

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

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



NEDRE KAMPEN/ TØYEN – HAGEGATA 41

2-roms selveier med sentral beliggenhet og solrik balkong mot rolig gårdsrom. Usjenert bolig med god avstand til nabobygg og gjenboere. Adkomst med heis fra gateplan til 3. etasje. Inneholder entré, bad/vaskerom, kott, soverom, stue/kjøkken, og innglasset balkong. Rolig og sentral beliggenhet i et trivelig område med gode kommunikasjoner.

ADRESSE: Hagegata 41, 0653 Oslo

BRA / BRA-i: 68m²/55m²

PRISANTYDNING: Kr. 4 700 000,- + omkostninger. Ingen fellesgjeld

MEGLER: Advokat Ole Per Solum

Salgsoppgave Hagegata 41, 0653 Oslo - gnr. 231, bnr.166, snr. 14 i Oslo.

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Selveierseksjon, - gnr. 231, bnr.166, snr. 14 i Oslo. Leiligheten inngår i Sameiet Hagegata 41 (org.nr. 983556566) som består av 39 seksjoner.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Eiendomsressurs v/ Andreas Høieggen. Befaringsdato: 11.03.2026, rapportdato 16.06.2026. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne. Verdivurdering pr. rapportdato, kr. 4 700 000,-.

HJEMMELSHAVER

Adnan Hussain

BELIGGENHET

Bolig med attraktiv beliggenhet i populært område. Veletablert sameie på Tøyen/Nedre Kampen i et relativt rolig strøk, med kollektiv-knutepunkt og mangeartede by-aktiviteter på Tøyen og med Nedre Kampen som anses som et sjarmerende og rolig strøk i bydel Gamle Oslo, kjent for sin historiske trehusbebyggelse fra 1800-tallet og lune småbyfølelse

Det er nærhet til dagligvarebutikker, apotek mm. Tøyen Torg er et «torg» med direkte forbindelse til Tøyen T. I tilknytning til torget fines flere kafeer, restauranter, butikker, bibliotek, og mye annet.

Det finnes også skole- og barnehagetilbud i området. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser og T-banestasjoner innen gangavstand. Dette gir gode forbindelser til Oslo sentrum og andre deler av byen. Området har også enkel tilgang til rekreasjonsområde i Tøyenparken der også «nye» Tøyenbadet ligger og som er et av Norges største og beste badeanlegg med et variert tilbud til idretten, skole, helse, mosjon, lek og velvære.

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

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra Hagegata med heis og/eller trapper fra gateplan. Fra boligen er det kort avstand til Tøyen T-banestasjon med alle linjer i T-bane-nettet og buss linje 20 i Kjøllberggata og linje 60 Jernbanetorget/ Tonsenhagen.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Eierseksjonssameie på felles eiet tomt, stor 1078 m² i flg. Eiendomsverdi.

AREAL

BRA 68 m²

BRA-i 55 m²

INNHold

Selveierseksjon i boligbygg med seks boenheter.

Entre, gang, kott, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og innglasset balkong.

BESKRIVELSE

Hagegata 41 ligger sentralt til på Tøyen i bydel Gamle Oslo, med kort gangavstand til Tøyen Torg, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud i området. Det er god tilgang til kollektivtransport fra Tøyen, samt kort vei til sentrum, Grønland og øvrige bydeler. Nærområdet har også flere parker og byrom, blant annet rundt Tøyen og Botanisk hage. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Leiligheten er p.t. utleid, leietaker opplyser interesse for fortsatt leieforhold.

STANDARD

Bolig på ett plan med vinduer og balkong mot stille gårdsrom.

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

Overflater, utenom våtrom:

Gulv: parkett/laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,41 m.

Bad/vaskerom

Våtrom hovedsakelig fra byggeåret.

Mekanisk avtrekk.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier.

Våtrommet er i så dårlig forfatning at det står overfor behov for

Totalrehabilitering. Sanitærutstyr: dusjkabinett, toalett og servantskap.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Felles opplegg for varmtvann iht. offentlig informasjon på eiendomsverdi.no. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Oppvarming:

Det er benyttet frittstående varmekilder. Det synes ikke å være tilstrekkelig fastmonterte varmekilder i boligen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1990. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong.

Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader av teglstein og plater.

Saltak (skråtak til to sider) med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glassvindu fra byggeår.

Profilert entrédør.

Innglasset balkong på ca. 13 m² ned adkomst fra stue, skyveløsning, 1-lags glass fra ukjent år (ikke funksjonstestet).

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

REHABILITERING/VEDLIKEHOLD

Det anbefales alle interessenter å sette seg inn innkalling og protokoll fra årsmøte, herunder regnskap og budsjett.

I innkalling til årsmøte 28.5.2026 er det nevnt behov for rehabilitering av fasade, tak, vinduer, balkonger og takrenner, og at det skal arbeides videre med planlegging av nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Videre er det nevnt at heisen er moden for modernisering.

Årsmøtet besluttet å ikke gjennomføre fasaderehabilitering. Det ble vedtatt å modernisere eller fornye heisen.

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

UtvendigVinduer, TG2;

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

InnvendigOverflater, TG2

Overflater utenom våtrom og boder: Gulv: parkett/laminat Vegger: malte flater

Tak: malte flater Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,41 m.

Vurdering av avvik:

-
- Det er avvik:
 - Stedvis hull i vegger.
 - Overflatene viser generell elde/slitasje.

Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut ifra valget løsninger, materiale etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskillere er av betongdekke. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendige dører, TG2

Formpressede dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- **Enkelte dører må justeres.**
- **Det bør foretas tiltak på enkelte dører**

Våtrom

3. etasje > Bad/vaskerom - Generell, TG3

Våtrom hovedsakelig fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er

bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

TG3: Sprekker i gulvbelegg. • TG3: Sluk ikke tilgjengelig under dusjkabinett. Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. etasje > Bad/vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kjøkken, TG1:

3. etasje > Stue/kjøkken. Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik: Det ble registrert fuktsvelling/skader på benkeplate og innredning. Blandebatteriet er løst.

Det må påregnes utbedringer/utskiftninger av innredning og benkeplate. Blandebatteri må utbedres. Løst blandebatteri gir økt fare

for vannlekkasje.

Avtrekk TG2.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulyd fra viftemotor/aggregat plassert i skap over ventilator (ubalanse –

Det må påregnes service og utbedring. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2.

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten. Det er felles stoppekran i kjelleren.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I

forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger..

Ventilasjon, TG1

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget..

Varmtvann TGIU

Felles opplegg for varmtvann iht. offentlig informasjon på eiendomsverdi.no. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg,

Tilstandsrapporten omhandler 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Se nærmere opplysninger i tilstandsrapporten.

PARKERING

Gateparkering, det hører ikke parkerings- eller garasjeplass til leiligheten.

FELLESUTGIFTER

Felleskostnader/mnd.: kr. 3 796,13. pr. 16.06.2026

FYRING/OPPVARMING

Elektrisk. Frittstående varmekilder. Det synes ikke å være tilstrekkelig fastmonterte varmekilder i boligen.

FELLES FORMUE

Kr. 9 235,-.

FELLESgjELD

Sameiet har ikke lån.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

Ikke aktuell

DYREHOLD

Husordensreglene: Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden må skje under kontroll. Ekskrementer må fjernes.

BEBYGGELSE

Området bestående av etablert boligområde.

REGULERING

Bolig m. tilh. anlegg

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.	4 700 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	117 500	,-
Tinglysingsgebyr skjøte og pantedokument	Kr.	1 090	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	4 818 590	,-

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 er ikke kjent om det foreligger ferdigattest.

FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr. 1 593 584 kroner for inntektsåret 2025.

Som sekundærbolig: kr. 6 374 334 for inntektsåret 2025.

Formuesverdiene er beregnet fra kalkulator på Skatteteaten.no, og avvik kan forekomme. Verdiene fastsettes av Skatteetaten og er tilgjengelig for eier.

Formuesverdi beregnes 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.

EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter faktureres til Sameiet Hagegata 41 og inngår i fellesutgiftene. Det er ikke fakturert eiendomsskatt på denne seksjonen i 2025. 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 Tryg Forsikring - polisenummer 8399166. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

Diverse erklæringer om vann- og kloakk ledninger og -reglement.

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

Tinglyst rett og plikt til medlemskap i sameiet.

For øvrig økonomiske heftelser som innfris/slettes i forbindelse med tvangssalget, men ellers ikke heftelser av betydning som er tinglyst på seksjonen.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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 oppnevner Oslo Tingrett advokat/eiendomsmegler som medhjelper for retten (se s. 15 for nærmere opplysninger). 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.

Ved tvangssalg benyttes ikke egenerklæring, og generelt vil eier normalt ikke, eller bare i begrenset grad, bidra med opplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider, tidligere skader og andre relevante forhold.

Tilstandsrapport bygger derfor hovedsakelig på tilgjengelig dokumentasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved tidspunktet for gjennomføring av befaringen. Skjulte feil og mangler, samt forhold som normalt ville blitt avklart gjennom eier-opplysninger, kan ikke utelukkes. Interessenter bør derfor foreta en grundig vurdering av eiendommen, tilstandsrapporten, salgsoppgaven og øvrige tilgjengelige dokumenter. Der rapporten anbefaler ytterligere undersøkelser, bør disse så langt som mulig gjennomføres før bud inngis. Manglende eier-opplysninger og dokumentasjon innebærer generelt økt risiko for kjøper.

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

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

MANGELSBEFØYELSER

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

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

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

FINANSIERING

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

BUDGIVNING OG BUDFRIST

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få

bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

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

VEDLAGTE DOKUMENTER

- Plantegning
- Takst - tilstandsrapport
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Husordensregler
- Innkalling til årsmøte 28.05.2026 m/ årsberetning, budsjett og regnskap mm

Opplysningene i salgsoppgaven er utarbeidet av megler ut fra innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger. Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag gjennom tilstandsrapport, befaring av eiendommen samt informasjon fra forretningsfører, offentlig informasjon og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

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. Det anbefales 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 tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved 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 bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

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

Oppgjør og overtagelse

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

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut

for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

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

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

BUDSKJEMA

Vår ref.: 10013

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: Hagegata 41, 0653 Oslo, gnr. 231, 166, snr. 14

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 forhøyeser, blir stadfestet av Oslo Tingrett, gis herved advokat Ole Per Solum ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdslovens § 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:

Salgsoppgave Hagegata 41, 0653 Oslo - gnr. 231, bnr.166, snr. 14 i Oslo.