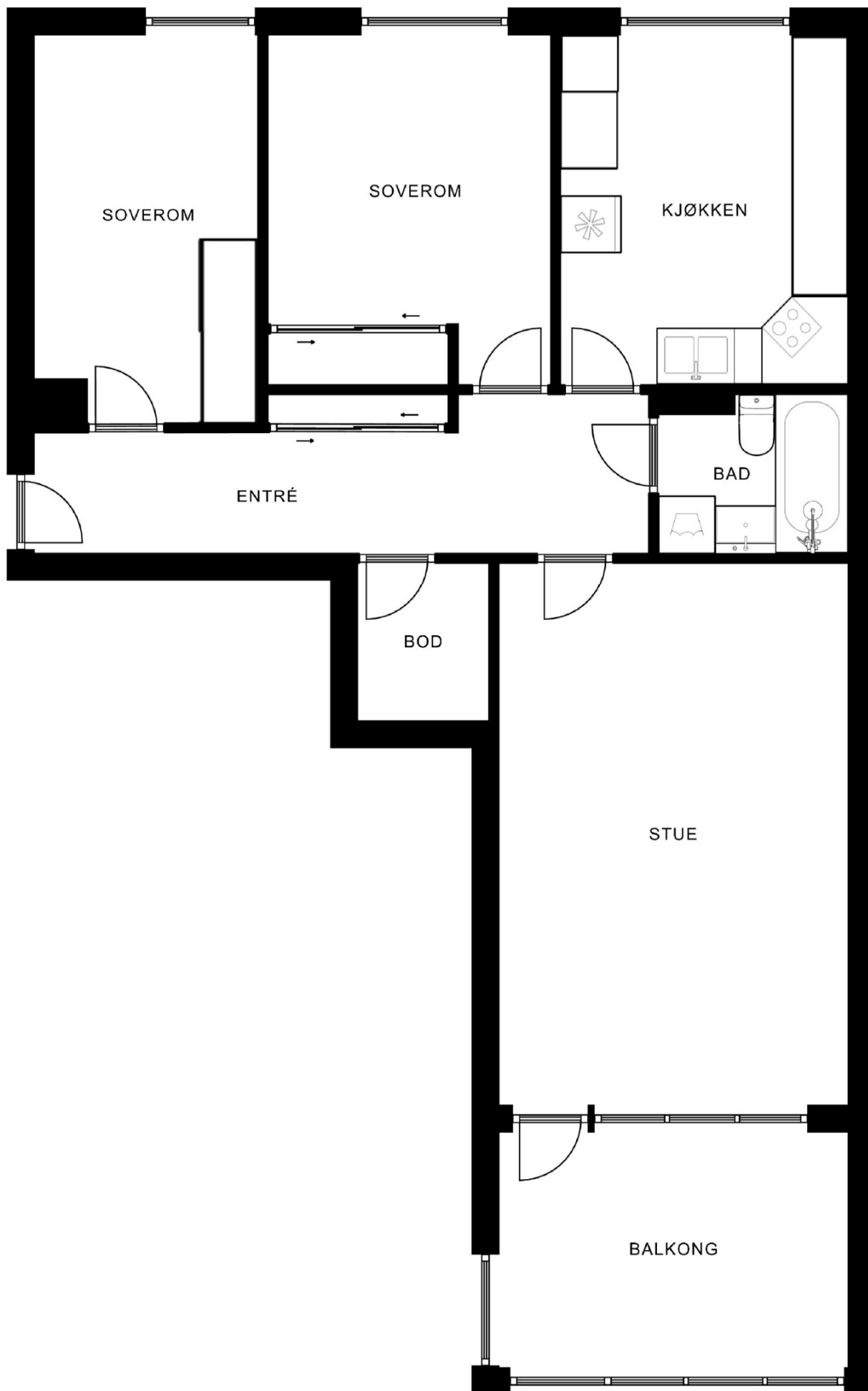
Oppdragsansvarlig:

Irene Jarland, mobil 92803279

Fagansvarlig:

Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 17.02.2025 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.



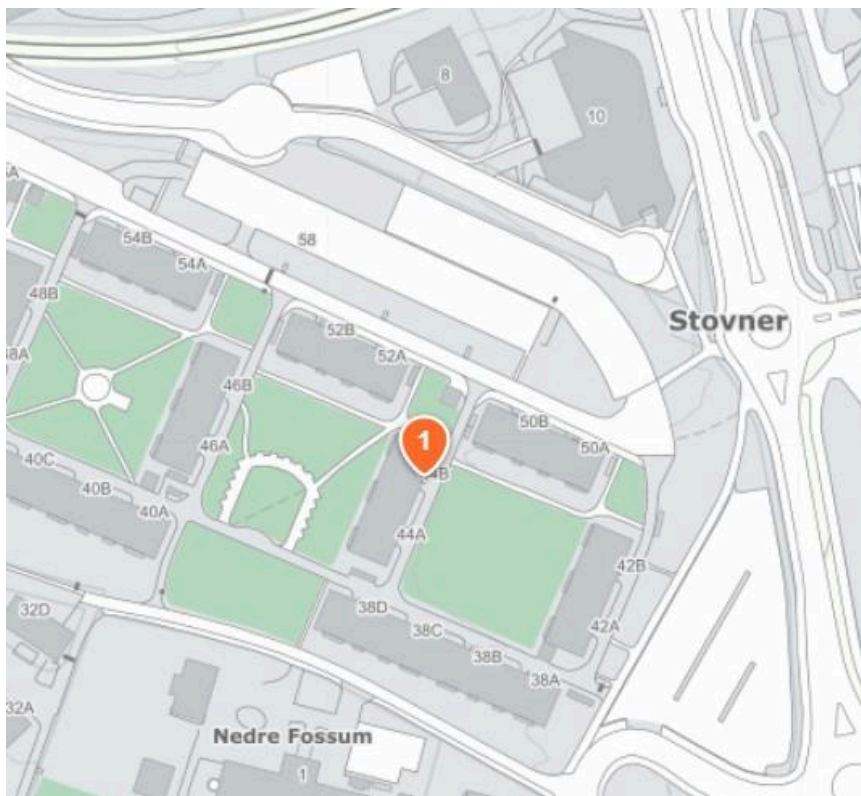
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport - NS 3600

Tante Ulrikkes vei 44B

0984 Oslo

Gnr: 101 Bnr: 57 Lnr: 165 Aksje/Andelsnr: 165



Bygningssakkyndig

Erik Gjævert

Rapport kode: 453465

Opprettet: 30.01.2025

Utskrift: 19.02.2025



Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

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, 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, utdømmessigheter 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 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. TG IU 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 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 kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningssmerker / 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

Leilighetsbygg

TG 0
2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
2 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige overflater - Innerdører

TG 2
13 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Overflater

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Himling
Avtrekk
Innredning

TG 3
1 stk**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

15 000,-**Estimerte kostnader på TG3****15 000,-****TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Leiligheten har et etterslep på generelt vedlikehold og det er behov for oppgradering av overflater og innredninger for å tilfredsstille dagens krav til moderne bokvaliteter og komfort.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Codex AS v/Irene Jarland**Rekvirent dato:****Besiktigelse****Til stede:** Nanthini Kidnapillai
Erik Gjævert Takstmann**Besiktigelsesdato:** 05.12.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr | Lnr | Aksje/ Andelsnr |
|-----------|-----|-----|-----|--------------------|
| 0301 | 101 | 57 | 165 | 165 |

Adresse: Tante Ulrikkes vei 44B, 0984 Oslo **Kommune:** Oslo

Eieropplysninger

| | |
|--|--|
| Hjemmelshaver(e): | Nanthini Kidnapillai |
| Sameiets navn: | 160 Fossumsletta Borettslag |
| Borettslagnr: | 951151513 |
| Forretningsfører: | Agio Forvaltning |
| Andel fellesformue: | 23 207 |
| Månedlig andel fellesutgifter: | 5 697 |
| Andel fellesgjeld: | 283 367 |
| Inkludert i andel fellesutgifter: | Internett, renter lån og felleskostnader |

Kommentar til matrikelopplysninger

Opplysninger kommer fra Forretningsfører

Utstyrskontroll

Type utstyr

| Beskrivelse | Kommentar |
|--------------------------------------|---|
| FUTECH DICE krysslaser | Benyttes til å måle fall og planhet på gulvkonstruksjoner |
| Protimeter MMS2 fukstsøker | Benyttes til fuktsøk i konstruksjoner |
| Leica Disto D510 laser avstandsmåler | Benyttes til oppmåling av arealer |

Tomteopplysninger

Tomten

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Tomtens areal (m²): | 47 241 |
| Type tomt: | Eiet |
| Areal innhentet fra: | Seeiendom.no |

Bygninger på eiendommen

Leilighetsbygg

Byggeår

1970

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 | BRA-b |
|-----------------|-----------|----------|----------|
| 4 | 72 | | 8 |
| Kjeller | | 2 | |
| Sum: | 72 | 2 | 8 |
| Sum BRA: | 82 | | |

Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---------|--|
| 4 | BRA-i: Gang, 2 soverom, kjøkken, bad, stue og bod. |
| Kjeller | BRA-e: Kjellerbod 41 |

Bygningsbeskrivelse

Leilighetsbygg

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Innglasset balkong på 8 m2 med betonggulv

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater

Ingen spesielle avvik, men generelt behov for overflatebehandlinger.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og gulv, servantinnredning, badekar og gulvmontert toalett. Det er ukjent årstall for når baderommet er pusset opp og flislagt. Det er ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

Årsak / Konsekvens:

Bruksvann fra dusj og badekar går direkte til sluk, lekkasjevann vil renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Noe behov for ekstra rengjøring av overflater og fuger ellers ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men på sikt vil det påløpe kostnader til oppgraderinger.

TG 2

Overflater - Vegger

Flislagte vegger med normal bruksslitasje og noe behov for ekstra rengjøring av overflater og fuger.

Årsak / Konsekvens:

Noe behov for ekstra rengjøring av overflater og fuger ellers ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men på sikt vil det påløpe kostnader til oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men på sikt vil det påløpe kostnader til oppgraderinger.

TG 2

Overflater - Himling

Nedforet himling med Downlights belysning

Årsak / Konsekvens:

Det er eldre 12 volt Downlights hvor flere er defekt, det er også misfarging av overflater

Anbefalt tiltak:

Downlights må erstattes med nye LED lamper og tak har behov for oppgraderinger

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er ukjente membranløsninger på gulv og vegger, Sluk var ikke rengjort på befaring og det er derfor ikke mulig å konstatere noen membranløsning i sluket

Årsak / Konsekvens:

Utette eller manglende membraner kan medføre fukt- og lekkasjeskader på tiliggende konstruksjoner

Anbefalt tiltak:

Det er viktig at badekar fortsatt benyttes som dusjløsning og at det ved oppgraderinger av baderommet etableres godkjente membranløsninger for gulv og veggkonstruksjoner.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløpsrør er av plast internt i leiligheten og antatt støpejern i fellesdeler. Det er kobberrør med plastkappe i leiligheten og stoppekraner for varmt og kaldtvann på badet.

Årsak / Konsekvens:

Vann og avløpsrør er av eldre dato og har begrenset levetid, men eksakt tid for utskifting er vanskelig å si.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men på sikt og ved oppgradering av baderommet vil det være naturlig å skifte til nye vann- og avløpsrør.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig avtrekk i ventil i vegg

Årsak / Konsekvens:

Naturlig avtrekk gir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon og kan medføre høyere luftfuktighet og mulighet for fuktskader

Anbefalt tiltak:

Det anbefales og montere avtrekksvifte, hvis dette er godkjent av borettslaget.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant innredning med helstøpt servant og speilskap. Gulvmontert toalett og innbygget flislagt badekar

Årsak / Konsekvens:

Det er fuktskader på servant innredning

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utskifting, men på sikt vil det være behov for oppgraderinger.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er boret hull mot dusjsonen og utført fuktsøk med pigger og ikke avdekket unormale fuktverdier

Levetider

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

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

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

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulvflater har fliser og laminatgulv. Veggflater har malte miljøtapeter med malte overflater. Himlinger har malte flater og i stue er det nedforet gesimskasser med Downlights belysning

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater

Det er generell slitasje og mindre skader på overflater

Årsak / Konsekvens:

Den generelle slitasjen har ingen konsekvenser for underliggende konstruksjoner eller bygningmessige forhold.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak, men generelt behov for oppgraderinger for å tilfredsstillte moderne bokvaliteter

Innvendige overflater Innerdører

Beskrivelse

Lakkerte furu fyllingsdører

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal bruksslitasje

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredning med profilerte finerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp. Fliser over benker. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og stekeovn. Plass for frittstående kjøleskap. Ventilator i hjørnebygget hette.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv

Årsak / Konsekvens:

Noen fliser har skader.

Anbefalt tiltak:

Kun estetiske skader og Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Himling

Tak-ess plater med Downlights belysning

Årsak / Konsekvens:

Plater har misfarging og Downlights belysningen er eldre 12 volt lamper hvor flere av lampene ikke virker.

Anbefalt tiltak:

Takplater må rengjøres og males. Downlights lamper må skiftes til nye LED lamper.

TG 2

Avtrekk

Eldre avtrekksvifte i innbygget hette.

Årsak / Konsekvens:

Eldre ventilator som har behov for rengjøring eller utskifting. Det er ukjent utlufting da hette er innbygget og kan derfor enten være kullfilter eller tilkoblet leilighetens avtrekkssystem

Anbefalt tiltak:

Avtrekksvifte må rengjøres grundig eller skiftes og det må undersøkes nærmere hvordan avtrekket fungerer.

TG 2

Innredning

Eldre innredning

Årsak / Konsekvens:

Det er stor slitasje på overflater og mindre skader på fronter og benkeplater

Anbefalt tiltak:

Innredning fungerer men det er behov for oppgraderinger eller fonyelser.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Betongdekke som etasjeskiller

Vurdering / Avvik



Etasjeskiller

Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser på tilgjengelige flater. Det kan allikevel være mindre avvik da leiligheten var møblert under beifaringen og ikke alle hjørner var tilgjengelige.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår. Det er oppgradert sikringskap i trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

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? | 1970 | |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | | Ukjent |
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | | Ukjent |
| 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? | 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? | Ja | Det mangler deksler og dekklokk på noen av de elektriske punkter i leiligheten. Dette medfører fare for liv og helse og må utbedres. |
| 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 | |
| 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 3

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Opprinnelig skjult anlegg fra byggeår som har behov for inspeksjon. Downlights belysning i leiligheten er av eldre 12 volt type og flere av lampene er defekte og må skiftes til moderne LED lamper.

Årsak / Konsekvens:

Det er avdekket forhold som kan medføre fare for liv og helse

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en fagperson på EL installasjoner

Estimert kostnad:

15 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Dette gjelder kun for en gjennomgang og status på anlegget og ikke for utbedring av eventuelle feil og mangler.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Leiligheten har installert brann- og røykvarsling. Rømningsveier og brannslukningsutstyr er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|-----------|
| 1 | Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|--|
| 6 | Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei? | Ja | Skal være ivaretatt av borettslaget men ikke undersøkt av takstmann. |
| 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 | Skal være ivaretatt av borettslaget men ikke undersøkt av takstmann. |
| 8 | Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? | Ja | Skal være ivaretatt av borettslaget men ikke undersøkt av takstmann. |

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Skal være ivaretatt av borettslaget men ikke undersøkt av takstmann.

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 |
|----------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Leilighetsbygg | 2 900 000,- | 700 000,- | 15 000,- | 2 185 000,- |
| Tomt(er) | Tomtverdi inkl. opparbeidelse | | | Tomtverdi inkl. opparbeidelse |
| Tomt | 1 200 000,- | | | 1 200 000,- |
| Sum | 4 100 000,- | 700 000,- | 15 000,- | 3 385 000,- |

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 byggt teknisk 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.

Leilighetsbygg

Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Attraktiv leilighet i veletablert borettslag med kort vei til kjøpesenter, skoler og gode kommunikasjonsforbindelser. Det medfølger egen parkeringsplass i eget garasjeanlegg på området eksakt plass må anvises av eier. Det tilkommer netto fellesgjeld og omkostninger på oppgitt Markedsverdi.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 400 000,-

Signatur

Signatur

Stabekk - 19.02.2025

Sted - Dato



ERIK GJÆVERT



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * OSLO I

KOPI

Oslo, den 17. 7. 1972.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 101. bnr. 57. Tokerud. Felt G. Blokk 44.

Arbeidsart
Nybygg.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Nils S. Stiansen. Hoffsvæien 30. Oslo 2.

Byggemelder
Arkitekt L. Skjelbred. Hoffsvæien 30. Oslo 2.

Ansvarshavende
Byggmester Nils S. Stiansen. Hoffsvæien 30. Oslo 2.

Journalnr.

67/2040

Avsluttende synsforretning

23.2.1972.

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, gass og elektrisitet.

Dietriksingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse for 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
TANTE ULRIKKES VEI 44B

Dato: 27.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504496
8270712

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.101 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20250127 for TANTE ULRIKKES VEI 44B.

GNR. 101 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.10.1968.

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

47241 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

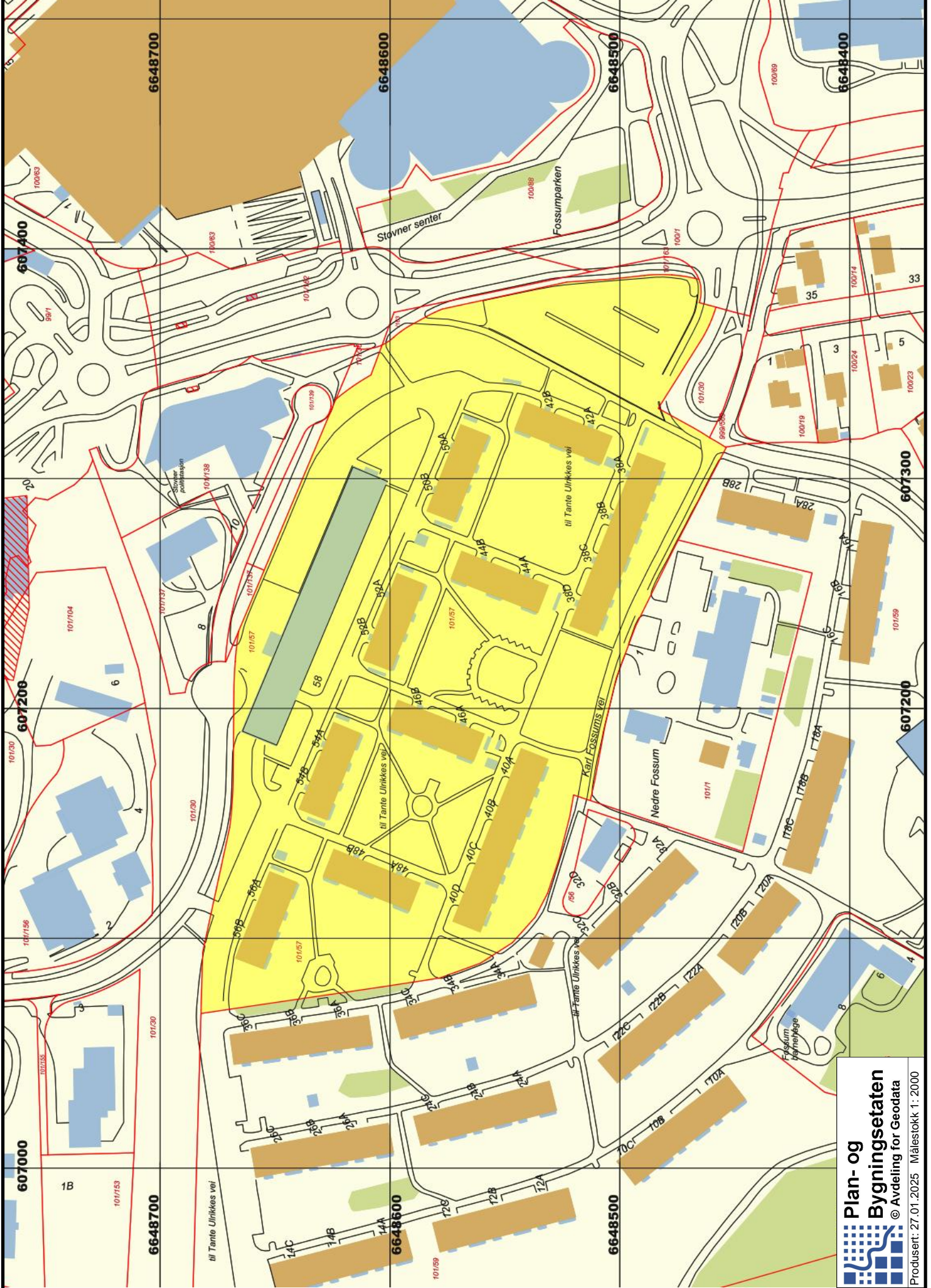


Plan- og bygningsetaten

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



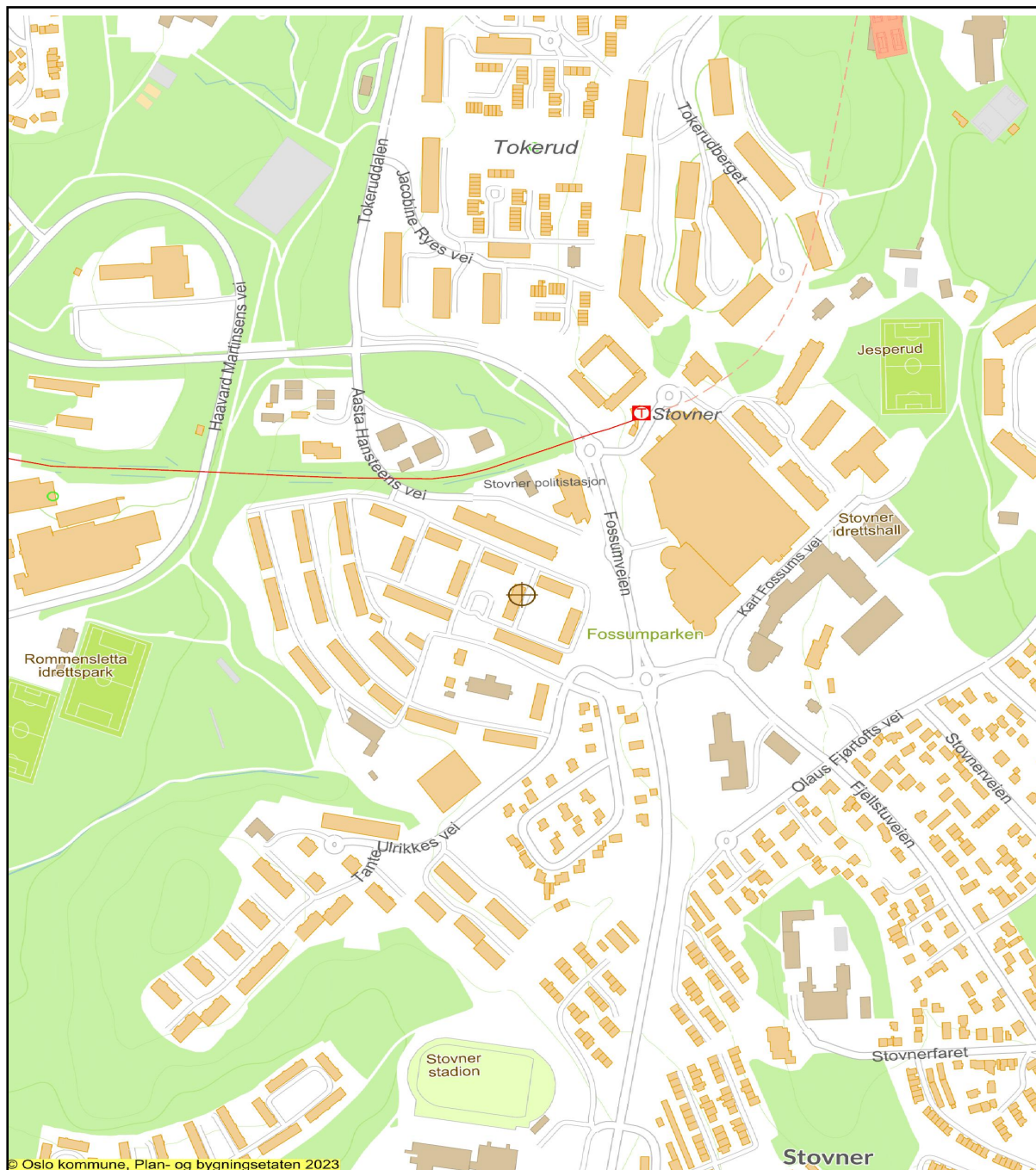
Oversiktskart

Adr.: Tante Ulrikkes vei 44 B

Bydel : STOVNER

Gnr bnr : 101 / 57

Skolekrets (2020/2021): Rommen



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2023

Dato: 27.01.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

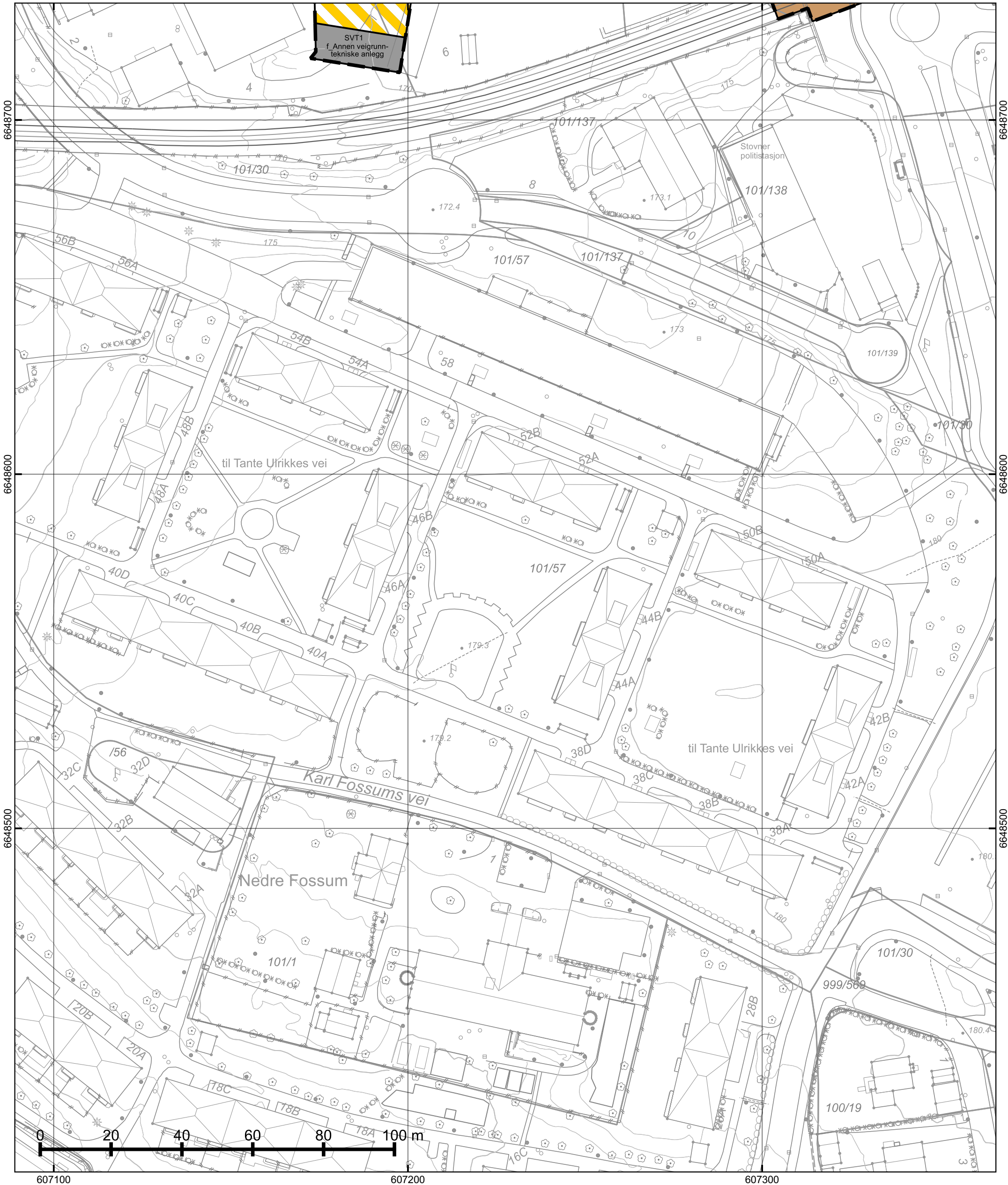


Plan- og
bygningsetaten

607100

607200

607300



607100

607200

607300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.01.2025

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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137800/ 86504496

Adresse: TANTE ULRIKKES VEI 44B

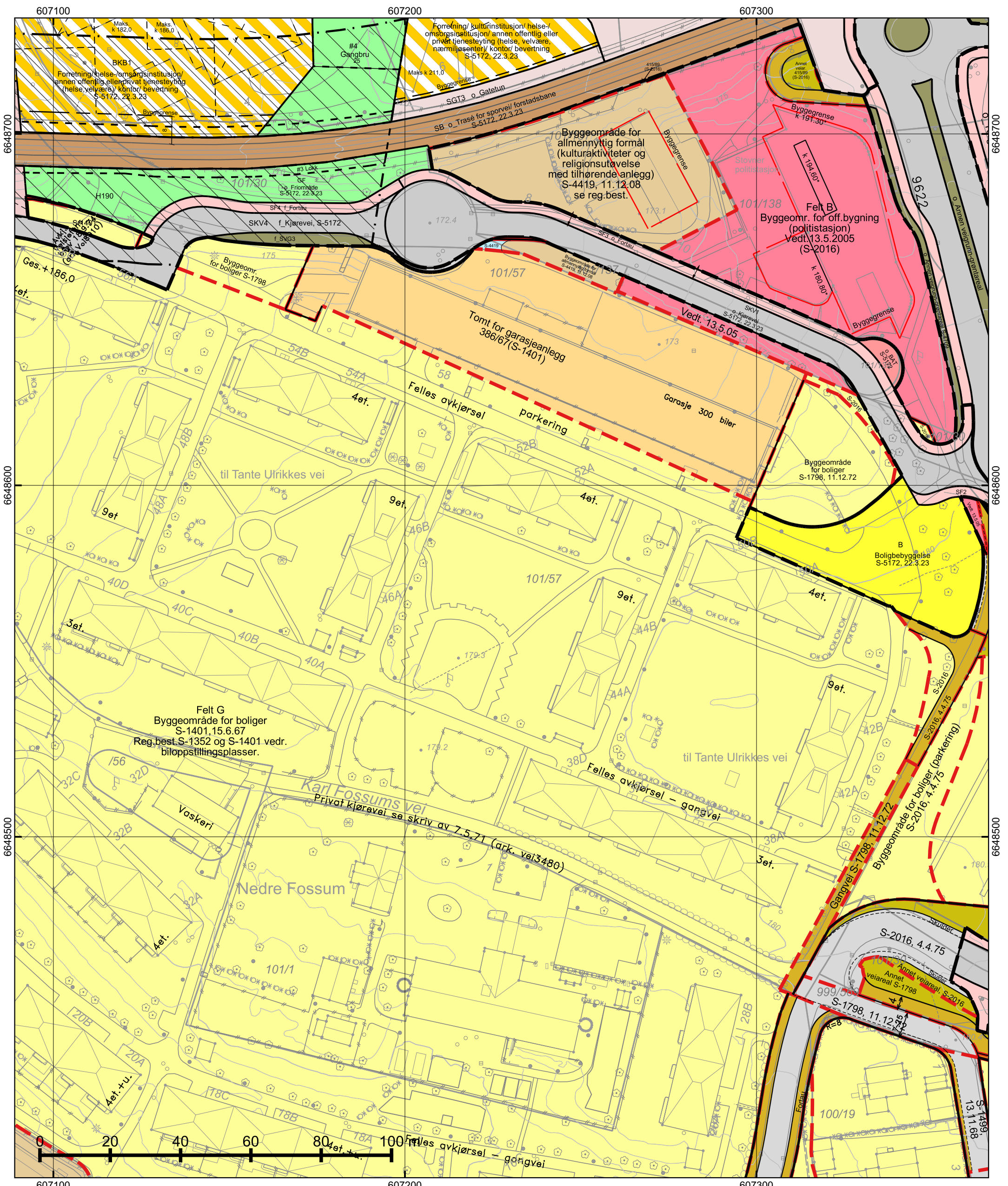
Gnr/Bnr: 101/57

Deres ref.: 13314/ IREJARL

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.01.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

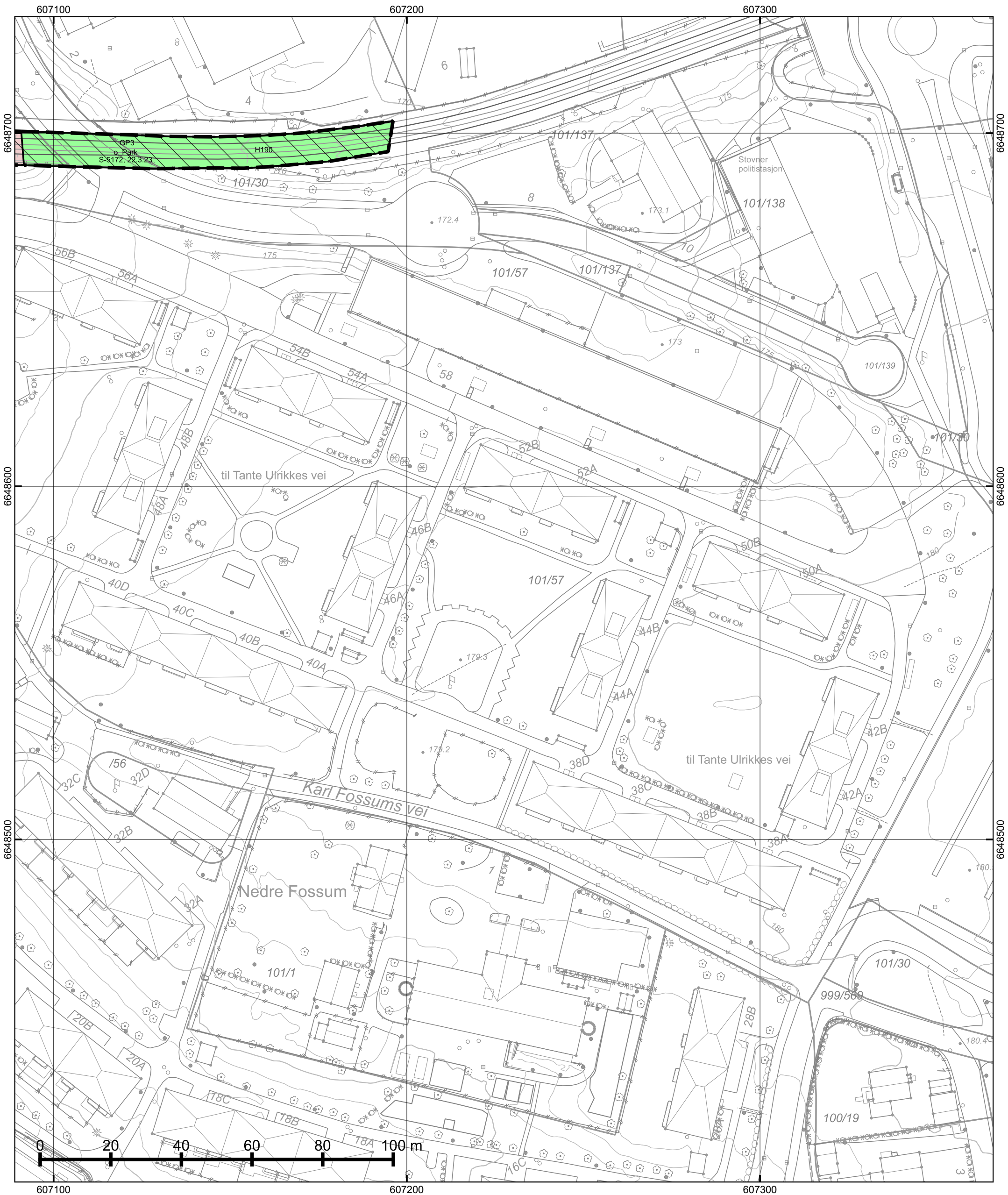
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

| Reguleringskart | |
|--|----------------------------|
| - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 137800/ 86504496 | Deres ref.: 13314/ IREJARL |
| Adresse: TANTE ULRIKKES VEI 44B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 101/57 | |


Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

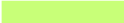




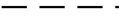







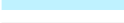






















*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|---|----------------------------|--|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>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 vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | |
| | PlottID/Best.nr: 137800/ 86504496 | Deres ref.: 13314/ IREJARL | |
| | Adresse: TANTE ULRIKKES VEI 44B | Kommentar: | |
| Gnr/Bnr: 101/57 | | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | | | |
|--|---------------------------------------|---|--|
|  | 40 - Friområde/park |  | Grense for bebyggelse |
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | Byggegrense |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus |  | Byggegrense |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | Frisiktlinje |
|  | 161 - Helse- og sosialinstitusjon |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 170 - Privat institusjon | | |
|  | 190 - Garasje |  | Inn-/utkjøring |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | Avkjørsel |
|  | 311 - Annet veiareal | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 313 - Skulder/bankett | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |


| | |
|--|---|
|  | 1110 - Boligbebyggelse |
|  | 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|  | 2011 - Kjøreveg |
|  | 2012 - Fortau |
|  | 2013 - Torg |
|  | 2014 - Gatetun |
|  | 2015 - Gang-/sykkelveg |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate |
|  | 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane |
|  | 3040 - Friområde |
|  | 3050 - Park |

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpSikringSone

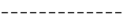
 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel


 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

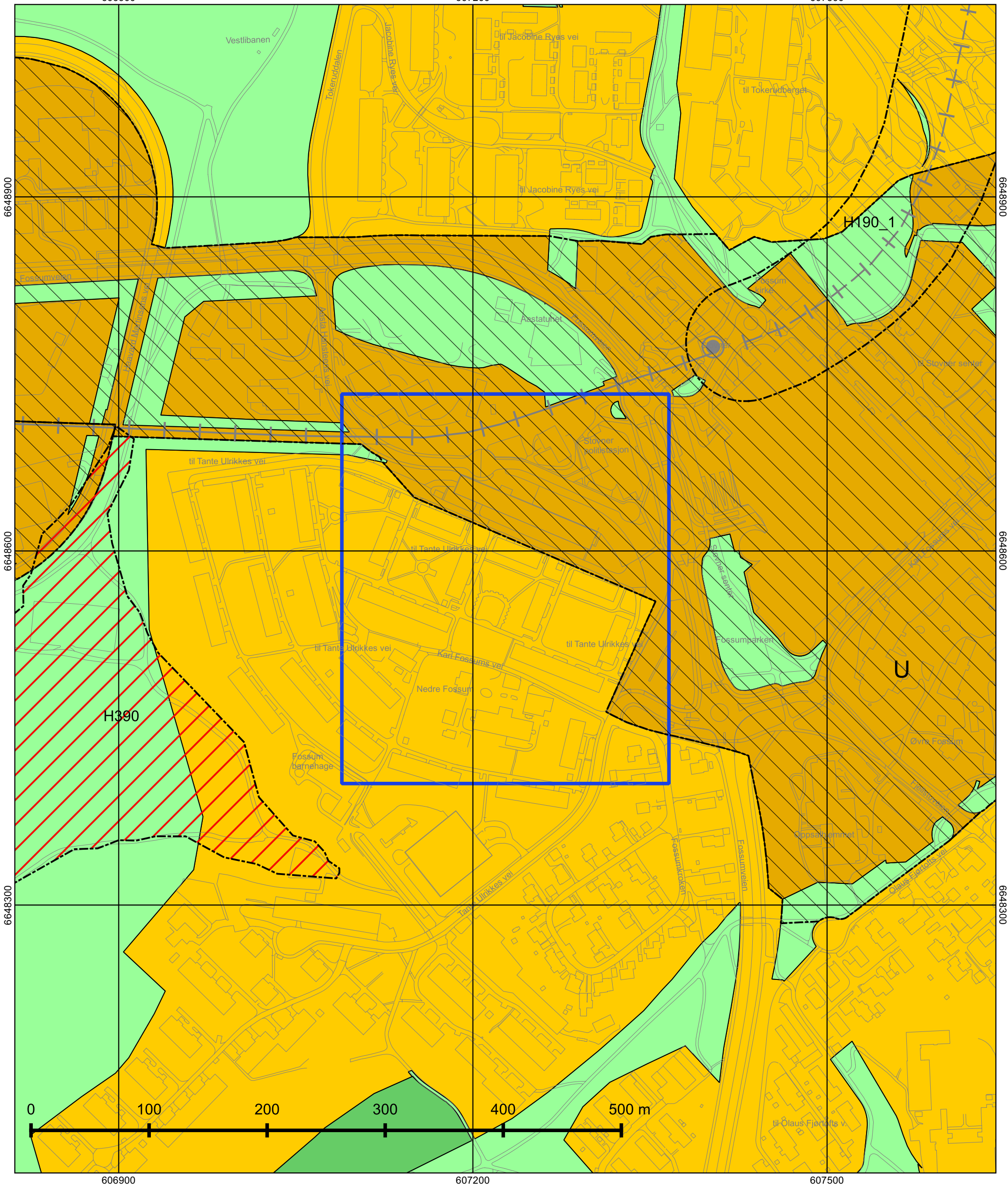
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

606900

607200

607500



606900

607200

607500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.01.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 137800/86504496

Deres ref.: 13314/ IREJARL

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

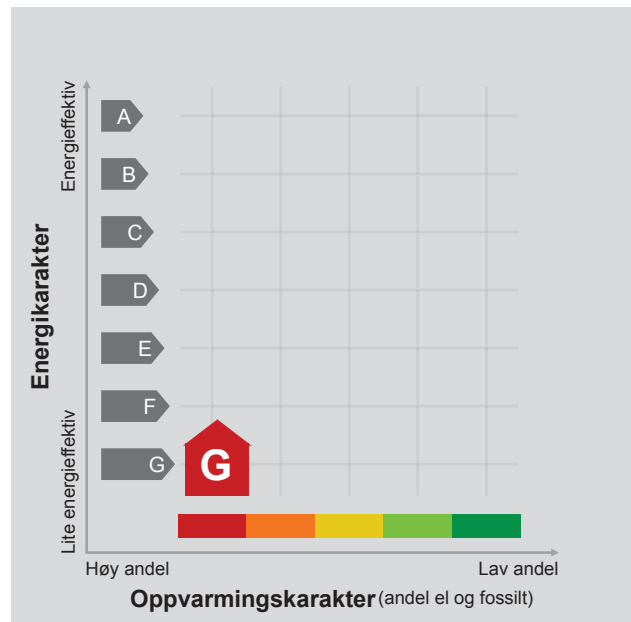


Tegnforklaring - kommuneplan

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Tante Ulrikkes vei 44B |
| Postnummer | 0984 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 101 |
| Bruksnummer | 57 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80831749 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-80882 |
| Dato | 17.02.2025 |



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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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 | 1970 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 83 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

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.

Plikt 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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. Kjøøl - 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

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 befarings 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.

Tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdelseslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. 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 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 Tante Ulrikkes vei 44 B, 0984 Oslo, andel 165 i Fossumsletta Borettslag, org. nr. 951151513

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 eignedom" 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 tvangssalg. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangssalg innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

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

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

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

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 tvangssalg) 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 saksøker 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 tvangssalgloven 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 tvangssalglovens § 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 tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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