



HØYBRÅTEN LUNDÅSVEIEN 1

Stor, påkostet og meget innholdsrik familiebolig på solrik tomt i rolig strøk. Bolig over tre etasjer som passer for barnefamilier og for alle med behov for romslig bolig med god plass enten man vil samle storfamilien eller som generasjonsbolig. Ellers om man bare trives med god plass.

ADRESSE:	Lundåsveien 1, 1089 OSLO
BRA/BRA-i:	389m ² / 389m ² .
TBA	115m ² (terrasse- og balkongareal)
PRISANTYDNING:	22 500 000,- + omkostninger
MEGLER:	Advokat Ole Per Solum

ADRESSE:

Lundåsveien 1, 1089 OSLO

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Selveierseksjon, gnr. 102, bnr. 212, snr. 1 i Oslo. Boligen omfatter hele bygningen, med unntak av egen boenhet (snr. 2) i underetasjen og som ikke omfattes av salget.

TILSTANDSRAPPORT

- I) Tidligere ufullstendig tilstandsrapport fra før ombyggingsarbeider var ferdigstilt, av Bernt Ivar Thorsen. Tilstandsrapportene ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne

- II) Utført av: Joachim Andre M Kirkerud. Befaringsdato: 08.02.2026, rapportdato 12.02.2026.

Verdivurdering kr. 22 500 000,-

HJEMMELSHAVER

Halvar Tønder Myrland

BELIGGENHET

Bolig med attraktiv beliggenhet på Høybråten i område med enebolig- og småhusbebyggelse. Eiendommen ligger skjermet fra trafikk og med nærhet til rekreasjonsområder og gode fasiliteter. Det er umiddelbar nærhet til Høybråten skole, barnehager, grøntområder og kollektivtransport. Høybråten er kjent som et hyggelig område som utgangspunkt kombinere byliv og naturopplevelser. Det er gode parkeringsmuligheter på felles tomt.

Eiendommen har nærhet til dagligvarebutikker. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig.

Området har også enkel tilgang til rekreasjonsområder og lokale fritidstilbud.

Dette er en bolig med svært god og ettertraktet beliggenhet for den som vil ha en stor og romslig bolig, sentralt utenfor bysentrum og med gode kommunikasjonsmuligheter og turområder innenfor kort avstand fra boligen.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra Lundåsveien. Boligen har adkomst fra bakkenivå fra øst med utvendig trapp. Innvendige trapper. Fra boligen er det kort avstand til Lørenskog stasjon med

togforbindelse til VY linje L1 Spikkestad – Asker - Oslo S – Lillestrøm, evt. med overgang til Flytoget og andre toglinjer. Videre er det buss ved holdeplass Stovner Bru med forbindelse til linje 67 Økern – Lørenskog. Alt med gode kommunikasjoner til Oslo sentrum.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Eierseksjonssameie på eiet tomt, stor 1 392 m² i flg. Eiendomsregisteret.no. Tomten er pent opparbeidet med plen og prydbusker samt areal for adkomst og parkering. Det er felles hage/uteområder for snr. 1 og 2 med soner for opphold utendørs.

AREAL

BRA 389 m²

BRA-i 389 m²

INNHold

Selveierseksjon i boligbygg med to seksjoner. Snr. 1 som er til salgs fremstår på samme måte som en hoveddel i enebolig, og der snr. 2 (som ikke omfattes av salget) fremstår som en mindre leilighet i del av underetasjen.

Snr. 1 inneholder:

Underetasje: stue og kjøkken, to soverom (ikke byggemeldt/godkjent) samt kjøkken, bad og innvendig bod.

Første etasje: stue og kjøkken i delvis åpen løsning, tre soverom, to bad og separat vaskerom.

Andre etasje: Åpne stue- og kjøkkenløsninger, tre soverom og to bad.

BESKRIVELSE

Tiltalende bolig opprinnelig oppført i 1971, i senere år betydelig oppgradert med påkostede og tidsmessige løsninger. Det er en innholdsrik bolig over tre etasjer.

Boligen passer for barnefamilier og kan være egnet for storfamilie, som generasjonsbolig og generelt der det er behov for romslig bolig med god plass.

Siktemålet har vært å innrede flere boligenheter under samme tak.

STANDARD

Innholdsrik bolig med mange soner og god romfølelse. Første etasje er pusset opp/modernisert i 2024/25 og 2. etasje har i tillegg til at hovedinnholdet i etasjen er en fullverdig bolig, er det i tillegg en mindre separat bolig som en «hybel».

Det vises til vedlagte tilstandsrapporter for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Fra rapporten gjengis:

BESKRIVELSE UTVENDIG

Enebolig - Byggeår: 1971

Type tekking: Takstein.

Undertak: Ikke undersøkt pga manglende tilkomst til loftet.

Alder: Ifølge eier fra 2001.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier fra 2001.

Hovedkonstruksjoner: Bindingsverk i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1999, 2001, 2019, 2022.

Alder: Produsert i 2001, 2025.

Utgang fra underetasje til terrasse av betongheller på ca. 8kvm.

BESKRIVELSE INNVENDIG

Innvendig overflater:

Kjeller:

- Gulv: Parkett, flis.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, panel.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, panel.

1. etasje:

- Gulv: Flis, parkett.

- Vegger: Slette malte overflater.

- Himling: Slette malte overflater.

NÆRMERE OM TILSTAND OG AVVIK.

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

I tilstandsrapport brukes Tilstandsgrad (TG) 0,1,2 og 3 som begrep om tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk, se nærmere i tilstandsrapporten s. 4. Forenklet er tilstandsgradene gradert fra 0 (null) til 3, og TGIU som betyr ikke undersøkt eller ikke tilgjengelig.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre avvik

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

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU:

TG2:

- Utvendig - Taktekking.

Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

- Utvendig - Nedløp og beslag.

Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

- Utvendig - Vinduer. Vinduene fra 1999 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig - Dører. Terrasse-/ balkongdør fra 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig - Terrasse 1. etasje. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Utvendig - Balkonger. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Utvendig - Rom Under Terreng. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Innvendig - Innvendige trapper. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon. Det er mangelfullt luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad. Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank. Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering. Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Grunnmursplasten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en toppliste og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter. Det er synlige riss i grunnmuren/pussen. Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørring og bør overvåkes for utvikling.

- Tomteforhold - Terrengforhold. Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater Gulv. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Kjøkken > 2. Etasje > Lite kjøkken -Avtrekk. Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

- Våtrom > 2. Etasje > Lite bad - Overflater vegger og himling. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 2. Etasje > Lite bad - Overflater Gulv.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 2. Etasje > Lite bad - Sluk, membran og tettesjikt. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Våtrom > 2. Etasje > Stort bad - Overflater vegger og himling. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 2. Etasje > Stort bad - Overflater Gulv. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner - både direkte og via fuktig luft. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 2. Etasje - Stort bad > Sluk, membran og tettesjikt. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Våtrom > 2. Etasje > Stort bad - Ventilasjon. Spalten under dørbladet til badet er mindre enn anbefalt, og bør økes til ca. 10 mm for å sikre tilstrekkelig lufting. Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet bad, vaskerom (våtrom) og forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Se teknisk beskrivelse i tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Lovlighet

Det er avvikende opplysninger om det finnes tegninger.

På s. 7 i tilstandsrapport I er det angitt at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men at det er avvik fra disse da romløsninger er endret.

På s. 36 i tilstandsrapport II er det under punktet Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold angitt at det ikke foreligger tegninger.

Rom i underetasjen som er beskrevet som "innredet rom" og "hobbyrom" benyttes i dag som soverom. I første etasje er det satt inn et bad i tilknytning til ett av soverommene og hovedbadet er utvidet/flyttet. I 2. etasje er det satt inn et kjøkken hvor det tidligere var soverom og soverom hvor det opprinnelig var tiltenkt bodareal. I tillegg er det satt inn et kjøkken i et av stuehjørnene. Noen av tiltakene krever normalt søknad om bruksendring. Risiko og kostnader ved krav om en eventuell tilbakeføring fra kommunen tilfaller eier

PARKERING

Parkering på tildelt plass og gode parkeringsmuligheter for besøkende ved innkjørselen til boligen, etter samråd med sameierne. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er gode parkeringsmuligheter også for besøkende ved innkjørselen til boligen.

FELLESUTGIFTER

Felleskostnader/mnd. fordeles i dialog mellom seksjonseierne, pr. nå ca. kr. 5 000 av estimerte totale kostnader for sameiet med kr. 7 500 pr. mnd. Dette er et lite sameie med to seksjonseiere og en del forhold blir løst etter konkret dialog. Dersom det er ønskelig med fastere opplegg og regulering, må dette skje etter ved beslutning mellom seksjonseierne.

FYRING/OPPVARMING OG VENTILASJON

Det er sentralanlegg for varmt vann via bergvarmeanlegg.

Bergvarmeanlegg: Vannbåren gulvvarme via el. pumpe. 4 x 200 l.

Dobbeltmantlede elkjeler, via bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke vurdert av takstmann.

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk med varmeveksler. Aggregat i teknisk rom 2 etg. Anlegget er ikke vurdert. Det anbefales kontroll og service på anleggene.

FELLES FORMUE

Sameiet har ikke felles formue utover evt, bankinnskudd for løpende utgifter.

FELLESgjELD

Sameiet har ikke lån.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

Ikke aktuell

DYREHOLD

Det er ikke spesielle bestemmelser om dyrehold i vedtektene, jfr. esl. § 28 for nærmere opplysninger.

FORRETNINGSFØRER

Ikke ekstern forretningsfører

BEBYGGELSE

Området bestående av etablert boligområde.

REGULERING

Område er regulert til bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser S-4220, S-2342, S-1352, og KDP-17.

TOMT

Felles eiet tomt

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

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

Til illustrasjon på total kjøpesum:

Prisantydning	Kr.	22 500 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	562 500	,-
Tinglysingsgebyr skjøte og pantedokument	Kr.	1 090	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	23 063 590	,-

Ved kjøpesum over/under prisantydning blir total kjøpesum korrigert ut fra konkrete tall. NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest/midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest datert 16.4.1974. Senere endringer i rominndeling mm., kan utløse krav om søknad om bruksendring, hfr. ovenfor.

FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr. 3 418 224 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig: kr. 11 311 748 for inntektsåret 2024.

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

Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens beregnede boligverdi. For inntekstårets 2024 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig er for inntektsåret 2024 100% av boligens beregnede boligverdi.

EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter faktureres til eier av snr. 1, estimert p.t. til kr. 54 560,33 for 2026, kr. 13 596,93 pr. kvartal.

Eiendomsskatt faktureres til eier av snr. 1, p.t. med kr. 1 282,50 pr. termin, i alt fire terminer pr. år. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatt vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatt vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i DNB Fremtind, polisenr. 24657626. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må tegnes av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Sameiet har panterett med kr. 20 000. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har sameiet panterett foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

03.09.1926: 1926/900804-1/105 Bestemmelse om veg,
Bestemmelse om benyttelse, overført fra: 0301-102/212, Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1941: 1941/11463-1/105 Best. om vann/kloakkledn. med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-102/212, Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1970: 1970/10012-1/105, Erklæring/avtale. Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom. Overført fra: 0301-102/212. Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1971:1971/3038-1/105, Erklæring/avtale, Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 0301-102/212, Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1972: 1972/22171-1/105 Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: 0301-102/212 Gjelder denne registerenheten med flere

I tillegg økonomiske heftelser som slettes.

FORKJØPSRETT

Ikke forkjøpsrett.

UTLEIE

Etter eierseksjonsloven § 24 disponerer seksjonseier fritt over egen seksjon, herunder kan boligen eller deler av den leies ut, men unntatt korttidsutleie; av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig som er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Det er ikke krav om energimerking ved tvangssalg.

TVANGSSALG

Ved tvangssalg i Oslo oppnevnes advokat/eiendomsmegler som medhjelper av Oslo Tingrett. Tvangssalg reguleres av 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.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

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

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

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

MANGELSBEFØYELSER

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

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

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

FINANSIERING

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

BUDGIVNING OG BUDFRIST

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

LOV OM HVITVASKING

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

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse

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

VEDLAGTE DOKUMENTER

- Tilstandsrapport I (ufullstendig) datert 02.12.2024 fra Takstm. Bernt Ivar Thorsen
 - Tilstandsrapport II datert 10.02.2026 fra Takstingeniør Joachim A. M. Kirkerud
 - Plantegninger
 - Grunnboksutskrift
 - Seksjoneringsbegjæring
 - Reguleringskart- og reguleringsbestemmelser
 - Vedtekter
-

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE. VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TILSTANDSRAPPORT.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Nedenfor gis en kortfattet orientering om interessenters rettigheter og plikter etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

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

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

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

Bud

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

Anbefaling av bud

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

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Anke

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

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

BUDSKJEMA

Vår ref.: 10049

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

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Lundåsveien 1,1089 Oslo, gnr. 102, bnr. 212, snr. 1

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. 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: