

Advokat Ole Per Solum
E-post: ops@pmz.no
Tlf: 900 88 391

Postadresse: Postboks 1772 Vika, 0122 Oslo
Besøksadresse: Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo



GARVER YTTEBORGS VEI 119 – OPPUSSINGSOBJEKT

1-roms leilighet med sovealkove, sentralt beliggende på Haugenstua. Gode kommunikasjoner med tog mot Oslo og Lillestrøm. Flere dagligvareforretninger og kort vei til Stovner med bl.a. Stovner Senter. Sykkel- og gangveier i området med forbindelse til Østmarka.

ADRESSE: Garver Ytteborgs vei 119, 0977 Oslo

BRA / BRA-i: 31m²/31m²

PRISANTYDNING: Kr. 2 500 000,-, andel fellesgjeld kr. 138 000,-
Totalpris: kr. 2 638 000, - + omkostninger

MEGLER: Advokat Ole Per Solum
Tlf. 900 88 391 - ops@pmz.no

ADRESSE

Garver Ytteborgs vei 119, 0977 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Borettsandel nr. 357 til leilighet nr. 03107 i Haugenstua Borettslag (org.nr 948515571). Borettslagets eiendom gnr. 102, bnr. 654 i Oslo.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 12.02.2025, rapportdato 13.02.2025. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Sølvy Ann Waage

BELIGGENHET

Bolig med attraktiv beliggenhet i populært område. Tilhører Haugenstua Borettslag, sentralt på Haugenstua/Stovner, med kort avstand til forretninger. Det er Rema- og KIWI forretninger i umiddelbar nærhet. Stovner senter har flere dagligvareforretninger samt forretninger innen nær sagt alle bransjer, også Vinmonopolet.

Dette er en bolig med god beliggenhet for den som ønsker en mindre leilighet og som vil bo sentralt i utkanten av bysentrum, med gode kommunikasjonsmuligheter og turområder innenfor kort avstand fra leiligheten.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra offentlig vei til leiligheten via felles oppgang.

Fra leiligheten er det kort avstand til Haugenstua stasjon (tog), med forbindelse Linje L1 til Oslo S eller Lillestrøm og gode forbindelser videre.

Det går flybuss fra/til Smedstua Bussholdeplass. Og Buss rute 65 Furuset T – Stovner T.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

53031m² ifølge tilstandsrapport/oppgitt areal i matrikelopplysninger. Haugenstua borettslag består av 882 leiligheter fordelt på 42 oppganger i 10 blokker med 1, 3 og 4-roms leiligheter. Felles eiet tomt opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer, gangveier, lekearealer, plen og beplantning ellers.

AREAL

BRA 31 m²

BRA-i 31 m²

INNHold

1-roms andelsleilighet som ligger i 3. etasje, og som inneholder kjøkken, bad/wc, liten gang og stue med avdelt sovealkove.

Oppgitt bod i kjeller, ikke tilgjengelig ved befaring.

BESKRIVELSE

Kompakt leilighet fra 1969 i attraktivt boligområde på Haugenstua/Stovner. Attraktivt område med gode kommunikasjonsforhold og med gangavstand til forretninger og rekreasjonsområder. Tog- og T-banelinjer (Stovner line 4 og 5) til sentrale byområder i Oslo.

Fullstendig fornyelse og oppussing er påkrevet, men har potensiale til å bli en lys og trivelig leilighet med det du trenger innenfor et begrenset areal, med utsyn og uten gjenboere.

STANDARD

Kompakt leilighet i 3. etasje med vinduer og utsyn over bebyggelse på Haugenstua.

Leiligheten er et oppussingsobjekt, med behov for fornyelse av alle flater og av kjøkken. Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov. Fra rapporten gjengis:

Overflater, utenom våtrom: Belegg på gulv, vegger og innvendige tak med malte flater.

Overflater og innhold våtrom: Flislagt gulv og vegger. Malt tak. Baderom rehabilitert i 2020. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilasjon.

Kjøkken og innhold: Eldre kjøkkenkrok med enkelt innredning, full fornyelse må påregnes. Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran i rørskap. Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har ikke ventiler i yttervegg, og ventilasjon kan bare skje ved å åpne vindu(er).

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. Eldre radiator(er) og røropplegg. Tilførselsrør for radiator er utsatt for skade da det ligger ubeskyttet hvor det er trakk ut på balkongen.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført i 1969. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong/elementer og utfyllende bindingsverk. Fasader av fasadeelementer. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer: Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1991.

Dører: Slett entrédør fra ukjent år. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1991.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. Opplysninger om utførelse og arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING/VEDLIKEHOLD

Det er tidligere vært tatt opp på ekstraordinær generalforsamling om rehabilitering av fasader, men ved årsmøte 23. mai 2024 ble det besluttet at rehabilitering av fasader inntil videre er satt på vent. Se protokoll for nærmere opplysninger.

NÆRMERE OM TILSTAND OG AVVIK.

Nedenstående konsentrat er stikkordsmessig og kortfattet gjengitt, se tilstandsrapport i eget vedlegg for detaljerte opplysninger

I tilstandsrapport brukes Tilstandsgrad (TG) 0,1,2 og 3 som begrep om tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk, se nærmere i tilstandsrapporten s. 4 og 21.

Forenklet er tilstandsgradene gradert fra 0 (null) til 3, og TGIU som betyr ikke undersøkt eller ikke tilgjengelig.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre avvik

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2

TG3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig

Vinduer, TG2:

- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene
-

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Dører, TG2:

- Slett entrédør fra ukjent år.
- Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1991.

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.

Andre utvendige forhold, TG2:

- Balkong: Eldre, generell elde og slitasje.

Innvendig

Overflater TG2:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater må utbedres eller skiftes

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

- Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG0:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant..

Innvendige dører, TG2

- Generell elde/slitasje

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.

Bad TG2:

- Ufagmessige mykfuger i dusjsone.

Mykfuger må påregnes fornyet. Det er fare for skade på membran om mykfuger er skiftet av ufaglærte.

- Noe misfarging av fliser og fuger.
 - Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membran ikke kontrollerbar/synlig i klemring.
-

- innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne, fuktskjolder/svelling
- Det er naturlig ventilering. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Kjøkken, TG3:

- Eldre kjøkkenkrok med enkelt innredning.

Kjøkkenet trenger ny innredning.

TG2; Avtrekk; Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Tekniske installasjoner.

Vannledninger, TG2.

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

Det er ikke kjent om eventuelt lekkasjevann blir ført til gulv i badrom. Det er ikke påvist siklemikk (del av rørsystemet som synliggjør eventuelt lekkasjevann.) eller drensspalte. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Innhent dokumentasjon om mulig.

Avløpsrør, TG1

Det er avløpsrør av plast. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon kun ved å åpne vindu(er). Om mulig, bør vegg- eller vindusventiler installeres i alle oppholdsrom som mangler dette.

Varmesentral og varmtvann TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Vannbåren varme, TG2

Eldre radiator(er) og rørøpplagg. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres.

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringskap med automatsikringer i felles trapperom.

TG2: manglende dokumentasjon.

TG3: manglende bryter i gang.

Strømmen var av på befaringstidspunktet.

Branntekniske forhold: TG0

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger. Vegg ved alkove antas å være oppført etter byggeår, arealet ved alkove oppfyller ikke dagens krav til dagslysflate.

PARKERING

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

FELLESUTGIFTER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.345, pr. mnd.

Herav trappevask kr. 120, og felleskostnader 3 225.

FYRING/OPPVARMING

Boligen har oppvarming med radiatorer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr. 9 922 pr. 31.12.2023.

FELLESJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr. 138 000,- pr. 31.12.2023

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

Lånenummer	Restsaldo MNOK	Kapitalkost. MNOK	Avdragsfrihe t.o.m.	Est. avdrag etter avdragsfr
OBBK01-98207546526	105.103	466	01.09.2026	108
OBOS01-98208126016	21.363	149		
OBOS02-98208125990	3.846	22		
OBOS03-98208126008	6.697	121		

DYREHOLD

Husordensreglens pkt. 1.5

Dyrehold er tillatt. Skal registreres hos styret/driftskoordinator. Båndtvang. Forbud mot ulovlige dyr. For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 5-11 (4).

FORRETNINGSFØRER

OBOS

BEBYGGELSE

Området bestående av etablert boligområde med konsentrert bebyggelse.

REGULERING

18767, reguleringsbestemmelser, bolig m. tilh. anlegg.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

TOMT

Felles eiet tomt

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr for hjemmeldokument kr 545 og gebyr for tinglysning av pantedokumenter med kr. 545,- for hvert dokument samt dokumentavgift.

Til illustrasjon på total kjøpesum så legges også evt. andel fellesgjeld til den totale kostnaden med utgangspunkt i anslått prisantydning, kr. 2 500 000,-. Ved kjøpesum over/under prisantydning blir total kjøpesum korrigert ut fra konkrete tall.

Prisantydning	Kr.	2 500 000,-
Andel fellesgjeld	Kr.	138 000,-
Avklaring av forkjøpsrett	Kr.	8 212,-
Tinglysningsgebyrer	Kr.	1 090,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	2 647 302,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

FERDIGATTEST

Ikke fremlagt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest/midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest.

FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr. 528 194 for inntektsåret 2023.

Som sekundærbolig: kr. 2 112 777 for inntektsåret 2023.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens beregnede boligverdi. For inntektsårets 2023 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig er for inntektsåret 2023 100% av boligens beregnede boligverdi.

EIENDOMSSKATT

Det beregnes ikke eiendomsskatt for boliger i borettslag.

FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring - polisenummer 2133158-5.3.

Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSER

Følgende forpliktelser er tinglyst på borettslagets eiendom, gnr. 102, bnr. 654.

Pant for borettslagets lån

Erklæring om tilfluktsrom

Bestemmelser om jordvarme, jordsløyfe og fjernvarme

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Pantesikkerhet for borettslaget: For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har borettslaget panterett foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Om ansvar for andres mislighold av felleskostnader: Borettslaget har en 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.

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag. Forkjøpsretten avklares **etter** at et bud er stadfestet av domstolen. Ny andelseier må godkjennes av styre

UTLEIE BRUKSOVERLATING

Borettslagslova §§ 5-5 og 5-6, samt borettslagets vedtekter pkt. 4-2: Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
-

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Det er ikke krav om energimerking ved tvangssalg.

TVANGSSALG

Ved tvangssalg i Oslo oppnevnes advokat/eiendomsmegler som medhjelper av Oslo Tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangssalgloven av 26. juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål som gjelder tvangssalget, kan rettes til medhjelper. Det vises ellers til tvangssalglovens kap. 11 samt «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto. Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal tømning av innbo, rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom du etter befaringen ønsker å by må du inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

- Takst - tilstandsrapport
 - Plantegning
 - Grunnboksutskrift
 - Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter, innkalling til seneste avholdte årsmøte med årsberetning og regnskap samt protokoll fra årsmøtet
 - Vedtekter
 - Husordensregler
-

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG

**KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE. VI ANBEFALER
RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT
BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TILSTANDSRAPPORT.**

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling Budskjemaet må benyttes. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Ved forhøyelse av bud løper 6-ukers-fristen fra datoen budet ble forhøyet. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan, frem til Oslo Tingrett stadfester budet, trekkes tilbake med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil Oslo Tingrett på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede skjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 10065

Til advokat Ole Per Solum, tlf. 900 88 391, e-post: ops@pmz.no
Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Garver Ytteborgs Vei 119, 0977 Oslo, andel nr 357 til leilighet nr. 03107 i
 Haugenstua Borettslag

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29, 6-ukers fristen løper fra forhøyelse av bud hvis opprinnelig bud forhøyes.

Dersom budet slik det er avgitt, eller etter senere eventuelle forhøyeser, blir stadfestet av Oslo Tingrett, gis herved advokat Ole Per Solum ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

Andre opplysninger:

.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fødselsdato:.....

Fødselsdato:.....

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

Mobil:

E-post:

E-post:

Signatur: Signatur: