

Advokat Ole Per Solum

E-post: ops@pmz.no

Tlf: 900 88 391

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Postboks 1772 Vikta, 0122 Oslo



LEIRSKALLEN, BYDEL NORDSTRAND – TOMT 1 828 M²
Næringsbygg som rehabiliteringsprosjekt eller eiendom med
potensiale for endret utnyttelse. Tidligere gitt
igangsettingstillatelse for rivning.

ADRESSE: Leirskallhellinga 1, 1164 Oslo

TOMTEAREAL: 1 828 m² eiet tomt

PRISANTYDNING: Kr. 9 000 000,-

OMKOSTNINGER: Kr. 226 090,-

TOTALPRIS: Kr. 9 226 090,-

MEGLER: Advokat Ole Per Solum

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Leirskallen i bydel Nordstrand, mellom Nordstrand og Skullerud.

Det er nærhet til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud. Sæter og Holtet handelssenter ligger også i området, og byr på gode servicetilbud. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, flere tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter.

Det er gode kommunikasjoner med buss forbindelse fra Øgården stasjon til Oslo sentrum eller buss til Hauketo stasjon med togforbindelse til Oslo S /Nationaltheatret.
Kort avstand fra E6

TOMTEN:

Eiet tomt på 1 828 m² ifølge arealbekreftelsen.

Eiendommen ligger med adkomst fra Nordstrandveien, sydvendt og med gode solforhold.

Privat adkomst fra offentlig vei

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning

**REGULERINGS-
MESSIGE
FORHOLD**

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Arealformål: Bebyggelse og anlegg, nåværende
Støysoner: Veg, gul sone

**BYGNINGER PÅ
EIENDOMMEN**

Eiendommen er bebygd med et næringsbygg på
BRA 2. etasje: ca 135 kvm
BRA 1. etasje: ca 195 kvm
BR Kjeller: ca 131 kvm

**RISIKO FOR
RADON**

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad? *Nei*

**RISIKO FOR
SKRED**

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred? *Nei*

Eiendommen ligger med helning fra 4 - 15 grader. Størst helling har eiendommen i sør.

Helningskart fra NVE. Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsenkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsenkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

TOPOGRAFI

Eiendommen ligger under maringrense ifølge kart fra PBE i Oslo kommune. Fra Oslo kommunes kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred.

Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark. Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data.

Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

GRUNNFORHOLD, FUNDAMEN- TERING

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere

beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen. Det er forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området.

Det er middels høyt funnpotensiale for fortidsminner i følge kart fra PBE i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme ifølge kart fra PBE i Oslo kommune.

Sørvestre hjørne av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

ANDRE FORHOLD

Store deler av eiendommen ligger i gul støysone ihht kommunens kart.

PÅREGNELIG UTNYTTELSE

Se takstrappport om utbyggingspotensiale, herunder om tidligere IG for rivning av eksisterende bygg og avslag på oppføring av to 3-mannsboliger.

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Se takstrappporten med videre henvisninger. Basert på småhusplanen vedtatt av Oslo Bystyre, som ennå ikke er rettskraftig, er det i takstrappporten antatt at det er en teoretisk mulighet for at eiendommen kan bebygges med inntil 700 kvm BRA-S. Ut fra dette er det usikkerhet om når eiendommen kan bebygges, jfr. midlertidig bygge- og delingsforbud for eiendommer som ligger i reguleringsområde som omfattes av småhusplanen.

PARKERING:

Parkering på egen tomt.

BETEGNELSE:

Gnr. 159, bnr. 33 i Oslo kommune

HJEMMELSHAVER:

Inderjeet Singh

FRADELING

Tomten er fradelt fra gnr. 159 bnr. 060935

HEFTELSER:

Følgende servitutter og rettigheter er tinglyst i eiendommens grunnbok. Disse vil ikke bli slettet ved hjemmelsoverføring:

- 13.09.1935:** Bestemmelser om vann/kloakkledning.
- 26.06.1941:** Bestemmelse om bebyggelse
- 28.04.1942:** Bestemmelse om vann/kloakkledn.
- 10.10.1951:** Bestemmelse om kloakkledning
- 18.09.1953:** Vedtak av Oslo Kommunes vann- og kloakkreglement
- 26.09.1953:** Bestemmelse om veg, gjerde og kloakkledning

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.

FORMUESVERDI:

Hvis en eiendom er utleid, vil formuesverdi variere ut fra eiendommen er utleid for.

Se [Formuesverdi av næringseiendom - Skatteetaten](#)

Slik beregnes formuesverdien

Formuesverdien av næringseiendom skal for inntektsåret 2024 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen utleid eller ikke.

- Er eiendommen utleid tas det utgangspunkt i faktisk utleieinntekt.
- Er eiendommen **ikke utleid** verdsettes utleieverdi etter sjablong. Eiendommen skal da verdsettes etter beregninger fra Statistisk sentralbyrå der det tas utgangspunkt i beliggenhet, hva eiendommen benyttes til og eiendommens areal. Du må oppgi disse opplysningene i skattemeldingen for å få beregnet formuesverdien

TVANGSSALG:

Salget av gnr. 159, bnr. 33 i Oslo kommune, er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten.

Ved tvangssalg i Oslo oppnevnes advokat-/eiendomsmegler som medhjelper av Oslo Tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11 samt «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr 545, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt tinglysning av pantedokumenter à kr 585,-.

Til illustrasjon på total kjøpesum så legges også evt. andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Takstverdi	Kr.	9 000 000	,-
Dokumentavgift 2,5 %	Kr.	225 000	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	9 226 090	,-

**MEGLERS
GODTGJØRELSE:**

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

**MANGELS-
BEFØYELSER:**

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. § 11-39.

**VASK AV BOLIG,
NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen

overleveres uten at normal rydding har funnet sted. Det kan også forekomme at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget.

Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. I denne saken vil det ikke bli gjort noe ytterligere med eiendommen, hverken inn- eller utvendig.

FINANSIERING:

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

Ved innbetaling av håndpenger til sikkerhet for bud, skal 10 % av kjøpesummen innbetales til medhjelpers klientkonto for oppdraget. Kopi av kvittering for innbetalingen bes oversendt megler på e-post eller per faks.

BUDFRIST:

Dersom interessenter etter befaring ønsker å by må det inngis 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.

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.

VEDLEGG: Verdivurdering
Grunnboksutskrift
Reguleringsbestemmelser og -kart

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 TAKST.**

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 eiendomsめglere. 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 eiendomsめgling 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 tilbaketreking 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.: 10081

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 gnr. 159, bnr. 33 i Oslo, med adresse:
 Leirskallhellinga 1, 1164 Oslo

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 forhøyelser, blir stadfestet av Oslo Tingrett, gis herved advokat Ole Per Solum ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

Andre opplysninger:

.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fnr.:

Fnr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr. /sted:

Postnr. /sted:

Mobil:

Mobil:

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur: