Terningbekk 6

Velkommen til

Terningbekk 6

Salgsoppgaven produsert 6. januar 2025

FROGNER | SKILLEBEKK

Rålekker og påkostet 4-roms | Solrik balkong | Heis | Peis | Totaloppusset i 2019 | Fantastisk felles takterrasse

Prisantydning	10 500 000,-
Fellesgjeld	82 735,-
Omkostninger	276 190,-
Totalpris	10 858 925,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 564,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1950

Megler	Michelle Lehn Jensen
Telefon	458 84 505
E-post	m.lehn@nordvikbolig.no

Kort fortalt

Dette er en særdeles lekker og gjennomgående 4-roms selveierleilighet med fine løsninger, samt sørvestvendt balkong. Her bor man i et meget attraktivt og sentralt boområde, men samtidig i trafikkstille og rolig gate på Skillebekk. Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2019 og holder en svært god standard med høy kvalitet på inventar og materialvalg. Det er heisadkomst og tilgang til felles takterrasse med perfekte sol- og utsiktsforhold.

- Peis
- Heis
- 3 soverom
- Stort og lekkert HTH-kjøkken
- Pusset opp i 2019
- Solrik balkong
- Gjennomgående
- Felles takterrasse
- Godt med oppbevaringsplass, egen skibod og 2 boder
- *Garasjeanlegg i kjeller. Garasjen eies ikke av sameiet, men det kan på sikt åpne seg leiemuligheter

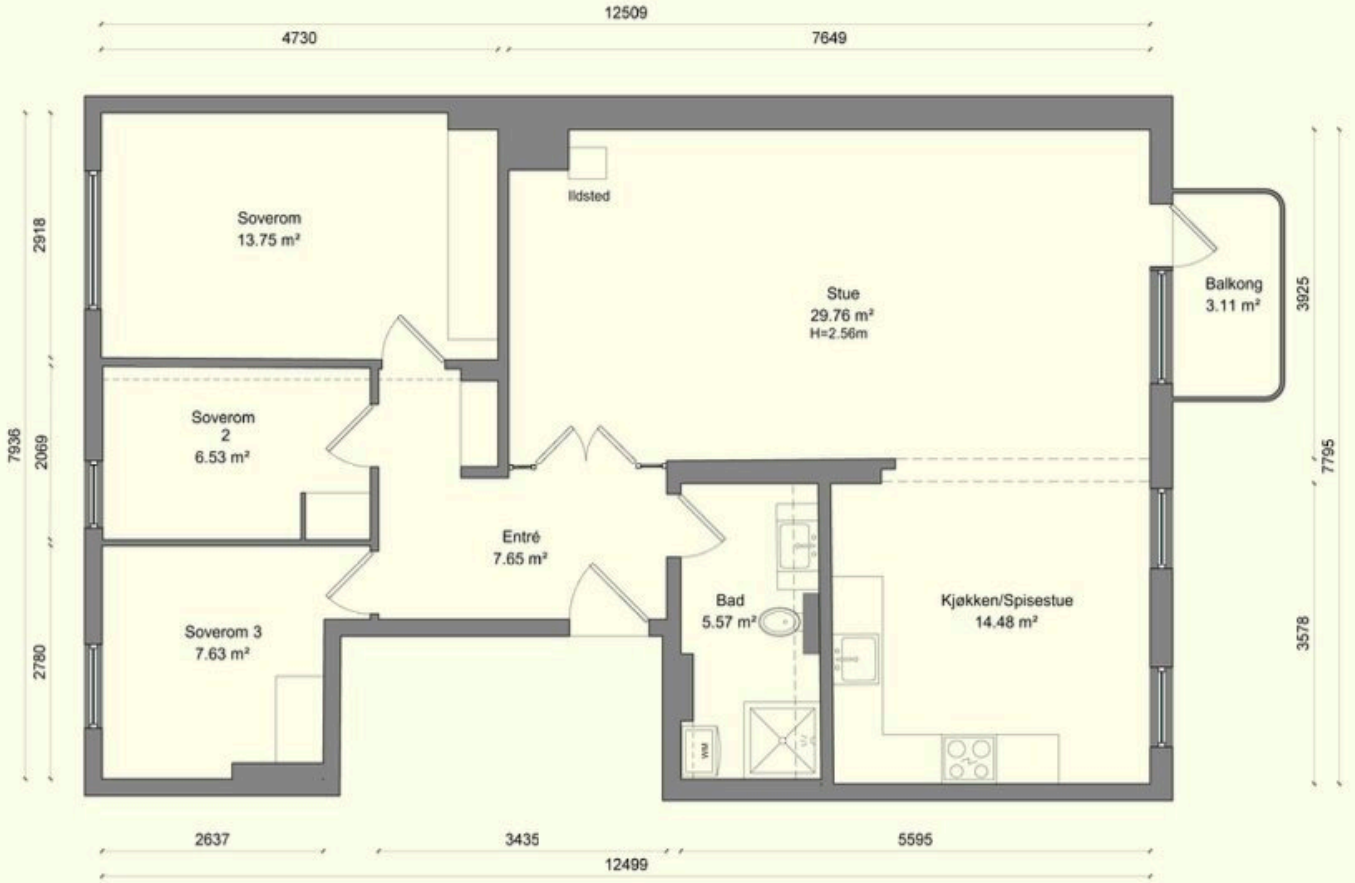
Arealer og innhold

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	100 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, bad, kjøkken, tre soverom, stue og spisestue.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To boder.
Total BRA: 10 kvm.



Terningbekk 6

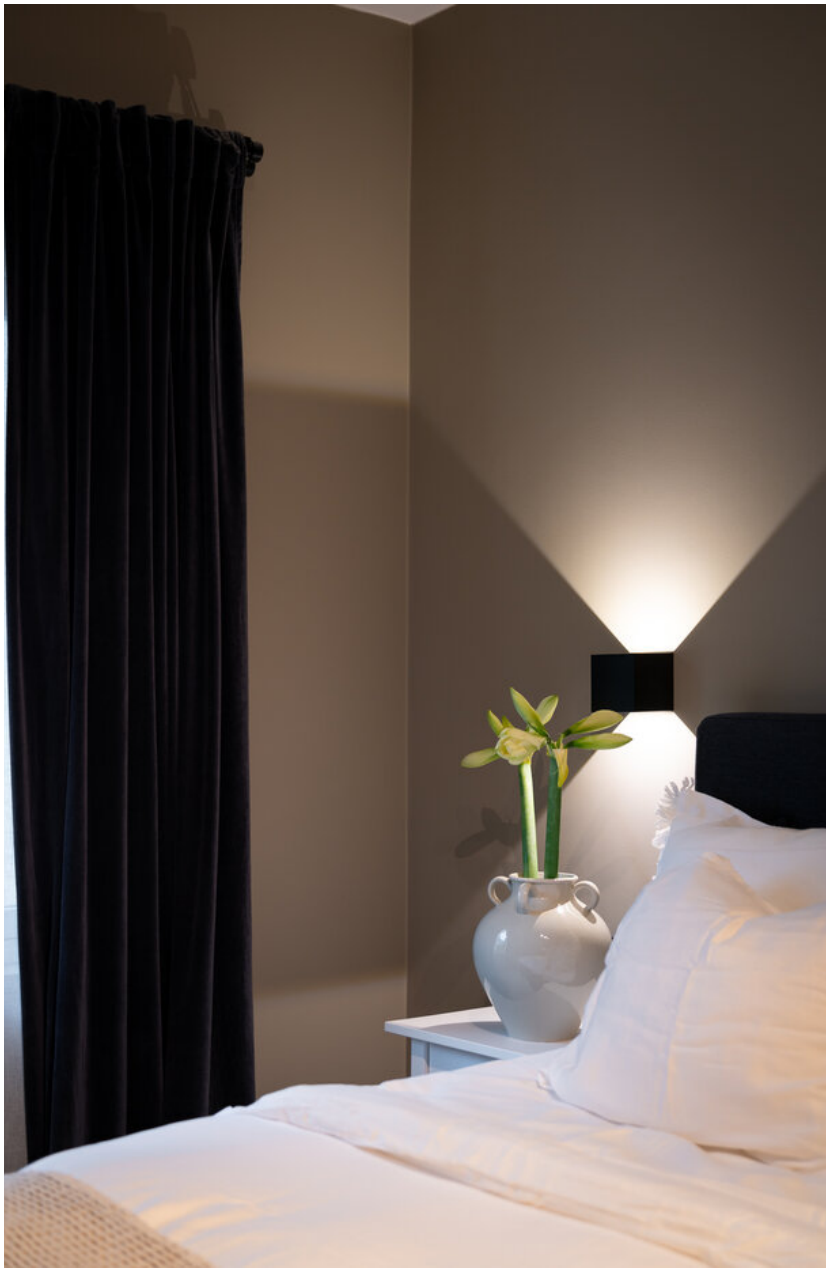
2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Miele



Informasjon

Terningbekk 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0252/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 168, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristina Ruud
Erdem Topal

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)
82 735,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 582 735,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
264 550,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
265 790,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
276 190,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
10 848 525,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
10 858 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, bad, kjøkken, tre soverom, stue og spisestue.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To boder.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og balkong.

I tillegg disponerer boligen to kjellerboder på hhv. 4 og 6 kvm. I tillegg disponerer boligen et eget, låsbart skiskap i kjelleren. Bodene og skapet er merket med seksjon 17.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir et flott lysinnfall gjennom hele dagen. Stuen har en romslig utforming med flere gode møbleringsmuligheter, og det er plass til både en stor sofagruppe og en spisestue. For ekstra hygge på kjølige kvelder finner du en flott vedovn med glassfelt som skaper en lun atmosfære. Her er det enkelt å skape en varm og innbydende stemning for både hverdag og selskap.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 3 kvm, hvor du kan nyte gode solforhold og en rolig beliggenhet. Balkongen har plass til kafésett, perfekt for rolige morgener. I sommerhalvåret er det gode solforhold stort sett hele dagen.

I tillegg har leiligheten tilgang til en felles takterrasse med enkel heisadkomst, som byr på fantastisk fjordutsikt og optimale solforhold. Takterrassen har egne regler for bruk og gir et unikt tillegg til boligens uteområder.

Kjøkken
Lekkert og stilrent HTH-kjøkken fra 2019, designet for å være både funksjonelt og estetisk. Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate med underlimt oppvaskkum, og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer. Det er godt med arbeidsplass, og de integrerte hvitevarene inkluderer induksjonsplatetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Ventilator med kullfilter og downlights i taket setter prikken over i-en i dette moderne kjøkkenet.

Bad
Delikat og moderne baderom fra 2019, innredet for både komfort og funksjonalitet. Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet for en lun følelse. Her finner du en heldekkende servant på skuffeseksjon med glatte fronter, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør badet svært praktisk i hverdagen.

Soverom
Leiligheten har tre gode soverom, alle med plass til seng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har en praktisk garderobeløsning og en lun atmosfære. To av soverommene kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom, kontor eller walk-in closet - alt etter behov.

Entré
Velkommen inn! Entréen gir et flott førsteinntrykk med sin romslige utforming og stilige detaljer. Her er det plassbyggede garderobeskap som sikrer god oppbevaringsplass, delvis flislagt gulv og downlights i taket. Smijernsdøren med glassfelt inn til stuen gir et eksklusivt preg og binder rommene harmonisk sammen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Ingen tilhørende garasjeplass til leiligheten. Det finnes garasjeanlegg i Terningbekk 6, rett under bygget. Eier fikk tilbud om å leie plass ved ledighet da de flyttet inn, men valgte å ikke benytte seg av tilbudet den gang.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Potensiell rettslig tvist med Niels Juels gt 8 Gjelder vedlikehold av sameiets bakgård og utfordringene ved at sameiet Niels Juels gate 8 ikke ønsker å samarbeide om vedlikehold, herunder dekke sin andel av kostnadene ved slikt vedlikehold. Forsikringen til sameiet dekker nødvendige og rimelige utgifter til?advokat, rettsgebyr, kostnader til sakkyndige i anledning saken og idømte sakskostnader. Det at forsikringen også dekker eventuelle idømte sakskostnader reduserer risikoen for sameiet. For nærmere omtale vises det til omtale av saken i innkallingen til årsmøtet (sak 8). Sameiermøtet stemte enstemmig for at sameiet går til rettslige skritt for å avklare sameiet Niels Juels gate 8 sitt vedlikeholdsansvar, og styret ble gitt fullmakt til dette, herunder avgjøre om saken bør gjennomføres som en fullmektigsak for å redusere kostnader.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. I følge annonse fra tidligere salg er leiligheten pusset opp i 2019 med nytt bad, kjøkken og flater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er midthengslede. Fastkarmsvindu i stuen. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1981 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i betong/pusset tegl og stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 3 m². Balkongen er omtrent sydvendt.

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
- Våtrom

TG 2: Avvik som kan kreve tiltak
- Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Eldre balkongdør med bruksslitasje
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad
- Vannrør: Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Hvis soilrørstamme skal rehabiliteres kan dette bety konstruksjonsmessige inngrep på bad
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen
- Soilrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

TG 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Bokhylle i stuen
- Gardiner

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger

om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 9 710 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 564,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, varmtvann, kabel-tv, forretningsførsel, nedbetaling av renter og avdrag, forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.m

Herav:
Felleskostnader kr. 4 054,23
Kabel-tv kr. 510,00

Eiendomsskatt

Kr 3 023,- pr. 01.01.2024

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 210 727,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 400 761,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Niels Juelsgt. 6 Sameie, orgnr. 975432769

Om sameiet

Sameiet Niels Jules gate 6 har orgnr: 975432769 og består av totalt 24 seksjoner, herav 23 boliger- og 1 næringsseksjon.
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BER gjennomførte i 2020 en tilstandsvurdering av gårdens VVS-anlegg, elektriske anlegg og byggeteknisk.
Tilstandsrapporten gir sameiet karakter B, dette innebærer bygningene har et vedlikehold som fremstår å være i relativt god balanse. balanse. I all hovedsak er etterslepet knyttet til forskriftsmessige mangler og feil på bygningsdelene som enkelt kan lukkes. Av andre forhold, ble dekket i bakgården trukket frem, da det tidvis forekommer vannlekkasje ned i garasjen (Dette er forhold som skal utbedres i 2021)

Pipeløp
Styret har i løpet av 2020 vurdert trekk/problemer med pipeløpet i a-oppgangen, da flere seksjonseiere har meldt om røyknedslag / problemer med trekk. Det er gjort visse undersøkelser av peisinnsats for å se om problemene knytter seg til disse, og det skal ikke være feil på disse, og at den monterte pipeviften fungerer som den skal, og det gjør den. For å avklare om noe kan gjøres planlegges det en fullstendig kontroll av pipen i a-oppgangen.

Seksjon 24
Eier av seksjon 24 har rett til å få oppdelt seksjonene i flere seksjoner. Sameiet og seksjonseier er enige om at seksjonen i sin helhet kan benyttes til kontorlokaler, og Sameiet skal ikke motsette seg søknad om bruksendring til kontor for hele seksjonen. I henhold til dette er det forslag vedtektsendringer som vil gjelde seksjon 24. Les mer om saken i vedlegg.

Rehabilitering av bakgård
Styret i gården har fremmet et forslag rehabilitering av bakgården. Det vil i så fall kreves en engangssum av vær seksjonseier som er stipulert til kr. 25.000,-.

Potensiell rettslig tvist med Niels Juels gate 8
Det foreligger en potensiell rettslig tvist med sameiet Niels Juels gate 8 knyttet til vedlikehold av felles bakgård. Utfordringen ligger i at Niels Juels gate 8 ikke ønsker å samarbeide om vedlikeholdet, inkludert å dekke sin andel av kostnadene.

Sameiets forsikring dekker nødvendige og rimelige utgifter knyttet til saken, som advokathonorarer, rettsgebyrer, kostnader til sakkyndige og eventuelle idømte sakskostnader. Dette gir en trygghet og reduserer den økonomiske risikoen for sameiet.

På årsmøtet (sak 8) ble det enstemmig vedtatt at sameiet skal gå til rettslige skritt for å avklare Niels Juels gate 8 sitt vedlikeholdsansvar. Styret fikk fullmakt til å håndtere saken, inkludert muligheten til å gjennomføre den som en fullmektigsak for å minimere kostnader. For mer informasjon, henvises det til årsmøtereferatet.

Tidligere vedlikehold:
2020-2021: Reparasjon av glasstak i a-oppgangen
2020: Installering av nytt låssystem og dørbeslag
2017-2018: Rehabilitering av heis
2015: Skiftet felles varmtvannsberedere
2015: Skiftet feie- og sotlukene

2012-2013: Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i sameiet.
2012-2013: Trappeoppganger er malt, heisene er malt innvendig.
2011-2012: Etablering av takterrasse oppgang B
2011-2012: Montert dørpumper på alle inngangsdører,
2011-2012: Nytt brannvarslingsanlegg i bygget med optiske røykdetektorer
2011-2012: Utbedring/ oppgradering/alarmtilknytning av heisene
2004-2005: Oppussing fasader
2004-2005: Utskifting av elektrisk anlegg deriblant stigeledninger. m.m.
2001: Nye entrédører og kjellerdør installert etter brannforskriftene

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier skal sendes til styret for godkjenning. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 735,- pr. 26.11.2024

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207692573
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 2 116 069,00
Innfrielsesdato: 30.04.2043
Type rente: Flytende rente

Fellesformue

Kr 17 086,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ingen begrensing i dyrehold.

Sameiets forsikring

Skadeforsikring
Polisenr. 143527

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 757 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv og populær beliggenhet på Skillebekk/Frogner, i Frogner bydel. Området er et av Oslos mest ærverdige bolig- og ambassadestrøk med preget arkitektur fra slutten av 1800 tallet. Svært sentralt i Oslo og med umiddelbar nærhet til både sjø- og byliv.

Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Vi kan blant annet nevne prisvinnende Hos Thea restaurant, Kverneriet på Solli, Villa Paradiso og Sumo samt spesialforretninger som Fjellberg fisk og vilt. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Skillebekk (søndagsåpent), i tillegg er det fem ulike matvareforretninger i nærområdet. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med en rekke fasiliteter.

Fra leiligheten er det også kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen som tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, næringsliv og kjente og populære restauranter. Området byr på et rikt utvalg av service- og kulturtilbud med gangavstand til blant annet Frogner og Bygdøy Allé. Her ligger noen av byens flotteste spesialbutikker innen alt fra delikatesse-, kles-, og interiørforretninger.

Området tilbyr flotte tur og rekreasjonsområder som Slottsparken, Skarpsnoparken, Hydroparken, Frognerkilen og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra Frognerstranda går det tursti langs sjøen, videre ut til Bygdøy og Oscarshall. Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samtoppkjørte skiløyper vinterstid. I nærområdet finner du også lekeapparater på Framneshaven, skøytebane på Frognerbadet vinterstid og byens kanskje hyggeligste kino; Gimle.

Flere treningssentre i nærheten hvor nærmeste senter er Sats på Solli Plass.

God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Solli plass ligger like i nærheten og er et knutepunkt for en rekke ulike buss- og trikkeruter. T-bane, tog og flytog finner du på Nationaltheatret Stasjon. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet. Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet HiO, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Bjørknes, samt Veterinærhøyskolen og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest for etablering av felles takterrasse datert 18.10.2012. Dokumentet følger vedlagt.

Ut i fra originale og byggemeldte tegninger, så kan det se ut som at badet er

utvidet og at deler av en tidligere gang er innlemmet i badet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-1949, datert 26.09.1974. Endring i bestemmelser i S-2395. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/211/168/17:
24.01.1940 - Dokumentnr: 300326 - Erklæring/avtale
ang begrensning i utleiemulighetene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1948 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1948 - Dokumentnr: 303787 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1948 - Dokumentnr: 304215 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1951 - Dokumentnr: 302813 - Bestemmelse om bebyggelse
ang kjellergulv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1983 - Dokumentnr: 511655 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET
ETTER 100% AV FØRSTE SALGSSUM SENERE INNENFOR 90% AV GODKJENT VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2009 - Dokumentnr: 388975 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:168 Snr:2
Midlertidig eksklusiv bruksrett til del av fellesareal.
Bestemmelse om benyttelse og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1983 - Dokumentnr: 511655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: estimert til kr. 70 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar alle inkl. kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 203,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. januar 2025

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45884505

Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Terningbekk 6

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Terningbekk 6, 0272 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 168, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 90 m²

Befaringsdato: 25.10.2024 Rapportdato: 07.11.2024 Oppdragsnr.: 13722-2933 Referansenummer: VW3481

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Arealet i rapporten er beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).

Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. I følge annonse fra tidligere salg er leiligheten pusset opp i 2019 med nytt bad, kjøkken og flater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

Gå til side

UTVENDIG

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er midthengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1981 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i betong/pusset tegl og stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 3 m². Balkongen er omtrent sydvendt.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Fliser i deler av entréen. 1- stavs parkett forøvrig. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i stuen og i entreen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle flater er pusset opp i 2019 i følge nettannonse fra forrige salg.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke ikke lokalisert i leiligheten, men antatt i kjeller eller på loft.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Gå til side

VÅTROM

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bad:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2019.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekkliste fra utførelse av gulvmembran fra Membran Teknikk AS (2019). Undersøkelsene av badet baserer seg forøvrig på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot slukene (det er to sluk) på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 27 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Det er elektrisk styrt vifte på badet. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og utrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og vinskap i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019.

Ventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kjøkken: Rør i rør løsning. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Rørskap er plassert bak speilet over servanten. Skapet har samlestokker og stoppekraner. Inne i servantskapet er det en såkalt siklemikk for drenering av eventuelt lekkasjevann fra røranlegget. Det er stoppekraner i rørskapet.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse fra utført arbeider utført i 2019. Rørarbeider ble utført av Innva Rørservice.

Synlige avløpsrør under servanter og oppvaskkum er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Skjult soilrørstamme, ikke tilgjengelig. Vedlikeholdshistorikk på soilrør er ikke kjent.

Naturlig ventilasjon. Det er ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler på to soverom. Stuen og det største soverommet er ikke ventilert utover åpning vinduer/dører.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

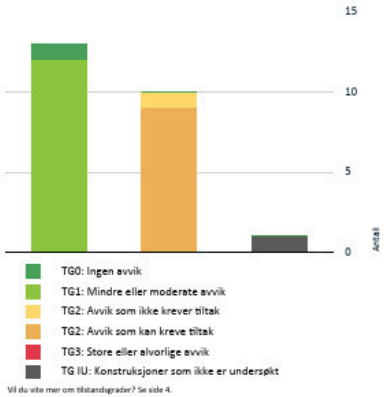
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegningene som ligger hos plan og bygg er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde ned på detaljnivå. Det var opprinnelig en vegg mellom stue og dagens kjøkken. Opprinnelig plassering av kjøkken var i det som i dag er soverom nærmest oppgangen.

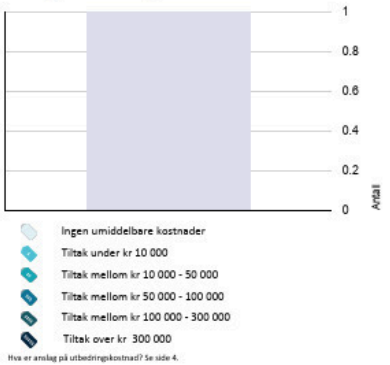
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Benkeplate	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Soilrørstamme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. I følge annonse fra tidligere salg er leiligheten pusset opp i 2019 med nytt bad, kjøkken og flater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er midthengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1981 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre balkongdør med bruksslitasje.

Sparkel/flekk på utsiden av inngangsdøren. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Døren fungerer per i dag. Balkongdører/inngangsdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Slipe og male dørblad på inngangsdøren. Kontakt maler for vurdering.

Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i betong/pusset tegl og stål. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 85 cm. Balkongen er på ca. 3 m².

Balkongen er omtrent sydvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser i deler av entréen. 1- stavs parkett forøvrig. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i stuen og i entreen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle flater er pusset opp i 2019 i følge nettannonse fra forrige salg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke ikke lokalisert i leiligheten, men antatt i kjeller eller på loft.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dette vil typisk være sameiets ansvarsområde. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2019 i følge nettannonse fra forrige salg.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekkliste fra utførelse av gulvmembran fra Membran Teknikk AS (2019). Undersøkelsene av badet baserer seg forøvrig på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot slukene (det er to sluk) på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 27 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring og synlig membran under toalettet. Hjelpesluk i dusjen.

Det er lagt membran av typen Sarnafil. Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekkliste, teknisk godkjenning (fra Sintef) og produktdatablad fra Membran Teknikk AS (2019).

Sluk i dusjen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på badet. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er ganske vanlig at tilkobling av elektriske vifter på eksisterende kanaler i bygårder/blokker ikke tillates. (Man kan risikere at egen forurenset luft presses inn i andre leiligheter). Det er ikke sjekket om dette er tilfelle i denne gården. Teknisk så skal elektrisk avtrekk skal vurderes til TG 1. Egne undersøkelser anbefales. Kontakt eventuelt styret.

Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med gløtte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og utrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og vinskap i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Noen bruksmerker på benkeplaten.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og utrekkbart blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Riper/bruksmerker på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slip og overflatebehandling.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Kostnadsestimat: **Ingen umiddelbar kostnad**

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkken: Rør i rør løsning. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Rørskap er plassert bak speilet over servanten. Skapet har samlestokker og stoppekraner. Inne i servantskapet er det en såkalt siklemikk for drenering av eventuelt lekkasjevann fra røranlegget. Det er stoppekraner i rørskapet.

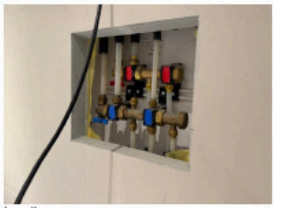
Det er fremvist arbeidsbeskrivelse fra utført arbeider utført i 2019. Rørarbeider ble utført av Innva Rørservice.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder i rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap bak speil.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servanter og oppvaskkum er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Soilrørstamme

Skjult soilrørstamme, ikke tilgjengelig. Vedlikeholdshistorikk på soilrør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent historikk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Hvis soilrørstamme skal rehabiliteres kan dette bety konstruksjonsmessige inngrep på bad.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler på to soverom. Stuen og det største soverommet er ikke ventilert utover åpning vinduer/dører.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stuen og det største soverommet er ikke ventilert utover åpning av vinduer/dører. I denne sammenheng skal det vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng. Etablering av nye ventiler vil kreve hulltaking i fasade. Eventuelle oppgraderinger må avklares med sameie.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Relativt omfattende arbeider ble utført i 2019, men det hefter noe usikkerhet til om det kan kan konkluderes med total rehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er krav til samsvarserklæringer på installasjon av el. anlegg. Dette skal foreligge på alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Fra gjeldende forskrift: "Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2019 som gjelder ganske omfattende arbeider utført i leiligheten og på balkongen. Arbeidene er utført av Rett Elektro AS . Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

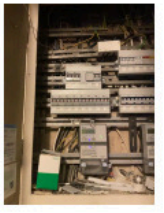
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne køpslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Dette er i praksis ikke noe den enkelte seksjons-/andelseier har liggende, men skal likevel synliggjøres i tilstandsrapporter. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	90			90	3
Kjeller		10		10	
SUM	**90**	**10**			**3**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad , entré , kjøkken , 3 soverom , stue , spisestue		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 256 cm. i stuen. Ca. 261 cm. på soverom.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m².

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 4 og 6 m². I tillegg følger det med eget låsbart skiskap i kjelleren. Bodene og skapet er merket med seksjon 17.

Bod er påvist av eier og merket med seksjonsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegningene som ligger hos plan og bygg er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde ned på detaljnivå. Det var opprinnelig en vegg mellom stue og dagens kjøkken. Opprinnelig plassering av kjøkken var i det som i dag er soverom nærmest oppgangen.

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Branncelle

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Omfattende oppusssing i 2019 med nytt bad, kjøkken og overflater med mer. Se egen del i rapporten om konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kristina Ruud og Erdem Topal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	168		17	758 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Terningbekk 6

Hjemmelshaver
Topal Erdem, Ruud Kristina

Eierandel
38 / 1000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skillebekk i Oslo. Kort avstand til forretninger, restauranter, uteliv, servicetilbud og friområder. I nærheten ligger Tinkern (park), Kongen marina med mer. Nærmeste matforretning er Joker Skillebekk. God kollektivdekning med buss og trikk. Gangavstand til sentrum og Aker Brygge/Tjuvholmen.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-1949.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Terningbekk 6, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 168
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VW3481

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0252/24 . Vår ref.: 5255-1-17 Dato: 26.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Niels Juelsgt. 6 Sameie
Organisasjonsnr:	975432769
Seksjonseier:	Ruud, Kristina
Medeier:	Topal, Erdem
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Terningbekk 6, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	0
Bnr.	0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2143527.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- All informasjon og pålegg som styret sender ut, sendes kun på e-post. Kjøpers e-postadresse og mobiltelefonnummer bes opplyst i eierskiftemeldingen.
- Garasjeseksjonen i kjelleren eies privat. Vi har ingen oversikt over hvem som leier plassen

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207692573
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	2 116 089,00
Innfrielsesdato:	30.04.2043
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 287,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 789,00	4 054,23 fra 01.01.2025
Kabel-tv	498,00	510,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	212,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 772,-
Annen formue:	17 086,-
Gjeld:	82 006,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207692573
Restsaldo:	82 735,35
Kapitalkostnader:	692,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 735,35,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: mia_gabrielsen@hotmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Løken Høgtun, e-post: nielsjuelsgt6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: nielsjuelsgt6@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

HUSORDENSREGLER FOR NIELS JUELS GATE 6

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.2008

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2010 og 22.08.2011

Sist endret på sameiermøte 24.04.2017

1. Utgangsdørene og kjellerdørene skal være stengt hele døgnet.
2. Støyende arbeid i leiligheten skal tidligst påbegynnes kl. 09.00, og skal være avsluttet innen kl. 20.00. Støyende arbeid i helgene skal ikke igangsettes før kl. 10 og bør være avsluttet senest kl. 18. Det skal i tillegg settes oppslag om oppstart og antatt avslutning ved arbeid over en viss varighet.
3. Vis hensyn til dine naboer og la det bli ro i og utenfor leiligheten etter kl. 23.00 og fram til kl. 06:00. Sameiet tolererer ikke gjentatte brudd på denne regelen.
4. Ved selskapelige sammenkomster som kan forventes å bli noe støyende, skal naboene varsles minimum 3 dager før sammenkomsten.
5. Alt søppel skal pakkes i tette poser og legges i kassen utenfor. Papiravfall brettes godt og legges i egne kasser. Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangen eller i felles arealer.
6. For større avfall må du selv sørge for bortkjøring av dette. Slikt avfall skal ikke settes i kjelleren, ei heller hensettes ved søppelkassene.
7. Ved bruk av peis i B-oppgangen, venstre side, må elektrisk vifte for røyk benyttes. Bryter finnes i 2. etasje.
8. Balkongen kan nyttes til tørking av småvask og lufting av tøy, men bare innenfor og under brystningshøyden. Risting og banking av matter og tepper må foretas på gårdsplassen, ikke fra eller på balkongen.
9. Du er selv ansvarlig for alt utstyr på balkongen. Pass på at det ikke kan blåse ned ved kraftig vind.
10. Dører til kjeller skal låses og alt lys være slukket etter bruk.
11. Alle fellesrom, ganger og trapper må holdes ryddige.
12. Det skal være ajourførte navneskilt på ringeklokke og postkasse, ihht. sameiets gjeldende standard. Dette er beboers ansvar. Ved manglende standard skilting fire uker etter innflytting, vil skilting bli utført av styret mot et gebyr på kr. 500,-
13. Privat utstyr skal ikke plasseres i kjellergangene.
14. Sykler skal plasseres i sykkelbod mot bakgård i kjelleren, oppgang A.
15. Feil ved heis meldes styret snarest. Det er kun styret som kan bestille service på heisene.
16. Nye lysstoffrør og lyspærer til fellesarealer i gården skiftes av sameiets vaktmester. Informasjon til vaktmester skjer via oppslag ved postkassene.
17. Vedlikehold av utstyr montert i fellesarealer og utenpå bygningen utførers av sameiets vaktmester. Kun styret kan gi godkjenning til utrykning av vaktmester utenom normal inspeksjonstid, så fremt det ikke er opplagt skadebegrensning som bør settes i verk.
18. Ved utleie plikter utleier å informere styreleder om navn på leietaker(e). Utleier plikter også å informere leietaker om sameiets husordensregler og vedtekter.
19. Det tas et standard gebyr på kr 500 pr. nøkkel for kopiering av nøkler til ytterdør og fellesareal. Utleiere oppfordres til å kreve depositum for nøkler fra leietakere. Alle nøkler skal leveres til ny eier eller til styret ved salg av leiligheten.
20. Sameiet har kollektiv avtale med kabelleverandør på TV og data, men den enkelte beboer bestiller og betaler selv for sin programpakke og datamengde utover avtalen.
21. Seksjonseier oppfordres til å benytte faglærte håndverkere, spesielt i forbindelse med arbeider tilknyttet vann og strøm. Det oppfordres også til å skaffe våtromssertifikat ved oppussing av våtrom.
22. Samtlige eiere oppfordres til å delta på dugnadene eller be om å få gjøre dugnadsoppgaver på et annet tidspunkt. De som ikke har mulighet til å stille, oppfordres til å betale inn 600 kroner til sameiet for å kompensere manglende oppmøte.
23. Bruk av fellesområdene i bakgården og på takterrassen skal ikke medføre langvarig og høy lydt støy som blir til ulempe for andre beboere eller aktivitet som kan påføre bygningen skader. De som benytter disse fellesarealene skal ikke etterlate søppel, sigarettsneiper, rot og lignende.
24. Ved arbeid på egen seksjon er det eiers plikt å holde fellesareal ryddig og rengjort til enhver tid, dvs. før arbeidet er avsluttet for dagen. Dersom dette ikke overholdes kan sameiet rekvirere vask på eiers regning.
25. Benytter du innleide arbeidere plikter du å holde ytterdører lukket til enhver tid. Ved inn og utlasting må døren overvåkes. Å la døren stå åpen mens man er i bilen som står parkert i en annen gate er uforsvarlig. Dette innbyr til at uvedkommende tar seg inn i gården.

Disse ordensregler gjelder for alle som bor i Niels Juels gt. 6 A og B, enten de er seksjonseiere eller fremleietakere. Følger alle disse reglene, unngår vi irritasjonsmomenter og fremmer et godt bofellesskap.

Regler for bruk av takterrassen i Niels Juels gate 6

Takterrassen skal være til glede og nytte for sameiere i Niels Juels gate 6 A OG 6 B, men uten å være til sjenanse for naboer eller andre. Sameiermøtet har vedtatt dette regelverk, og alle som benytter takterrassen plikter å overholde disse. Eiere som leier ut sine leiligheter, plikter å orientere sine leietakere om viktigheten av å følge og overholde disse reglene.

1. Strengt forbudt å gå utenfor takterrassen.
2. Takterrassen kan benyttes mellom kl. 09.00 og kl. 22.00. På nyttårsaften kan den benyttes av alle kl. 23.45 – 00.30.
3. Terrassen kan kun benyttes med eier/beboer til stede. Gjester alene har ikke adgang til terrassen.
4. Det er strømuttak for elektrisk grill m.v. på taket. Engangsgrill er ikke tillatt å bruke. Angitt sted for grill er avmerket og grill MÅ plasseres på dette stedet.
5. Barn og unge under 18 år tillates ikke å oppholde seg alene på takterrassen.
6. Eier/beboer er fullt ut ansvarlige for ro og orden mens de oppholder seg der.
7. Alle plikter å ta hensyn til andre beboere som benytter takterrassen samtidig med en selv.
8. Det skal aldri etterlates private gjenstander eller søppel på takterrassen. Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet ut fra takterrassen.
9. Eier/beboere plikter å rydde og forlate takterrassen hel og ren. Askebøtte skal benyttes og tømmes etter bruk. Sameiet forbeholder seg retten til å kunne fakturere for evt. manglende rydding, renhold eller skader. Gjenstander som fjernes i slike tilfeller vil ikke bli erstattet.
10. Det skal være ro på takterrassen. Støy, musikk og/eller høylytt oppførsel tolereres ikke, og vil føre til bortvisning.
11. Eier av en utleieleilighet kontaktes alltid dersom leietaker ikke følger retningslinjene. Det er i siste rekke eier som er ansvarlig for leietakernes oppførsel.
12. Enhver eier/beboer som benytter, eller tillater benyttet, takterrassen er ansvarlig, både økonomisk og juridisk, for sin aktivitet og bruk. Eier/beboer er på lik linje ansvarlig for de gjester de har med seg.
13. Dersom eier/beboer(e) får klage for ikke å følge retningslinjene, kan styret gjennom styrevedtak fastsette en periode der den/de det gjelder, ikke tillates å benytte takterrassen.
14. Sameiet kan ikke på noen måte holdes ansvarlig for uhell / skader eller annet forårsaket av terrassebruken.
15. Alle eiere/beboere som ønsker å benytte takterrassen skal underskrive på at disse reglene er lest og forstått og at de forplikter seg til å overholde dem.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Niels Juelsgate 6

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endring på ekstraordinært sameiermøte 22.08.11 og ordinært sameiermøte 06.04.16 og 26.04.18

Sist endret på årsmøte 30.april 2021

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 211 bnr. 169 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 23 boligseksjoner (seksjon 1-23) og 2 næringsseksjoner (24 og 25). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Overdragelse eller utleie skal straks meddeles sameiets styre. Overdrager/utleier plikter å gjøre erverver/leietaker kjent med disse vedtekter og vedtatte husordensregler.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Røyking og bruk av narkotiske stoffer er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, så som trappeløp, heiser og på takterrasse. Røyking hvor røyken siver ut i fellesarealer som felles oppgang skal alltid anses som unødig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Skade på fellesareal som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkomme erstatte eller utbedre uten opphold.

Eier av seksjon 24 har rett til å få oppdelt seksjonene i flere seksjoner. Seksjon 24 kan ikke brukes til boligformål- herunder hvile- og /eller overnattingsrom, korttidsbeboelse, hospits eller lignende. Seksjon 24 skal ha separat søppelhåndteringsløsning. Videre kan seksjon 24 bare bruke inngangene til oppgang A og oppgang B som innvendig adkomst til bakgård og fellesarealer, samt som rømningsvei. Bruk av oppgang A og oppgang B som inngang/utgang til seksjon 24 skal ikke finne sted. Sameiets avtale med seksjon 24 datert 27/3-19 og 14/8-20 skal anses å være en del av vedtektene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til det takareal der seksjon 2 har takterrasse. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra seksjon 2.

Seksjon 2 er ansvarlig for det løpende vedlikeholdet av den delen av taket som disponeres. Dette omfatter snerydding, renhold og sikring av konstruksjoner som er oppført som følge av at arealet benyttes til takterrasse.

Seksjon 2 har også det fulle og hele vedlikeholdsansvaret, herunder for fremtidig oppgradering og rehabilitering for den del av underliggende takkonstruksjon som består av utbygd balkong samt overgang til opprinnelig tak. Ansvaret omfatter bærende konstruksjoner, beslag, membran m.v. Videre har seksjonen ansvaret for alt vedlikehold av konstruksjoner som er oppført for å nyttiggjøre seg taket som takterrasse herunder sikring av takmembran.

Sameiet skal dog beholde vedlikeholdsansvar for underliggende takkonstruksjon under takmembran på opprinnelig tak.

Seksjon 2 er ansvarlig for at bruk av Arealet som takterrasse er i samsvar med eksisterende og fremtidige myndighetskrav.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter de alminnelige regler om kontrollansvar for skade på beboere, ting eller tredjemenn som følge av manglende oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt eller bruk av takterrassen.

§ 5
Husordensregler

Sameierene plikter å følge de fastsatte husordensregler. Alvorlige brudd på disse reglene er å anse som vesentlig mislighold av sameierenes forpliktelser, jfr. §9. Sameierene er ansvarlige for at eventuelle leietakere blir gjort kjent med og følger husordensreglene.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret har fullmakt til å fastsette à kontobeløp som innbetales forskuddsvis den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

Sameiets styre har fullmakt til å bestemme hva som skal regnes som felleskostnader.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Manglende innbetaling av forfalte felleskostnader anses som vesentlig mislighold jfr. §9.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer og karmer samt entré og verandadør, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjoner som har foretatt utbygginger eller andre bygningsmessige endringer innenfor eller utenfor seksjonens grenser, herunder innbygging av balkonger, oppføring av nye balkonger, endring av bærende konstruksjoner m.v. bærer selv det fulle og hele vedlikeholdsansvar for sine tiltak, herunder ansvar for løpende vedlikehold og senere rehabilitering/oppgradering av konstruksjonene.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter de alminnelige regler om kontrollansvar for skade på beboere, ting eller tredjemenn som følge av manglende oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt eller bruk av arealet.

Styret kan kalle inn til dugnad 2 ganger i året. Ved manglende oppmøte vil styret be eier innbetale et beløp til sameiets konto. Størrelsen på innbetalingen fastsettes av sameiermøtet. Denne innbetalingen er frivillig.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

Dersom en leietaker ikke følger husordensreglene, kan styret kreve at utleieforholdet bringes til opphør.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer samt ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er ett år for styreleder og to år for to av styremedlemmene. For øvrige styremedlemmer og varamedlemmet er tjenestetiden ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegner dets navn

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling skal skje skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet angi de saker som skal behandles. Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- godkjenne årsregnskap for foregående år
- godkjenne budsjettforslag for inneværende år, herunder fastsette månedlig akontobeløp
- velge styremedlemmer og styreleder blant sameierene
- velge revisor.
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I ordinært så vel som i ekstraordinært sameiermøtet har sameierene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i disse vedtekter eller i loven om eierseksjoner.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn av tilstedeværende sameiere som er utpekt av sameiermøtet.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Forsikring

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden. Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og vindusglass, og eventuelt særlig verdifull innredning o.l.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17

Tvister

Tvister knyttet til håndheving av de rettigheter og plikter som følger av sameieforholdet skal søkes løst i minnelighet. Dette er dog ikke til hinder for at sameiet representert ved styrets leder eller den enkelte seksjonseier når som helst kan kreve den aktuelle tvistesak løst for de ordinære domstoler med Oslo tingrett som vern.

Terningbekk 6

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 299 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	**14 min** 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	**16 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**25 min** 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**11 min** 0.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	**13 min** 1 km

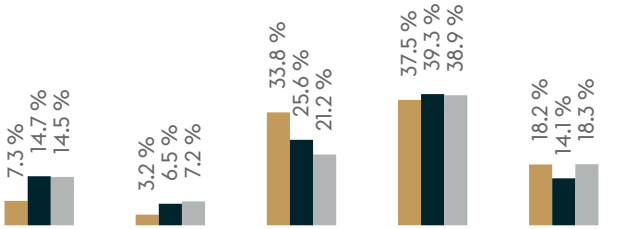
Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	**2 min** 0.2 km
Niels Juels gate Linje 12N	**8 min** 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**22 min** 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**22 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 6.5 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ... 27 barn	**3 min** 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 122 barn	**4 min** 0.3 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 108 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
Reichweins plass balløkke	10 min
SATS Solli plass	8 min
Studio Jobbsprek	15 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0252/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Terningbekk 6 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 168, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no