# KALBAKKEN
# Christoffer Hellums vei 9

4-roms andelsleilighet
med innglasset balkong

Adresse: Christoffer Hellums vei 9
0951 OSLO

BRA-i: ca. 78 m2 BRA-e: ca. 12 m2

Prisantydning: Kr. 4 100 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 95 000,-
Totalt: kr. 4 195 000,-

CODEX
ADVOKAT

**Adresse:**
Christoffer Hellums vei 9, 0951 Oslo.

**Eier/Hjemmelshavere:**
Hjemmelshaver:
Nazar Choudhary Khan og Samera Zameer

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

**Betegnelse:**
Andelsnr. 260 i Engsletta Borettslag, org.nr. 950271639.
Gnr. 91, bnr. 53 i Oslo kommune (kommunenr. 0301).

**Tomten:**
Tomtestørrelse: ca. 39 680 kvm. eiet tomt for hele borettslaget.
Borettslagets eiendom er pent opparbeidet.

**Parkering:**
Parkeringsplasser medfølger ikke leiligheter og kan leies av borettslaget ved å søke til styret.
Borettslaget har 198 parkeringsplasser til utleie fordelt på 454 andeler. Det er venteliste.
Grunnleiepris er pt. kr. 200,- pr. mnd.

Borettslaget har 20 garasjer som tildeles etter ventelisteprinsipp. Ved tildeling av plass innbetales innskudd kr. 25.000,-. Leiepris er kr. 385,- pr. mnd. pluss forsikringsandel. Innskudd tilbakebetales ved opphør fratrukket ev. mislighold/skade.

Det er tilrettelagt for elbillading på 156 av 198 parkeringsplasser inkludert de 20 garasjene. Det inngås eget ladeabonnement med Elaway AS

For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

**Beliggenhet:**
Leilighet beliggende i et veletablert, populært og rolig boligområde på Kalbakken med kort vei til det meste.

Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.

Gangavstand til Kalbakken senter med blant annet dagligvare, apotek, spisested og frisør.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

**Kommunikasjon:**
Godt tilbud av offentlig kommunikasjon med t-bane, buss og tog.
Ca. 5 minutter gange til busstopp.
Ca. 4 minutters gange til T-banestasjonen Kalbakken. Her stopper linjene 4 mot Vestli/Bergkrystallen via Storo og 5 mot Vestli/Ringen via Tøyen.
Det er ca. 6 minutters reisevei til Stovner med linjene 4 og 5. Linje 5 tar deg til Jernbanetorget på ca. 19 minutter og linje 4 tar deg til Storo på ca. 14 minutter.
Det er ca. 20 minutters gange til togstasjonen Grorud stasjon. Her stopper linje L1 Spikkestad - Lillestrøm.

# Beskaffenhet

**Areal:**
3. etasje BRA-i: ca. 78 kvm.

3. etasje BRA-b (innglasset balkongareal): ca. 7 kvm

Kjeller: BRA-e: ca. 6 kvm.
Loft: BRA-e: ca. 6 kvm

Arealer er oppmålt iht. Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023.

De oppgitte areal er hentet fra vedlagte Tilstandsrapport, og er ikke kontrollmålt av Codex Advokat Oslo AS.

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

**Innhold:**
3. etasje: entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Utgang til balkong fra stue.

1 bod i kjeller.
1 bod på loft.

Felles tørkeloft og felles sykkelbod.

# *Standard*

**3. etasje:**

Entré:

Malte takplater med spotter, malte veggflater, parkett på gulv. Lite innebygd skap.

Stue:

Malte takplater med spotter, malte veggflater, parkett på gulv.
Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.
Hvit kjøkkeninnredning med en del slitasje.
Integrert komfyr og steketopp.

Soverom 1:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.
Skyvedørsgarderobe

Soverom 2:

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

Soverom 3:

Malt tak, malte veggflater, parkett på gulv.
Skyvedørsgarderobe

Bad:

Malt tak med spotter, veggfliser, gulvfliser.
Wc, dusjhjørne og servant med underskuffer.
Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har en del slitte overflater og generelt behov for oppussing.

**Faste løpende kostnader:**
Felleskostnader: Kr. 6 145,- 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. 449,-), oppvarming (kr. 890,-), kapitalkostnad lån Husbanken (kr. 801,-), kapitalkostnad lån OBOS-banken (kr. 811,-) mm.

Felleskostnader økte med 7% fra 01.01.2026.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 6 – seks – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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

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

**Felles formue:**
Andel felles formue kr. 20 356,- pr. 31.12.2025.

**Fellesgjeld:**
Andel fellesgjeld kr. 95 000,- pr. 12.02.2026.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:
Lånnr. HUS602-114946528, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 4,12% pa., flytende
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Samlet saldo pr. 12.02.2026: kr. 7 189 623,-
Saldo andel pr. 12.02.2026: kr. 18 396,-

**Videre fellesgjeld:**
Lånnr. OBOS01-98208204882, OBOS-Banken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5,08% pa., flytende
Innfrielsesdato: 30.01.2036
Samlet saldo pr. 12.02.2026: kr. 29 961 779,-
Saldo andel pr. 12.02.2026: kr. 76 221,-

Det er IN-ordning på lån i Husbanken. Det er dermed mulighet for nedbetaling av hele eller deler av sin andel fellesgjeld knyttet til lånet.
Det er ikke IN-ordning på lån i OBOS-Banken. Det er dermed ikke mulighet for nedbetaling av hele eller deler av dette lånet.

**Ligningsverdi:**
Ligningsverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr. 1 197 089,-
Som sekundærbolig: kr. 4 788 354,-

**Byggeår:**
Bolig er bygget i 1955.

**Oppvarming:**
Felles oppvarming med sentralvarme / radiator.

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

**Byggemåte:**
Betong etasjeskillere.
Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 23.01.2026.

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

**Energiklasse:**
Eiendommen er energimerket med D. Se vedlagt energiattest.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**
Det foreligger attestert arkivkort datert 25.09.1959.
Videre foreligger det ferdigattest datert 18.09.1997 vedr. rehab. balkonger.

**Regulering:**
Eiendommen ligger i området regulert til byggeområde for boliger.
Området er regulert til boligbebyggelse, bolig/forretning, tomt for garasjeanlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, friområde.

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

Det er ikke knyttet konsesjon eller odel til eiendommen.

**Borettslaget:**
Forretningsfører er OBOS.

Det kreves medlemskap i OBOS for å eie denne boligen. Innmelding skjer ved kjøp, beløp kr. 500,- pr. person pt.

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

Borettslaget består av 454 andeler.

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

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

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styre overlate bruken av boligen til andre.

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring leveres/sendes til driftskontoret..

I følge styre i borettslaget er det ingen store prosjekter på gang som vil påvirke felleskostnader i 2026. Det siste store prosjektet var i 2016 hvor det ble byttet vinduer og terrassedører samt nedgravde avfallsbrønner og strømpetrekking av bunnlednigner under blokkene. Samtidig ble aktivitetsplassen/lekeplassen fornyet til et møtested for alle generasjoner.

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

**Prisantydning:** Kr. 4 100 000,-
**Andel fellesgjeld:** Kr. 95 000,-
**Totalt:** Kr. 4 195 000,-

**Markedsverdi takst:** Kr. 4 100 000,-

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

**Omkostninger = Kr. 1 090,-**

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

**Totalsum inkludert kjøpesum, andel fellesgjeld og omkostninger: kr. 4 196 090,-**

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:**
- Erklæring/avtale i anl. benyttelse av tilfluktsrom tinglyst 12.10.1959 med dagboknr. 1959/12340-2/105.
- Erklæring/avtale, vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement tinglyst 05.12.1961 med dagboknr. 1961/16034-1/105.
- Best. om vann/kloakkledning med flere bestemmelser tinglyst 16.07.1986 med dagboknr. 1986/42951-2/105
- Erklæring/avtale, midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. nybygg, 8 avfallsboder tinglyst 27.01.2000 med dagboknr. 2000/5141-1/105

**Tinglyste rettigheter:**
- Erklæring/avtale, bestemmelser om serveringsstedets åpningstider, benyttelse, servering m.m. tinglyst 02.05.2016 med dagboknr. 2016/387527-1/200.

**Tvangssalg:**
Salget er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlagt salgsoppgaven. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Ta kontakt med megler dersom noe er uklart.

**Budgiving:**
Bud må være bindende for budgiver i minst 6 – seks – uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i stand. Budregler er for øvrig beskrevet i vårt standard budskjema for tvangssalg som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Budgiver må legitimere seg ved innsendelse av bud. Budgiver må videre fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av kjøpesum.

Bud fremsettes for Eiendomsmegler Irene Jarland, e-post: irene.jarland@codex.no
Tlf. 92803279.

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

Kjøper har begrensende muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Kjøpet kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. §11-39

Samtidig avviker tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør fra et normalt salg.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Interessenter oppfordres videre til å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt verdi- og lånetakst.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

**Oppgjør:**
Oppgjøret foretas av Codex Advokat Oslo AS.

Codex Advokat Oslo AS er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Eventuell melding sendes uten orientering til selger og kjøper.

Kjøper er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må fremlegge gyldig legitimasjon.

Kjøper aksepterer ved kjøp at megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. bank, kommune, forretningsfører og andre som har behov for slike opplysninger.

Kjøpesum og omkostninger må betales på oppgjørsdagen som er 3 mnd fra den dagen medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse. Dette gjelder selv om stadfestelseskjennelse/fordelingskjennelse eventuelt er angrepet ved anke, eller av andre grunner får utsatt rettskraft. Hvis kjøper velger å ikke betale på oppgjørsdagen som fremgår av medhjelpers foreleggelse til retten/partene/rettighetshavere og budgiver, tilkommer forsinkelsesrenter. Uteblir betaling utover 14 dager etter oppgjørsdagen kan salget bli besluttet gjennomført på nytt med ansvar for byder til å dekke tap som derved oppstår.

**Meglers vederlag:**
Medhjelpers godtgjøres i henhold til forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper. I henhold til forskrift §3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3% av kjøpesum t.o.m. kr. 500.000,-
2% av det overskytende t.o.m. kr. 1.000.000,-
1% av det overskytende t.o.m. kr. 3.000.000,-
Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jf. forskriftens §3-6.

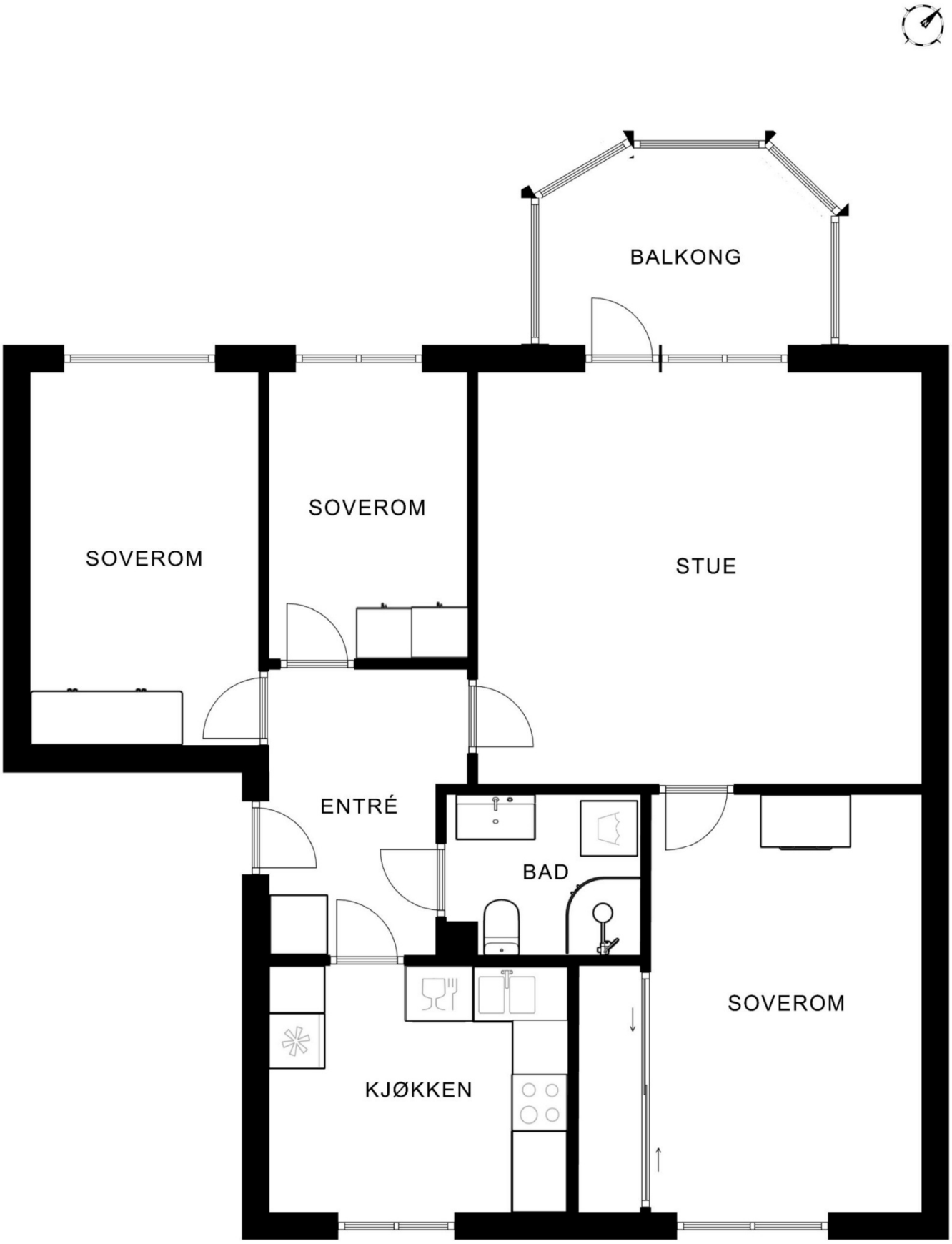
**Medhjelper:**
Codex Advokat Oslo AS, org. nr. 995 684 926
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postboks 8744 St. Olavs plass
0028 Oslo

**Oppdragsnummer:**
482130/63644

**Oppdragsansvarlig:**
Irene Jarland, mobil 92803279

**Fagansvarlig:**
Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 10.02.2026 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: tilstandsrapport, arkivkort/ferdigattest, arealbekreftelse, oversiktskart, reguleringskart, energiattest, orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.



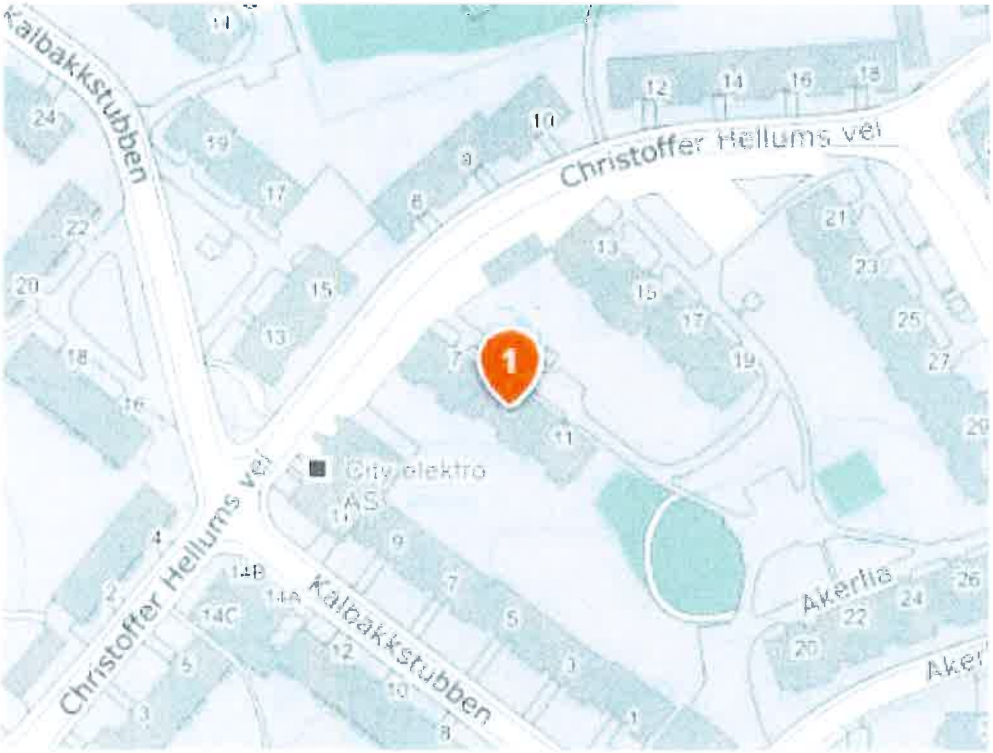

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Christoffer Hellums vei 9

### 0951 Oslo

Gnr: **91** Bnr: **53** Lnr: **3160** Aksje/Andelsnr: **260**




**Bygningssakkyndig**
Erik Gjævert

**Rapport kode:** *354618*
**Opprettet:** *13.05.2025*
**Utskrift:** *23.01.2026*


**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, taktekking og skorstein over tak
**§ 2-10.** Loft (konstruksjonsoppbygging)
**§ 2-11.** Yttervegger
**§ 2-12.** Vinduer og ytterdører
**§ 2-13.** Balkonger, verandaer og lignende
**§ 2-14.** Krypekjeller
**§ 2-15.** Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
**§ 2-16.** Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
**§ 2-17.** Terrengforhold
**§ 2-18.** Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
**§ 2-19.** Dokumentasjon på håndverkertjenester
**§ 2-20.** Oppmåling av areal
**§ 2-21.** Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
**§ 2-22.** Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
**§ 2-23.** Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

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

## Teknisk verdi

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

## Hulltakning

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

## Rapporten

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

## Undersøkelsesnivå

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

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

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

## Krav til utarbeidelse av rapport

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

## Referansenivå

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

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven 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
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

**TG 3**

**Store eller alvorlige avvik**

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

**TG IU**

**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

# Bygningssakkyndig - Erik Gjævert

## Bygningssakkyndig

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 utdannelse som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.

## Godkjenningsmerker / logoer

NITO

Medlem i NITO

MESTER

Godkjent mesterbedrift

TAKST SENTERET

# 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 utrykkelig 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**
**1 stk**

**Branntekniske forhold**
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**TG 1**
**14 stk**

**Vinduer og ytterdører - Vinduer**
- Vinduer og ytterdører

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**Bad**
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Innvendige overflater**
- Vegger
- Himlinger

**Etasjeskiller og gulv på grunn**
- Etasjeskiller

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

**Vinduer og ytterdører - Ytterdører**
- Vinduer og ytterdører

## TG 2
8 stk

**Bad**
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Innvendige overflater**
- Gulv

**Kjøkken**
- Overflater - Gulv
- Avtrekk
- Innredning

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
- Varmtvannsbereder

**Elektrisk anlegg**
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**Innvendige overflater - Innvendige dører**
- Generelt

## TG 3
0 stk

## TG IU
1 stk

**Bad**
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

# Oppdragsopplysninger

## Rekvirent

**Rekvirent:** Codex AS v/Irene Jarland
**Rekvirert dato:** 07.02.2025

## Besiktigelse

**Til stede:** Samera Zameer, Erik Gjævert Takstmann, Nazar Choudhary Khan
**Besiktigelsesdato:** 18.02.2025

# Matrikkelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Christoffer Hellums vei 9, 0951 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

| Gnr | Bnr | Lnr | Aksje/ Andelsnr |
|---|---|---|---|
| 91 | 53 | 3160 | 260 |

## Eieropplysninger

| | |
|---|---|
| **Hjemmelshaver(e):** | Nazar Choudhary Khan<br>Samera Zameer |
| **Borettslaget / sameiets navn:** | Engsletta borettslag |
| **Borettslaget / sameiets nr.:** | 152 |
| **Forretningsfører:** | OBOS |
| **Andel fellesformue:** | 18 402 |
| **Månedlig andel fellesutgifter:** | 5 865 |
| **Andel fellesgjeld:** | 108 908 |
| **Inkludert i andel fellesutgifter:** | Felleskostnader, oppvarming, internett og kapitalkostnader lån HUS602 |

### Kommentar til matrikkelopplysninger

Opplysninger kommer fra Forretningsfører

# Tomteopplysninger

## Tomten

| | |
|---|---|
| **Tomtens areal ($m^2$):** | 39 658 |
| **Type tomt:** | Eiet |
| **Areal innhentet fra:** | Seeiendom.no |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighetsbygg

**Byggeår**

1955

# Arealopplysninger - NS3940:2012

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

## Leilighetsbygg

### Arealskjema

| Etasje | BRA ( m²) | P-rom ( m²) | S-rom ( m²) |
|---|---|---|---|
| 3 | 85 | 78 | 7 |
| Kjellerbod | | | |
| Loftsbod | | | |
| **Sum:** | 85 | 78 | 7 |

### Romfordeling - BRA

| Etasje | P-Rom | S-Rom |
|---|---|---|
| 3 | Entrè, kjøkken, bad, stue og 3 soverom | Innglasset balkong |
| Kjellerbod | | |
| Loftsbod | | |

### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2012 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

# 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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 etasje | | 78 | | 7 |
| Kjeller | | | 6 | |
| Loft | | | 6 | |
| | **Sum:** | **78** | **12** | **7** |
| | **Sum BRA:** | **97** | | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 3 etasje | **BRA-i:** Entrè, kjøkken, bad, stue og 3 soverom<br>**BRA-b:** Innglasset balkong |
| Kjeller | **BRA-e:** Bod |
| Loft | **BRA-e:** Bod |

## Kommentar til arealopplysninger

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

# Bygningsbeskrivelse

## Leilighetsbygg

### Vinduer og ytterdører Vinduer — NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Leiligheten har vinduer i treverk med utvendig lakkerte aluminiumsprofiler og 2 lags isolerglass fra 2016.

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Vinduer og ytterdører**
Det er ikke registrert spesielle avvik utover normal bruksslitasje

### Vinduer og ytterdører Ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Finert hoveddør. Terrassedør i treverk med isolerglass fra 2016

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Vinduer og ytterdører**
Det er ikke registrert spesielle avvik utover normal bruksslitasje

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende — NS 3600 - Pkt. 18

**Beskrivelse**

Innglasset balkong på 7 m2 med murt slemmet brystning og betonggulv med kunstgressteppe.

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**
Det er ikke avdekket spesielle avvik utover normal bruksslitasje

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Flislagt baderom med innredning, dusjløsning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rehabilitert i 2006/2007 i regi av borettslaget.

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**
Flislagt gulv med varmekabler

TG 1

**Overflater - Vegger**
Flislagte vegger

TG 1

**Overflater - Himling**
Nedforet malt platehimling med Downlights belysning.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Det er synlig underliggende banemembran montert til klemring i hovedsluket.
Det er eget hjelpesluk i dusjsonen.

**Årsak / Konsekvens:**
Membraner har oppnådd mer enn halvparten av normal levetid og gis derfor TG2

**Anbefalt tiltak:**
Det er fortsatt gjenværende levetid og ingen spesielle avvik er registert

TG 1

**Avløp og vannrør**
Det er åpent røranlegg til installasjonene og plastrør som avløpsrør.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Det er servantinnredning med helstøpt servant, speilskap, fritthengende dusjvegger, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Innredninger har normal bruksslitasje.

TG IU

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende vegg til dusjsonen er kjøkkeninnredning

### Bilder

Hovedsluk var dårlig rengjort, men det er synlig banemembran

Hjelpesluk i dusjen med avrenning til hovedsluk.

Luke i taket med hovedstoppekran

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Gulv**
Parkettgulv

**Årsak / Konsekvens:**
Generell slitasje og behov for oppgradering

**Anbefalt tiltak:**
Sliping og overflatebehandling eller utskifting

TG 1

**Vegger**
Malte overflater med noe behov for oppgraderinger

TG 1

**Himlinger**
Malte himlinger av pusset betong og nedforet himlinger i stue og entrè med malte Tak-ess plater med Downlights belysning.
Det er noe behov for oppgraderinger.

## Innvendige overflater Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er nyere hvite fyllingsdørblader montert i eldre dørkarmer. Glassdør til stuen

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Generelt**
Det er avvik mellom karmer og dørblader

**Årsak / Konsekvens:**
Karmer er generelt slitt og ikke alle hengsler passer med nye dørblader

**Anbefalt tiltak:**
Anbefales utbedret

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Innredning med malte fronter, laminat benkeplater med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator i overskap.

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**
Parkettgulv har stor slitasje og behov for oppgraderinger

**Årsak / Konsekvens:**
Mange års bruk og noe fukt.

**Anbefalt tiltak:**
Sliping og overflatebehandling eller utskifting.

TG 2

**Avtrekk**
Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter og dette er ikke et tilfredsstillende forsert avtrekk iht. Norsk Standard 3600.

**Årsak / Konsekvens:**
Ventilator som har kullfilter og ikke avtrekk ut av boligen gis i henhold til NS 3600 TG2

TG 2

**Innredning**
Generell slitasje og mindre skader

**Årsak / Konsekvens:**
Mange års bruk og slitasje.

**Anbefalt tiltak:**
Utbedringer eller utskifting.

## Bilder

Parkettgulv ved kjøkkenbenk har stor slitasje

Skapdør henger og har skader i malingen.

Benkeplater har svellinger i skjøte

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Betongdekke

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Etasjeskiller**

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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**
Det er rør i rør i leiligheten med koblinger og hovedstoppekran i tak i baderommet i baderom

TG 1

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**
Det er avløpsrør av plast i leiligheten og støpejern i fellesdeler.

TG 2

**Varmtvannsbereder**
Benkebereder i hjørnet av benkeskap på kjøkken

**Årsak / Konsekvens:**
Ukjent årstall og størrelse, men antatt ca 100 liter

TG 1

**Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)**
Det er sentralfyring for hele bygget og det er radiatorer i rommene.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår 1955, oppgradert sikringsskap med 2 x 40 amp hovedsikringer og fordelingskurser med automatsikringer.

### 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? | 1955 | |
| 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? | Ja | Ukjent |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | | |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Nei | |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | | Ukjent |

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 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? | | Ukjent |
| 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 2**

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

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

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å få utført en kontroll av det elektriske anlegget av en EL-installatør.

## 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 (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 2 | Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 4 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ja | |
| 5 | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. | Ja | |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 6 | Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei? | Ja | |
| 7 | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift. | Ja | Er ivaretatt en borettslag |
| 8 | Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? | Ikke relevant | Ukjent, men forutsettes av dette er borettslagets ansvar. |

### Vurdering / Avvik

TG 0

**Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**
Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

# 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 | 3 800 000,- | 700 000,- | 0,- | 3 100 000,- |
| **Tomt(er)** | **Tomteverdi inkl. opparbeidelse** | | | **Tomteverdi inkl. opparbeidelse** |
| Tomt | 1 000 000,- | | | 1 000 000,- |
| **Sum** | **4 800 000,-** | **700 000,-** | **0,-** | **4 100 000,-** |

### Kommentar til teknisk beregning

Leiligheten har et generelt behov for oppgradering av overflater, kjøkkeninnredning og gjennomgang av elektrisk anlegg det er derfor gjort et fradrag på teknisk verdi som skal gjenspeile dette

# Lovlighet

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

### Leilighetsbygg

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

# Markedsanalyse

### Markedskonklusjon

**Vurdert markedsverdi settes til:**

Kr 4 100 000,-

# Signatur

## Signatur

Erik Gjævert

Stabekk - 23.01.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK GJÆVERT

Arbeidets nr.: 91-53 (B/37) Christopher Hoffmann 7-9-11

Journalnr.: 3300

Tegn. nr.: V

Arbeidets art: Bad bl

Innlevert: 4/54

Bygningens art:

Byggherre: [illegible]

Byggemelder:

Ansvarshavende

| | | Byggetillatelse |
|---|---|---|
| Bjørn P. Hermansen (1871) grunnm. betong | A | 19-1-55 |
| Kristian Olsen (1938) vann-pussenk. | A | 19-1-55 |

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | FERDIGKONTROLL | | Tillatt påviss | | Gravetillatelse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | | | Dato | N.nr. | Puss- og innredn.tillatelse | | | | |
| Helseråd | | | 9/10-54 | Bet. 15-10-54 | Brukstillatelse | | X | B D | |
| Brannvesen | | | Dato pillegg | N.nr. 336 | Ferdigbes. | | X | C 8-9-54 | 24-9-54 |
| V. & k. v. | | | 6/8 59 | Bet. 18-8-59 | Frist mangler | Tilsv. 9/9 | | D | |
| | | | Dato | N.nr. | Mangl. | 29/4-58 | | E | |
| | | | | Bet. | Tilsv. | 4/5 59 | | F | |
| | | | Dato | N.nr. | Mangler rettet | 4/8-59 | | G | |
| Gransking | | | | Bet. | Pipeattest | | | H | |
| Fasaderåd | | | Dato | N.nr. | Gateattest | 5/5 58 | | I | |
| Bygn.råd | | | | Bet. | Vannattest | 5/5 58 | | J | |
| | | | Dato | N.nr. | Hageattest | 5/5 58 | | K | |
| | | | | Bet. | Ferdigattest | 25-9-59 | | L | |

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Irene Jarland
CHRISTOFFER HELLUMS VEI 9

Dato: 02.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511018
8490448

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20250502 for CHRISTOFFER HELLUMS VEI 9.

**GNR. 91 BNR. 53**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1957.

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

**39680 m²**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

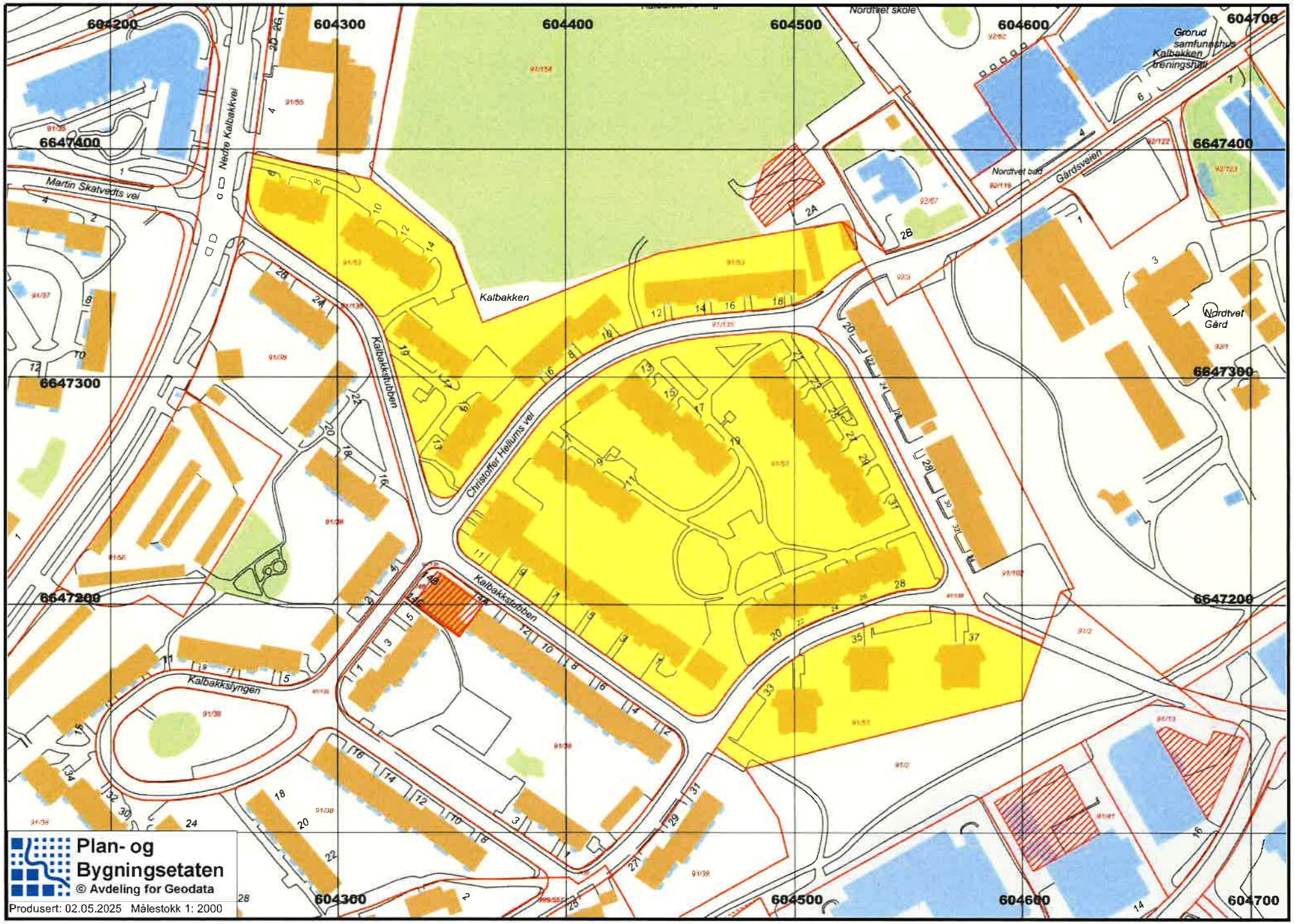
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

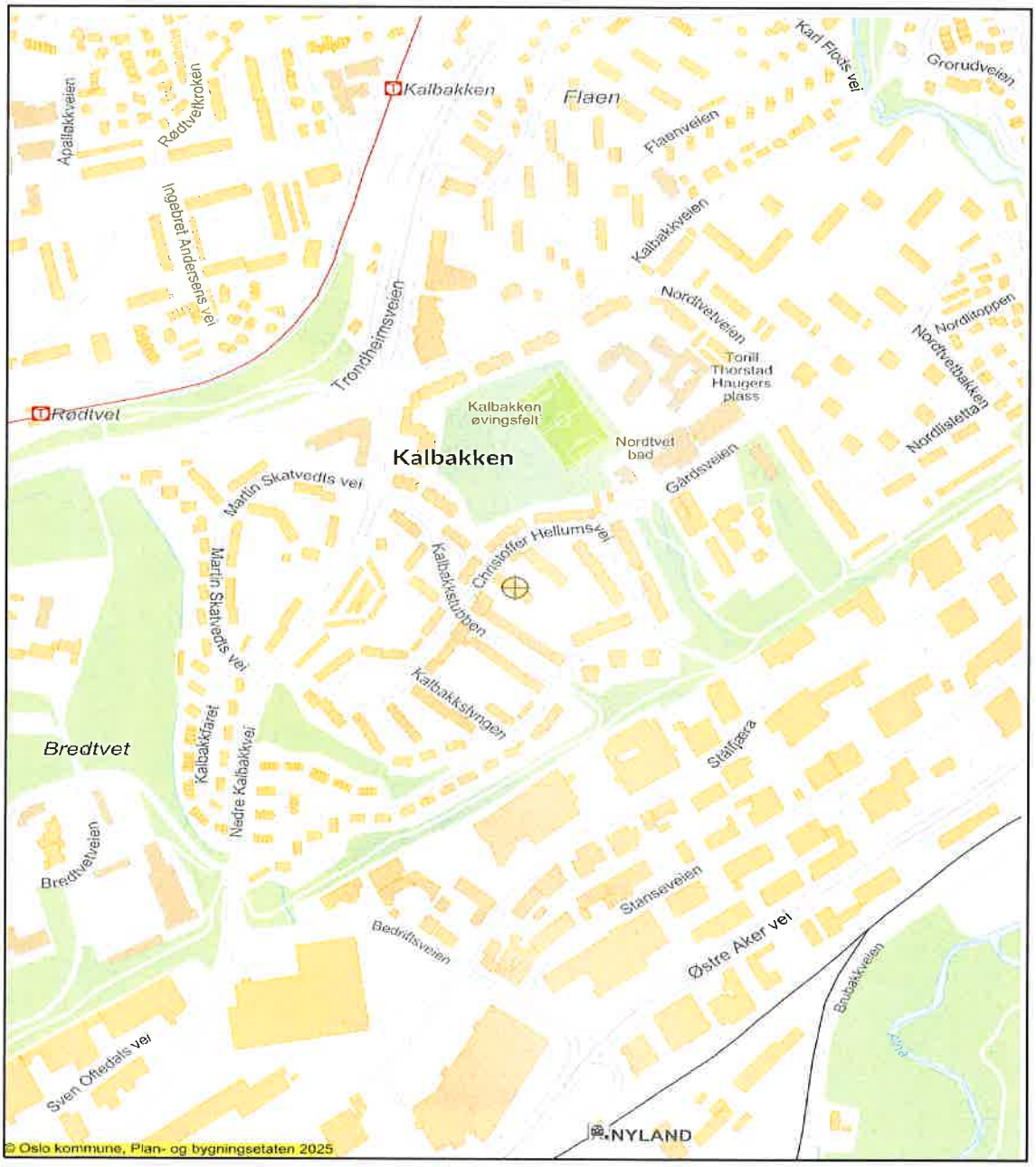
Sentralbord 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604200
604300
604400
604500
604600
604700
6647400
6647300
6647200
Nordtvet skole
Grorud samfunnshus
Kalbakken treningshall
Nedre Kalbakkvei
Martin Skatvedts vei
Kalbakken
Kalbakkstubben
Christoffer Hellums vei
Kalbakkslyngen
Nordtvet bad
Gårdsveien
Nordtvet Gård
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.05.2025 Målestokk 1: 2000

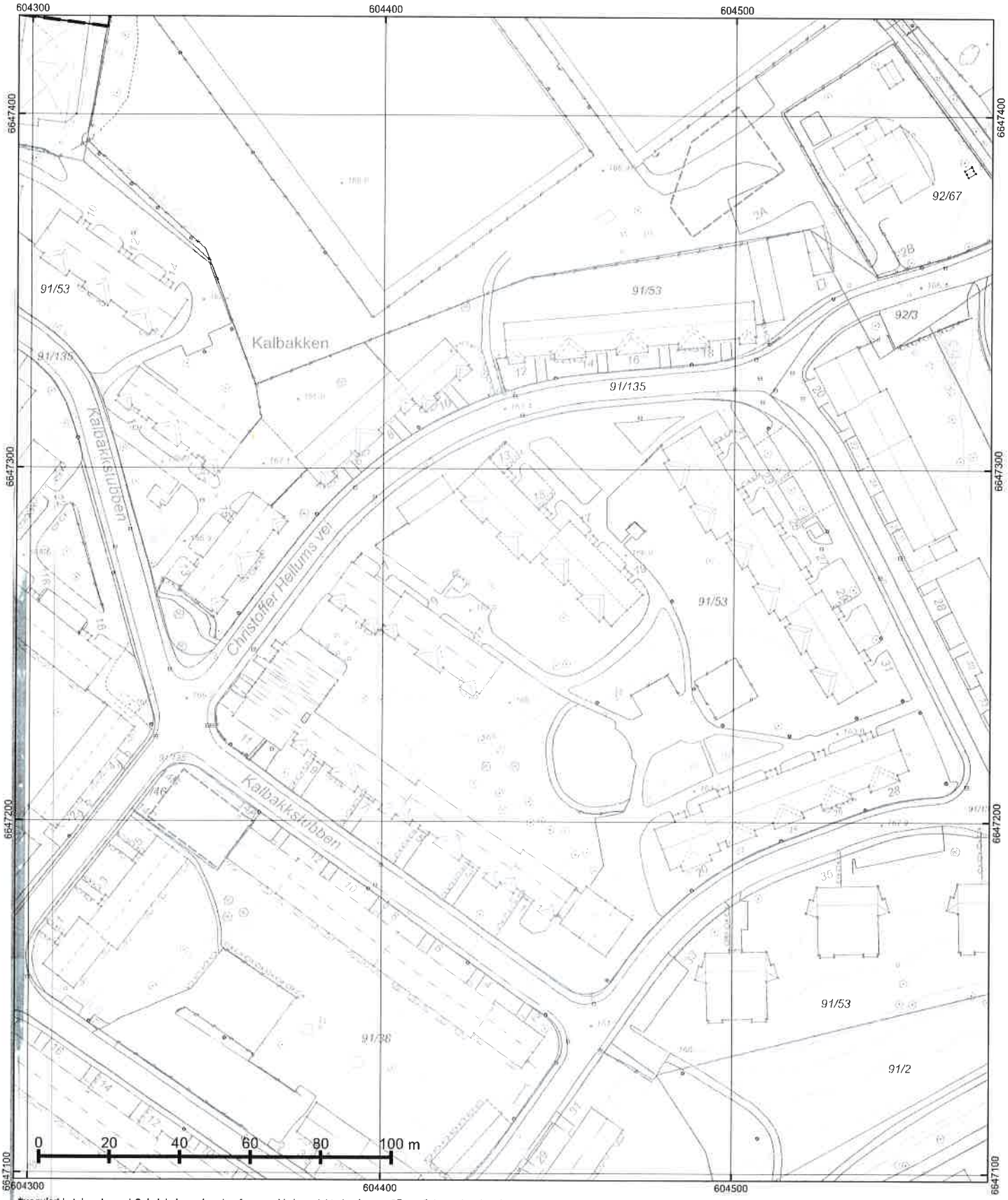
# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Christoffer Hellums vei 9 | Bydel : | GRORUD |
| Gnr bnr : | 91 / 53 | Skolekrets (2020/2021): | Nordtvet |




Dato: 02.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Jernbane | Markagrense | Bolig | Off. friområde |
| T-bane | Vei | Andre bygg | Adresse/eiendom |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
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**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142206/ 86511018

Deres ref.: 13314/ IREJARL

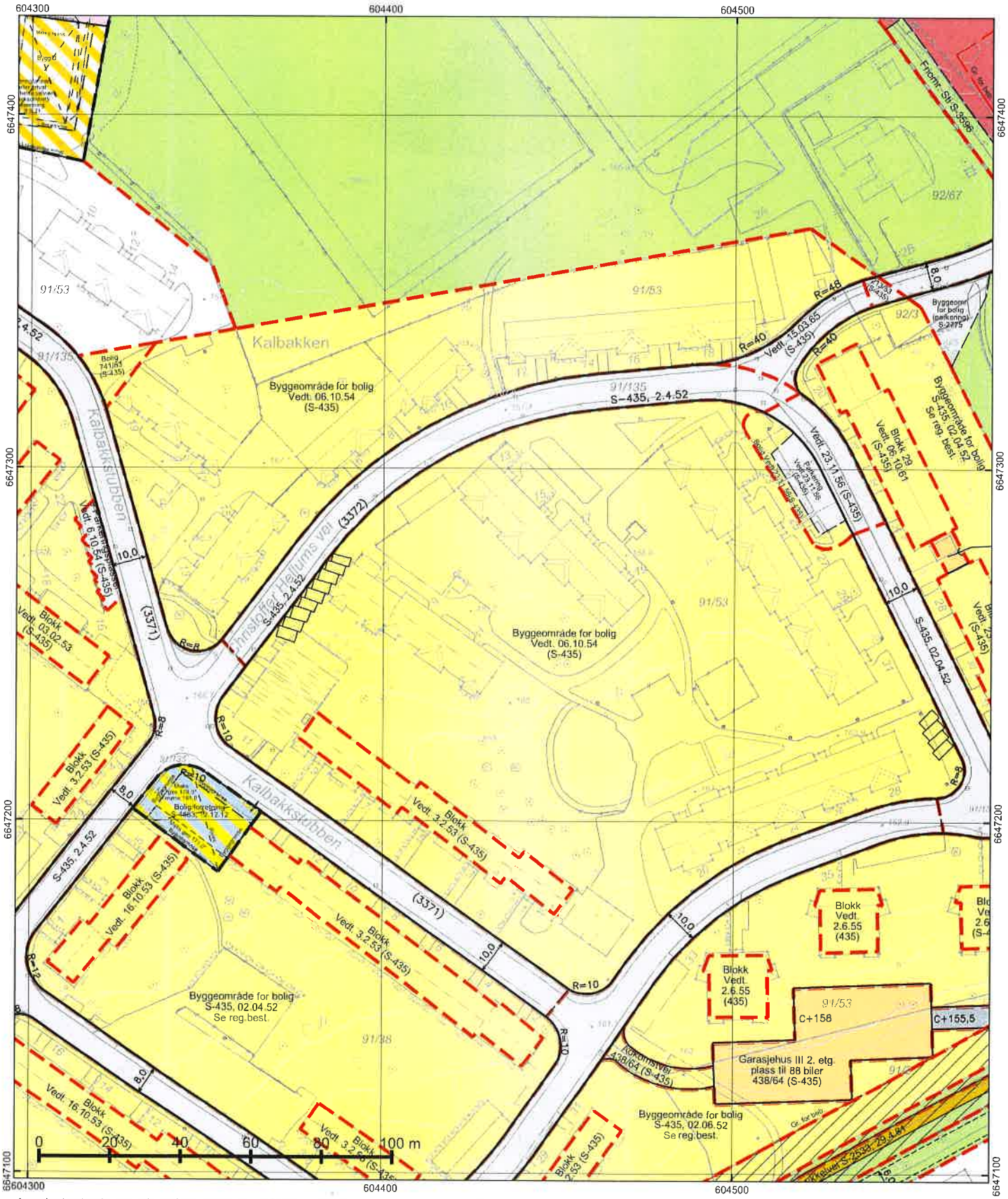
Adresse: CHRISTOFFER HELLUMS VEI 9

Kommentar:

Gnr/Bnr: 91/53

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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 prosjeklering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
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**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142206/ 86511018

Deres ref.: 13314/ IREJARL

Adresse: CHRISTOFFER HELLUMS VEI 9

Kommentar:

Gnr/Bnr: 91/53

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
162 - Skole m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1801 - Bolig/forretning
2013 - Torg

RpBestemmelseGrense

RbFareOmråde

RpFareGrense

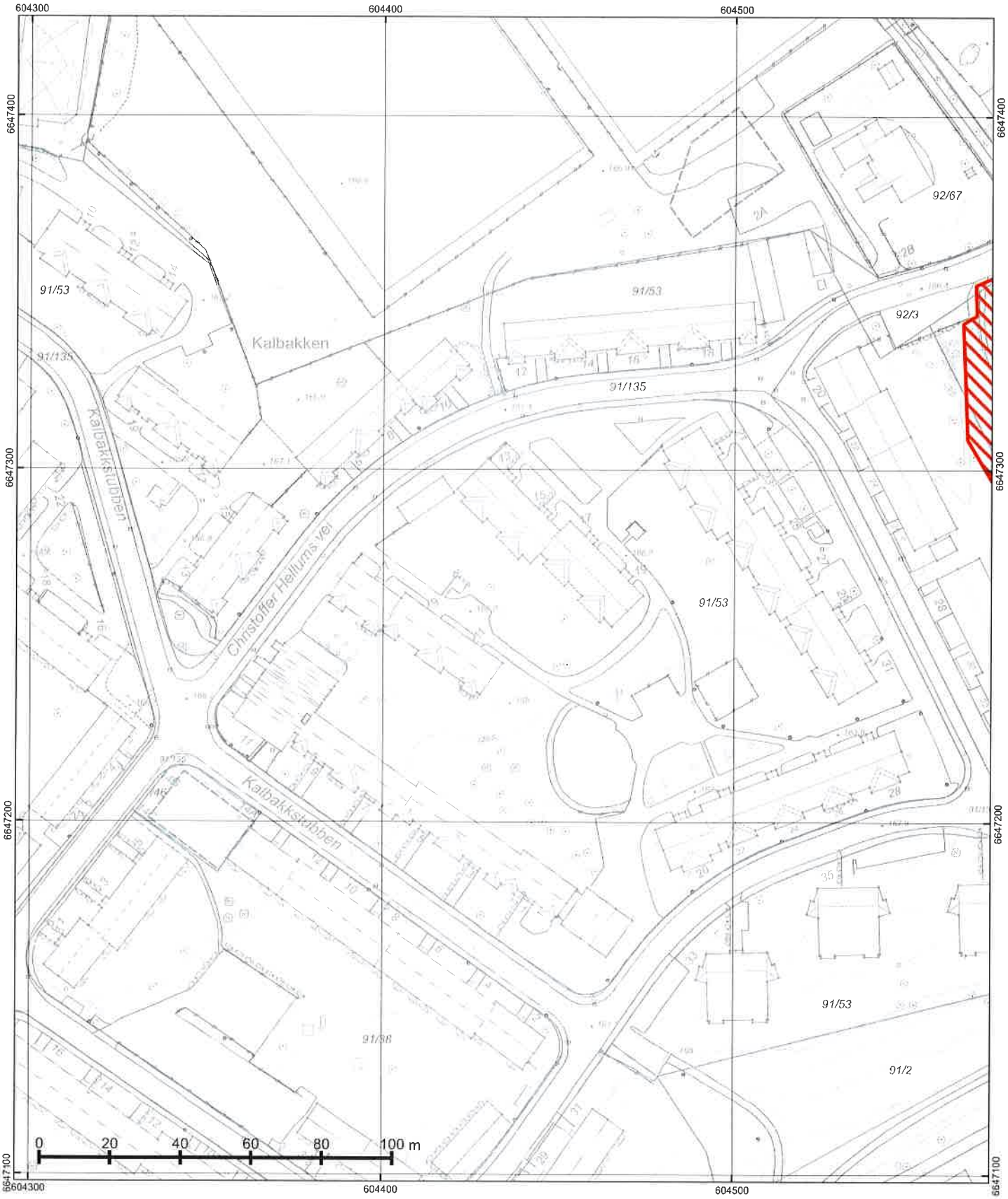
50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

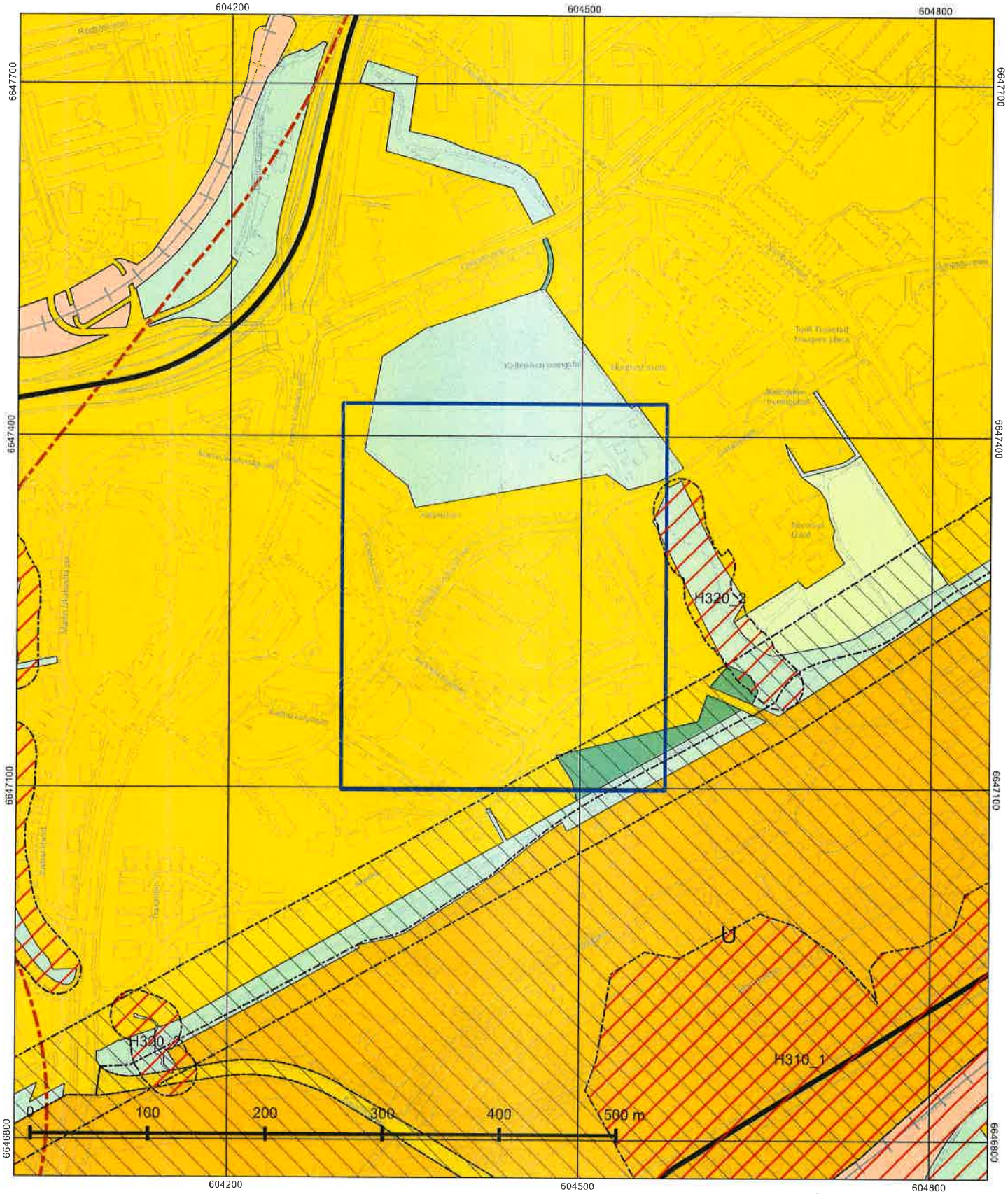
Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142206/ 86511018
Deres ref.: 13314/ IREJARL
Adresse: CHRISTOFFER HELLUMS VEI 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/53

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142206/86511018
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

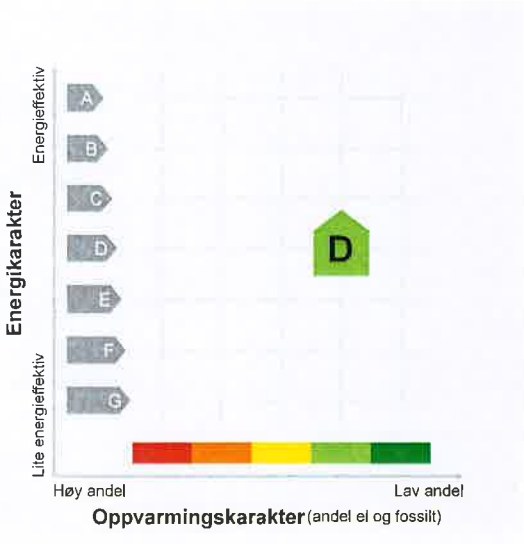
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Christoffer Hellums vei 9

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.05.2025

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Christoffer Hellums vei 9 |
| Postnummer | 0951 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 91 |
| Bruksnummer | 53 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80229232 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-115341 |
| Dato | 06.05.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**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 innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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.

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/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1958 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 56 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.*

*Pliktene 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.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Christoffer Hellums vei 9 | 80229232 | H0302 | 0 | 0 | 260 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1958 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 10.02.2017 |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 10.02.2017 |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 10.02.2017 |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 10.02.2017 |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 30 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 11 m² |
| Oppvarmet BRA | 56 m² |
| Totalt BRA | 56 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 134 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,35 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,25 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 19,0 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 186,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,90 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 84 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,84 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 10.2.2017 |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.005 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 84,5 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 11,6 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 154,8 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 9 755 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 174,19 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 488 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 174,19 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 9 755 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 4 120 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 634 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 9 755 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 40,9 % |

# Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

### *Generelt*

*1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.*
*Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.*

*At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.*
*Markedsføringen, budgivningen, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.*

### Hvem kan være medhjelper?

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

### Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.
Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges.
Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.
Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

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

### Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen.
Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

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

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

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

### Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.
For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Tingretten.

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

Når Tingretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

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

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper.
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntrer 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) inntrer 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 (ev. 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 Christoffer Hellums vei 9, 0951 Oslo, andel 260 i Engsletta borettslag, org. nr. 950 271 639**
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 eigedom" ikke gjelder ved tvangssalg.
Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Irene Jarland til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**
Navn på långiver: _____
Kontaktperson/tlf: _____
Lånebehov: _____
Egenkapital kr: _____

Sted og dato: _____
**Signatur budgiver:**
(sign)_____ (sign)_____

# Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

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

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

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven S 11-27.

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

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens $ 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det i distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.
Fremstillingen er ikke uttømmende.
Bestemmelsene finnes i kap 1 1 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.