

Promenaden 16C



Velkommen til

Promenaden 16C



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2024

Godlia / Nordre Skøyen

Skap din egen drømmebolig m/ attraktiv, skjermet beliggenhet - Stort potensial og godkjent rammetillatelse for ombygging

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
BRA-i	223 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	7
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1925
Megler	Kristoffer Woldsund
Telefon	452 48 711
E-post	k.woldsund@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Promenaden 16 er en innholdsrik familiebolig over tre plan med stort potensial. Rammetillatelse for ombygging med egen inngang i kjeller og opptil 7 soverom, 3 stuer og 4 bad foreligger. Det er oppført dobbel garasje med bilheis hvor boligen disponerer to plasser. Skjermet beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Godlia/Skøyenåsen med nærhet til off.kom, barnehager og skoler. Kort vei til et godt utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter m.m. Østensjøvannet og Østmarka er rett i nærheten.

- Verdt å merke seg:
- Skap din egen drømmebolig
- Skjermet, tilbaketrukket beliggenhet
- Muligheter for å etablere egen inngang i u.etg.
- Rammetillatelse på innvendig ombygging
- Ny dobbelgarasje med bilheis oppføres

Arealer og innhold

BRA-i:	223 kvm
Totalt BRA:	223 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 197- 204 cm. i kjelleren. Ett rom har ca. 183 cm. høyde. Dette er ikke målbart areal. Gulvareal er på ca. 7 m^2, medtatt som ALH (areal ved lav himlingshøyde). Høyde er ca. 261-269 cm. 2. etg. har delvis skråhimling. Laveste målte høyde er ca. 154 cm. Høyeste høyde er ca. 277 cm.

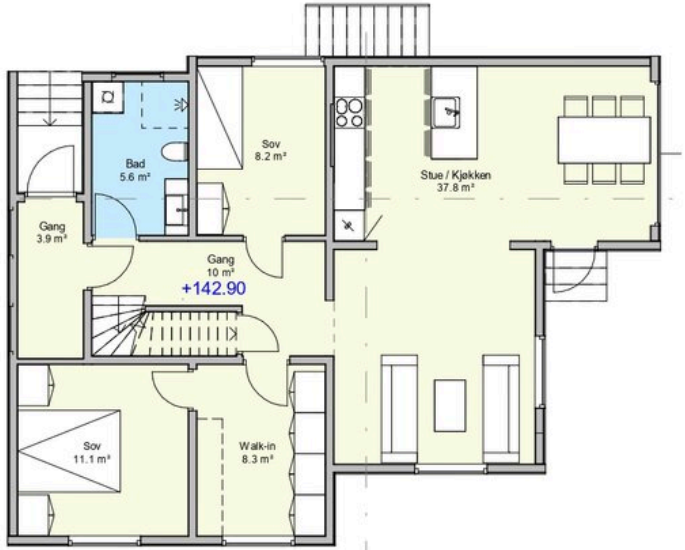
Kaldloft er ikke målbart grunnet lav høyde, men har et gulvareal på ca. 37 m^2. Det er også to kryprom i trappen opp fra 1. etg. på ca. 9 m^2. Disse er i bruk som lager.

Tomtegrense

Snitt AA - Ny

Snitt BB - Ny

Snitt BB - Ny



Snitt AA - Ny

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-13

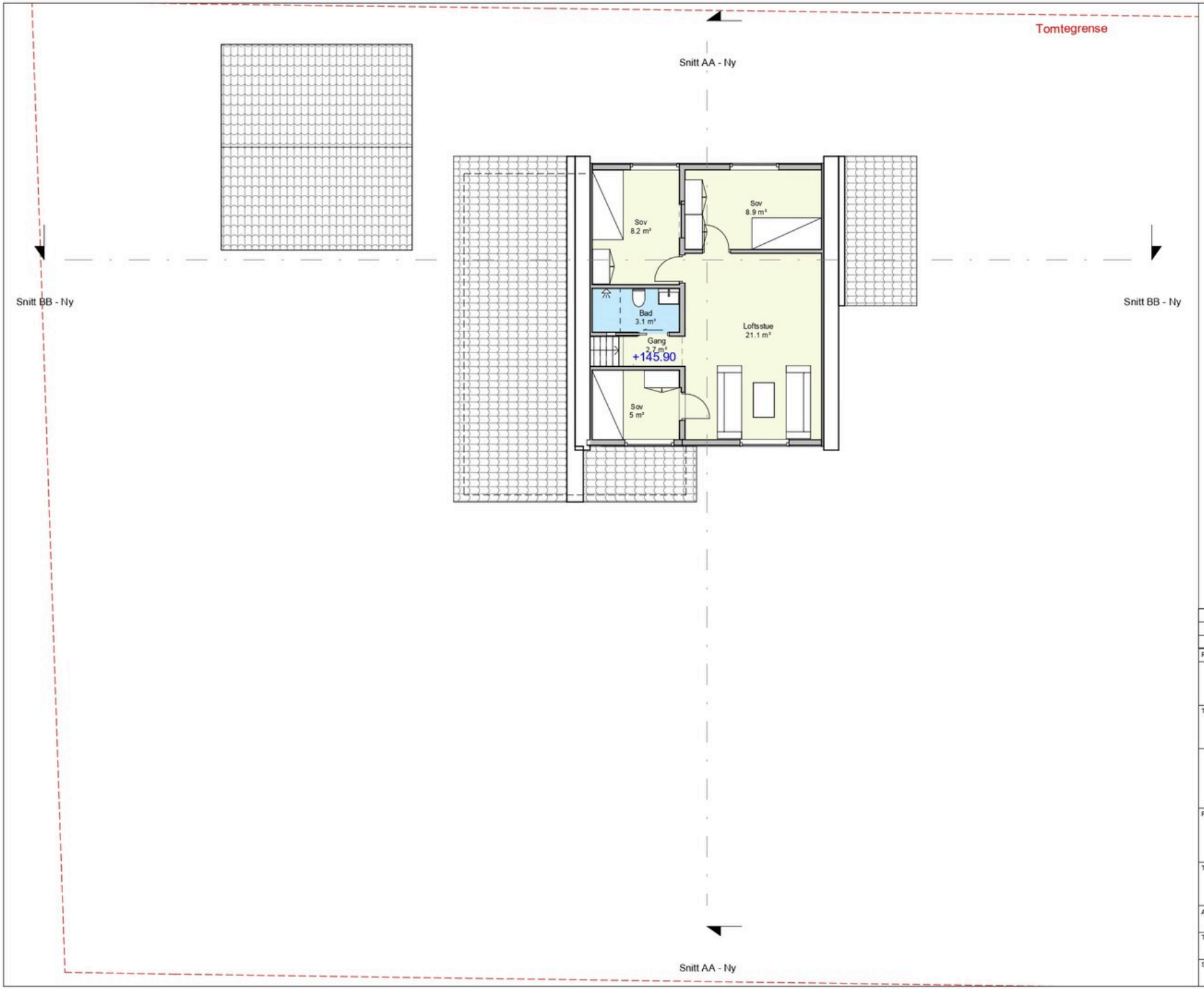
Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2206	A3-101	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-14

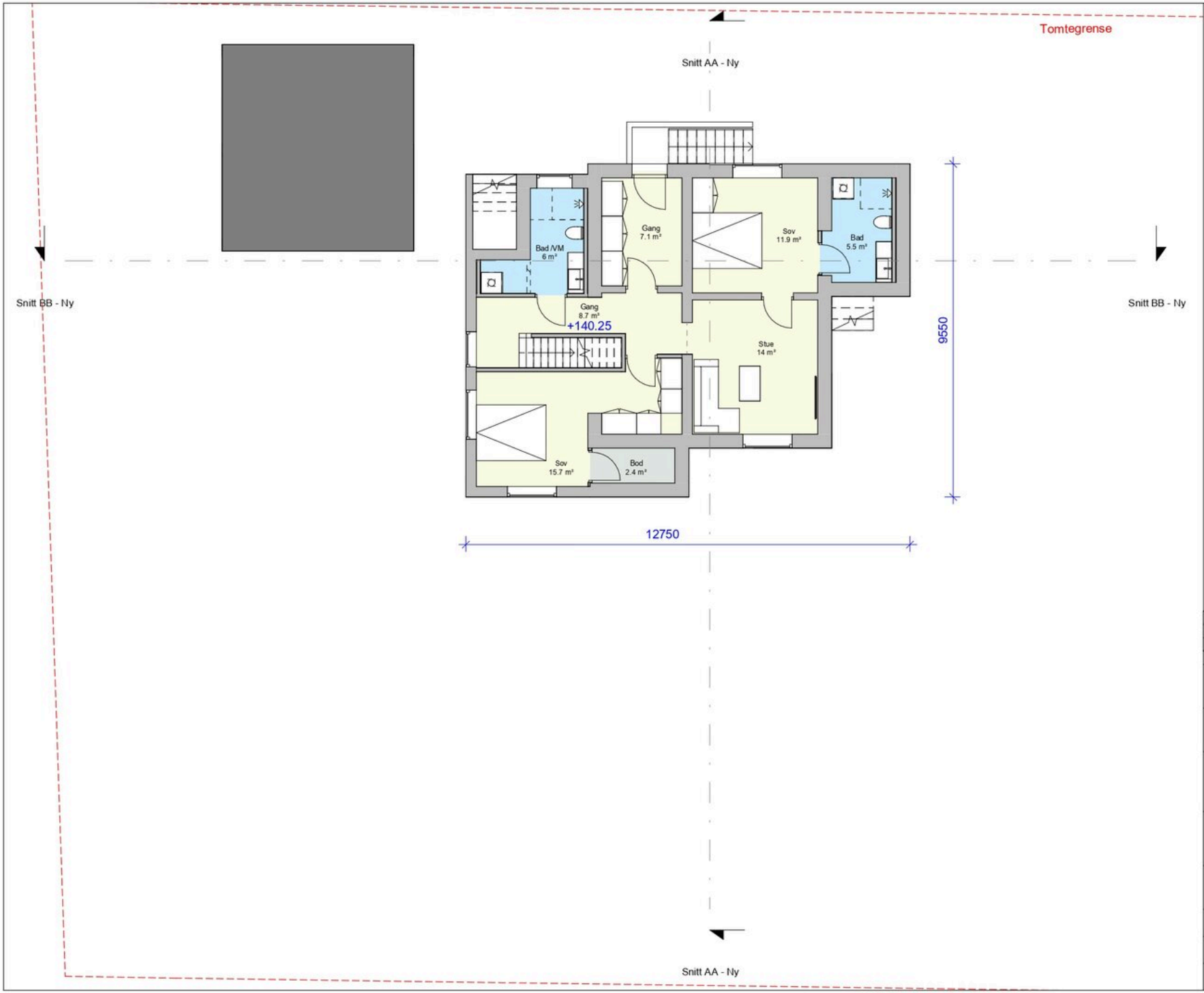
Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Plan 2. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2206	A3-102	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-12

Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Plan kjeller - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2206	A3-001	

Informasjon

Promenaden 16C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0063/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Promenaden 16C, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 333, snr 1 i Oslo kommune

Selger
Nobello EMP AS

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1925

Etasje
3

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 223 kvm
Totalt BRA: 223 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 197- 204 cm. i kjelleren. Ett rom har ca. 183 cm. høyde. Dette er ikke målbart areal. Gulvareal er på ca. 7 m^2, medtatt som ALH (areal ved lav himlingshøyde). Det er målt takhøyde i 1. etasje til ca. 261- 269 cm. 2. etg. har delvis skråhimling. Laveste målte høyde er ca. 154 cm. Høyeste høyde er ca. 277 cm.

Kaldloft er ikke målbart grunnet lav høyde, men har et gulvareal på ca. 37 m^2. Det er også to kryprom i trappen opp fra 1. etg. på ca. 9 m^2. Disse er i bruk som lager.

Innhold

Boligen går over 3 plan og den godkjente rammetillatelse gir muligheter innvendig ombygging med hele 7 soverom, 3 stuer, 4 bad, loftstue, kjellerstue og åpen stue-/kjøkkenløsning!

Standard

Boligen selges som et oppussingsobjekt hvor mye er revet og klargjort for oppbygging. Kjøper står ansvarlig for gjennomføring av tiltaket og søknader til plan og bygg når tiltaket er gjennomført.

Parkering

Det er oppført dobbelt garasje med heis, seksjonen vil ha rett til bruk av 2 plasser (1 i heis og en under heis). Garasjen bygges av selger og er planlagt ferdigstilt innen 01.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
---
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: X.K. Malerfirma AS har utført rivearbeidet i boligen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Eldre peis er fjernet, og åpning i skorstein er murt tett.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det meste av EL i huset er revet, i påvente av nye installasjoner.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: X.K. Malerfirma AS. Vannledninger og avløp på kjøkken og bad er koblet fra og stengt, i påvente av nye installasjoner.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er bygget om/påbygget i 1936 og 1959. Ferdigattest fra 1963 foreligger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Eldre bad og vaskerom. Se tilstandsrapport.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært noe indikasjon på fuktgjennomtrengning i kjellermur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Punktert vindu i stue som skal byttes. Noe bulker og skader i taktekking ref. tilstandsrapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Takstrapporten viser til mindre sprekker/riss i grunnmur, samt på bad i andre etasje. Det er noe ujevnheter/setningsskader i huset.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn fra tiltak som ikke er gjennomført.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt

eiendommen?
Ja
Beskriv: Det eneste er endringssøknad om garasjen, med mindre justering på plassering og høyde.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Kun tinglyst avtale om adkomst, VA, snuareal, etc. med naboeiendommen Promenaden 16 B fra 2023.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet en det som kommer i salgsoppgave, tilstandsrapport og dette egenerklæringsskjemaet.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Bolig oppført i 1925 med to tilbygg fra hhv. 1936 og 1959, boligen er oppført med bindingsverksvegger og skråtak tekket med Dekra takplater (eller liknende). Se takstrapport for mer detaljert byggemåte.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er vesentlig forandret etter tilstandsrapporten fra 13.08.2024 ble utført, det er likevel noen punkter fra denne som ansees som relevant for kjøper.
I boligen har følgende bygningsdeler fått TG2:
Utvendig > Taktekking
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon
- Eldre konstruksjon. Noe bruksslitasje forekommer. Noe dårlig lufting av panel, men tidstypisk løsning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. 1. etg.: Punktert fastkarmsvindu.
Generelt eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.
Samtlige vinduer blir skiftet sommeren 2025

Utvendig > Dører
- Eldre dører. Bruksslitasje. Dørene nærmer seg bytte. Dørene fungerer som de skal.
Ytterdør og balkongdør blir skiftet sommeren 2025

Innvendig > Overflater
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Innvendig overflater er strippet ned og klargjort å bli beslått med gips eller lignende overflatebehandling etter kjøpers eget ønske.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det anbefales å utbedre skjevheter i forbindelse med etablering av nytt gulv.

Innvendig > Radon
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Eldre trapp. Trappen fremstår som solid, men med slitasje.

Innvendig > Innvendige dører
- Det er påvist andre avvik: Eldre dører med bruksslitasje. 1. etg.: Dør til kjeller subber i terskel.
Med unntak av kjellerdør, dører i kjeller og dør til bad i 2. etasje er alle innvendige dører fjernet.

Innvendig > Oppvarming
- Eldre ovner.
Peisovner i 1. og 2. etasje er fjernet og kastet, ny ovn/peis kan settes inn etter eget ønske. Kjøper er selv ansvarlig for å kontrollere pipens tilstand før peis monteres.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Noe misfarging av fuger i dusjen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Eldre fliser med bruksmerker og alderstegn.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ukjent oppbygging og manglende informasjon om alder, om det er benyttet fagfolk etc.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Lokket på sisternen er sprukket.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Hele våtrommet i 1. etasje er revet, kjøper må selv etablere nytt baderom etter eget ønske.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Noe misfargede fuger. Eldre flater.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er opplyst i tilstandsrapport fra forrige salg at varmen ikke fungerer.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ukjent oppbygging og manglende informasjon om alder, om det er benyttet fagfolk etc.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Bruksslitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig avtrekk
NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Hele kjøkkenet i 1. etasje er revet, kjøper må selv etablere nytt etter eget ønske.
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Bruksslitasje. Kjøkkenet fungerer.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Løs list i forkant av ventilatoren.

Hele toalettrom i 1. etasje er revet, kjøper må selv etablere nytt etter eget ønske
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder støpejernsrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Kjelleren vurderes som for dårlig ventilert med bare en friskluftsventil og en avtrekksventil.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Se tilstandsrapporten side 18 for komplett informasjon

Tomteforhold > Drenering
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Et par mindre riss i muren er skjønnsmessig vurdert som normalt på en såpass gammel mur.

Tomteforhold > Oljetank
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
Oljetanken er fjernet.

I boligen har følgende bygningsdeler fått TG3:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
TG settes sjablonmessig på alder. Bad/vaskerom eldre enn 25 år får automatisk TG 3. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).
Det mangler fuktsikring. Generelt eldre konstruksjoner godt over forventet levetid.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Selv om tilstandsrapporten er av eldre dato følger denne vedlagt salgsoppgaven til orientering på de punktene som fortsatt er aktuelle.

Innbo og løsøre

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Energi og oppvarming

Energimerking

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 321,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjon
Vann- og avløpsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 836,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 080 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt som disponeres ihht. vedlagt kart.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Promenaden 16 ligger skjermet til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Godlia/Skøyenåsen. Her har du nærhet til både skoler, barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter, Manglerud og Lambertseter. Samtidig er det kort vei til offentlig kommunikasjon.

Østmarka er også i nærheten med flotte turstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Her finner du også Ulsrudvann og Nøklevann som er populære badesteder. Det er også kort vei til Østensjøvannet med vakre rekreasjonsmuligheter og et rikt fulgeliv.

Aktiviteter og fritidstilbud:
Flotte fasiliteter på Oppsal Arena som tilhører Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud av idretter. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK). Det er også kort vei til golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug.

Servicetilbud:
Det er kort vei til dagligvarebutikker, samt Oppsal senter. Skulle du ønske et større utvalg av butikker og servicetilbud, er både Bryn senter, Manglerud senter og Lambertseter senter korte kjøreturer unna. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Skoler & barnehager
Eiendommen sogner til populære Østensjø barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbud:
Boligen ligger ca. fire minutters gange fra Godlia T-banestasjonen med linje 3, og ca. seks minutters gange fra Hellerud T-banestasjon med både linje 2 og 3.
T-banen tar deg til Jernbanetorget på ca. 15 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 02. februar 1963, boligen er godkjent som midlertidig 2-mannsbolig mot tinglyst erklæring. Det gjøres oppmerksom på at boligen selges som en enebolig i forbindelse med den nye eneboligen på seksjon nr. 2, og det gis ikke rett til å gjøre denne boligen om tilbake til en tomannsbolig. Kjøper står selv ansvarlig for søknader om de ønsker andre søknadspliktige løsninger enn det gitt i rammetillatelsen.

Rammetillatelse gitt 01.02.24 gjelder bygging av nybygg, garasje og juridisk endring av eksisterende bolig fra tomannsbolig til enebolig med nye plantegninger datert 16.06.2023. Når nybygget er ferdig vil det blir søkt om brukstillatelse på den delen av tiltaket.

Rammetillatelse inkluderer innvendig ombygging i eksisterende bolig, inkl. utvendig kjellertrapp. Kjøper av denne seksjonen står fritt til å gjennomføre ønsket ombygging/renovasjon eller tilbakestilling til opprinnelig plantegning (merk at den ikke kan tilbakeføres til tomannsbolig) av denne boligen, og å søke om ferdigattest når boligen er ferdig ombygget/renovert. Kjøper er innforstått med det er satt inn 2 ekstra vinduer og nye balkongdøren i stue som ikke kommer frem på dagens rammetillatelse og overtar ansvaret for disse.

Det er godkjent ombygging med egen inngang til kjeller med gang, 2 soverom, kjellerstue, bad og kombinert bad/vaskerom. I første etasje er det entrè, trappegang, bad, 2 soverom (ett med walk-in garderobe), åpen stue-/kjøkkenløsning og stue. Tredje etasje er godkjent til 3 soverom, bad og loftsstue. Tegningene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Garasjen er ikke ferdigstilt og kjøper er kjent med at selger kan potensielt flytte denne noe nærmere boligen enn den er oppført idag.

Rammetillatelsen gjelder i tre år
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se

https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Nærliggende tiltak av betydning:
Promenaden 16C-D - Oppføring av enebolig, bruksendring fra tomannsbolig til enebolig, riving og oppføring av ny frittliggende garasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202305022

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/333/1:
27.02.1920 - Dokumentnr: 901403 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1921 - Dokumentnr: 920124 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1922 - Dokumentnr: 992954 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1923 - Dokumentnr: 920568 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1938 - Dokumentnr: 3483 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1945 - Dokumentnr: 4580 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1959 - Dokumentnr: 5241 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1959 - Dokumentnr: 12047 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1982 - Dokumentnr: 24317 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1989 - Dokumentnr: 31666 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1991 - Dokumentnr: 11890 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1991 - Dokumentnr: 11890 - Erklæring/avtale
Best. vedr. vedlikehold.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2023 - Dokumentnr: 758440 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Opparbeidelse av offentlig veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393507 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393507 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393507 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393507 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1869
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393507 - Erklæring/avtale
Avtalen erstatter tidligere avtaler når det gjelder vei, vann og avløp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1646309 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Dokumentnr: 1393507
Gjelder privatrettslig avtale mellom gnr.144 bnr. 333 og Gnr. 144 Bnr. 1869 og omhandler felles vedlikeholdsplikt av vei, vann og avløp. Samt adkomstrettigheter. Selger vil i forbindelse med prosjektering av seksjonnr. 2 ferdigstille punktene som omfatter etablering av vei, vann og avløp i bestemmelsen. Kjøper bør likevel gjøre seg kjent med denne og naboens adkomstrettigheter, samt. det felles vedlikeholdsplikten som hviler på eiendommene.

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

Utearealer fordeles etter tegning datert 05.10.2023 som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det er ikke opprettet ett sameie og seksjonene vil ha felles ansvar for fellesområder og garasjen. Kostnader til vedlikehold osv. fordeles etter seksjoneringsbrøk. Det oppfordres til å finne en fellesløsning for måking av snø m.m. på felles arealer.

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.

Eiendommen overtas som den fremstår på visning og bilder, men ryddet for løst søppel.

Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av eiendommen, herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servituttet mm. Kjøper er også pliktig å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

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.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-)

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Woldsund, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45248711

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Promenaden 16C

Promenaden 16C

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	18 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	20 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 384 elever, 26 klasser	7 min 2.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 2.8 km

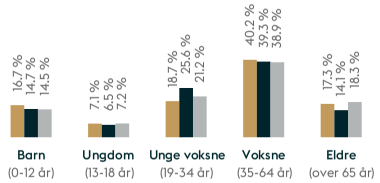
Offentlig transport

Godlia Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Hellerud Linje 2N, 76	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Lykketrollet barnehage (1-5 år... 21 barn	5 min 0.4 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å... 16 barn	8 min 0.6 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5... 64 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3.653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nordre skøyen hovedgård ballsl...	5 min
Godlia balløkke	6 min
EVO Teisen	16 min
EVO Bryn	19 min

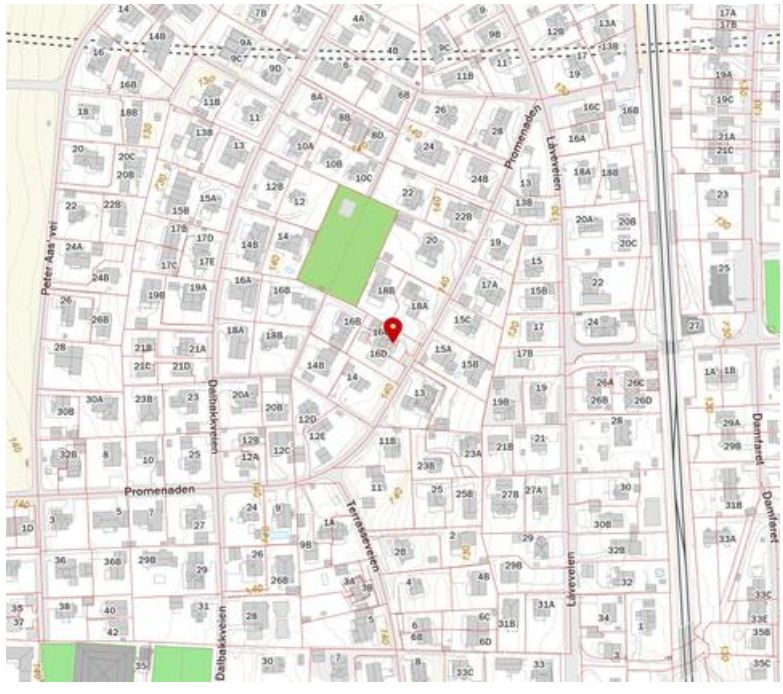
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Promenaden 16 C, 0682 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 333

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 30.04.2024 **Rapportdato:** 13.08.2024 **Oppdragsnr.:** 13722-2785 **Referansenummer:** PN1773

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.



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 • bagatellmessige 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.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
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 med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1925

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med Dekra takplater eller liknende. Ukjent alder på tekkingen.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier. Stigetrinn er montert langs takfoten på forsiden som snøfangere.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Skråtak i trekonstruksjoner. Undertak i rupanel. Deler av takkonstruksjonen er innebygget i skråtaket i 2. etg.

Kjeller: Koblede (dobbelglass) eldre vinduer. 1. etg.:2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 1982. Fastkarmsvindu i entréen fra 1992. Fastkarmsvindu på soverom. 2. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 1982.

Profilert ytterdør med glassfelt. Eldre dør. Terrassedør (1. etg.) produsert i 1982 med blyglassglassfelt. (Heve/senkedør).

Gå til side

INNVENDIG

Kjeller, gulv: Brettskurt støpt betonggulv. Veggflater: Pussede flater. 1. etg., gulv: Vinylfliser på kjøkkenet. Fliser i gangen. Laminat på soverom og stue. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. 2. etg., gulv: Parkett i stuen. Alkoven og spisestuen har sveiset vinylbelegg. Soverommet har vinylfliser. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt skråhimling.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller, antatt fra byggeår. Kjeller, 1. og 2. etg.: Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Teglpipe fra byggeår. Kjeller: Eldre vedovn i den ene boden. Sotluke lokalisert i kjelleren. 1. etg.: Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i messing. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. 2. etg.: Eldre vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stein. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. Loft: Feieluke. Ubrennbar plate under luken.

Grunnmur i betong. Det er ikke utført hulltaking fordi kjellerveggene er direkte tilgjengelige. Det er derfor utført fuktsøk direkte på muren på flere steder. Det observeres misfarging på grunnmuren flere steder. Det er forhøyede verdier på fuktsøk med avtagende utslag oppover veggen.

Kjeller: Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. 1. etg.: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Trinnene er teppelagt. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

1. etg.: Nyere profilert dør til et soverom. Eldre glatte dører til bad, wc og kjeller. 2. etg.: Glatt innerdør til badet. Glassdør inn til selve leiligheten. Eldre dører. Dørene fungerer. Nyere profilerte innerdører med terskler til soverommene i 1. etg.

Gå til side

VÅTROM

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Opprinnelige vaskekummer i betong. Sluk fra byggeår i gulvet.

TG settes sjablonmessig på alder. Bad/vaskerom eldre enn 25 år får automatisk TG 3. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Det mangler fuktsikring. Generelt eldre konstruksjoner godt over forventet levetid.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført.

Bad 1. etg.:

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

Eldre bad, men ukjent eksakt alder på badet.

Spalteventil i vinduet. Avtrekksventil i kanal. Overstrømming i dør.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende toalett. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad 2. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eldre bad, men ukjent eksakt alder på badet.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Gå til side

KJØKKEN

2. etg.: På befaringen i april er det et kjøkken i denne etasjen, men det er tatt ned og gjort om til soverom i august 2024.

1. etg.: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Det er installert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet, men antatt eldre enn 2010.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Wc med fliser på gulvet, strie på veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett. Avtrekksventil i kanal med naturlig avtrekk. Overstrømming under døren for tilluft.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller: Hovedinntaksrør med hovedstoppekran. Kobberrør med plastkappe. Noen nyere rør, men hovedvekt på eldre anlegg. 1. etg., vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Det er stoppekran på tilkoblingen på rørene. Bad: Skjult anlegg. Wc: Kobberrør trukket opp av gulv. 2. etg., vannrør bad: Kobberrør trukket synlig på veggen inne på badet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern og nyere rør i plast er delvis tilgjengelig. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Stakeluker i kjelleren.

Naturlig ventilasjon. Kjeller: Friskluftsventil i det største rommet. Avtrekksventil i vaskerommet. 1. etg.: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler på kjøkkenet og tre av soverommene. Det siste soverommet har spalteventil i vinduet. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og wc. 2. etg.: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i alkove. Avtrekksventil på badet.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i kjelleren. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

1. etg.: Sikringsskap i trappen ned til kjelleren med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt mangler i skapet. 18 kurser. Et eget skap med hovedsikringer (skrusikringer).

2. etg.: Sikringsskap i gangen oppe med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser.

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent. Det foreligger ikke informasjon om dreneringens alder eller eventuelt vedlikehold.

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er avdekket et par mindre sprekker/riss på tilgjengelige deler av muren.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Det er tidligere benyttet oljefyring i boligen. Det er usikkert om oljetanken fortsatt ligger nedgravd i hagen. Fra tilstandsrapport fra forrige salg: "Eiers fullmektig har fremvist en bekreftelse fra Oslo kommune på at de har mottatt tilstandsrapport på at nedgravd oljetank er trykktestet og funnet tett i forbindelse med overgang til biofyringsolje, og at det er registrert i deres oljetankregister."

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjelleren stemmer med opprinnelig planløsning. I 1. etasje er det satt opp flere lettvegger for å få flere soverom. Stuen er i senter av etasjen og har ikke vinduer. 1 2. etg. er opprinnelig bod i bruk som alkove.

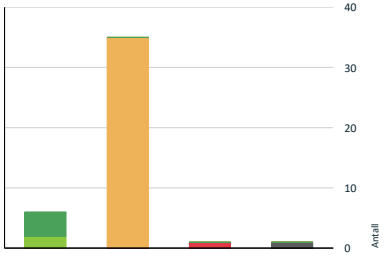
Informasjon: På befaringen er det kjøkken i 2. etg. Dette er gjort om til soverom etter denne befaringen.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

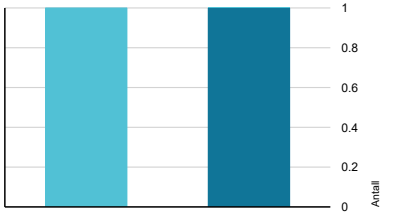
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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.

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.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Oppvarming — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår med bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Dekra takplater eller liknende. Ukjent alder på tekkingen.

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

Noen bulker/skader i tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Skader i tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier. Stigetrinn er montert langs takfoten på forsiden som snøfangere.

Det er opphold og tørt på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre konstruksjon. Noe bruksslitasje forekommer. Noe dårlig lufting av panel, men tidstypisk løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig utover normalt periodisk vedlikehold som maling og eventuelt bytte av dårlig panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner. Undertak i rupanel. Deler av takkonstruksjonen er innebygget i skråtaket i 2. etg.

Besiktiget fra kaldloft. Ingen synlige nedbøyninger/skader. Noe misfarging av bordtak som antagelig skyldes forhold langt tilbake i tid. ingen utslag på tilfeldige fuktsøk på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Kjeller: Koblede (dobbelglass) eldre vinduer.

1. etg.:2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 1982. Fastkarmsvindu i entréen fra 1992. Fastkarmsvindu på soverom.

2. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 1982.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

1. etg.: Punktert fastkarmsvindu.

Generelt eldre vinduer med brukslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Punktert vindu i soverom i 1. etg.

TG 2 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt. Eldre dør. Terrassedør (1. etg.) produsert i 1982 med blyglassglassfelt. (Heve/senkedør).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører. Brukslitasje. Dørene nærmer seg bytte. Dørene fungerer som de skal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller, gulv: Brettskurt støpt betonggulv. Veggflater: Pussede flater.

1. etg., gulv: Vinylfliser på kjøkkenet. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling.

2. etg., gulv: Parkett i stuen. Alkoven og spisestuen har sveiset vinylbelegg. Soverommet har vinylfliser. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt skråhimling.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere oppgradering av flater.

TG 1 Overflater - 2

1. etg., gulv: Nyere laminat på soverom og stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller, antatt fra byggeår. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje.

Kjeller, 1. og 2. etg.: Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ved eventuell oppussing og bytte av gulvbelegg kan det vurderes å flytsparkle gulv. Kontakt fagfolk for vurdering.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Teglpipe fra byggeår.

Kjeller: Eldre vedovn i den ene boden. Sotluke lokalisert i kjelleren.

1. etg.: Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i messing. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider.

2. etg.: Eldre vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stein. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider.

Loft: Feieluke. Ubrennbar plate under luken.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det er ikke kjent om ovner fungerer.

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

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

Kontakt fagfolk for vurdering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt plate fra byggeår. Grunnmur i betong. Det er ikke utført hulltaking fordi kjellerveggene er direkte tilgjengelige. Det er derfor utført fuktsøk direkte på muren på flere steder. Det observeres misfarging på grunnmuren flere steder. Det er forhøyede verdier på fuktsøk med avtagende utslag oppover veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.



Hjørne i den en kjellerboden.

TG 2 Innvendige trapper

Kjeller: Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

1. etg.: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Trinnene er teppelagt. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Eldre trapp. Trappen fremstår som solid, men med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det måles ca. 85- 86 cm. høyde på rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

1. etg.: Nyere profilert dør til et soverom. Eldre glatte dører til bad, wc og kjeller.

2. etg.: Glatt innerdør til badet. Glassdør inn til selve leiligheten. Eldre dører. Dørene fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre dører med brukslitasje. 1. etg.: Dør til kjeller subber i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være naturlig med bytte av dører ved eventuell oppussing. Justere dør som subber.

TG 1 Innvendige dører - 2

Nyere profilerte innerdører med terskler til soverommene i 1. etg.

TG 2 Oppvarming

1. etg.: Elektriske panelovner. Peis i stuen. Varme i baderomsgulv. Varme i fliser i vindfanget. Peis og bad er vurdert i egne punkter.

2. etg.: Elektriske panelovner. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulv. Vedovn og bad er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre ovner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Nyere ovner vil har en bedre fyringsøknomi enn gamle ovner med mulighet for app styring og tidsinnstillinger. Eldre ovner med kort gjenværende levetid, men det er ikke mulig å si noe om eksakt tidspunkt for bytte.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eldre bad, men ukjent eksakt alder på badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging av fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør eventuelt vurderes samlet på hele badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 12 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eldre fliser med bruksmerker og alderstegn.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eventuelle tiltak bør vurderes samlet på hele badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig vinylbelegg ned i sluket.

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

Ukjent oppbygging og manglende informasjon om alder, om det er benyttet fagfolk etc.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Lokket på sisternen er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kontakt rørlegger for bytte av ødelagt del hvis mulig. Alternativt må hele doen byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk.

2. ETASJE > BAD

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med avtrekksventil i kanal og spalteventil i vinduet. Overstrømming under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Duggpunktet er på ca. -2,2 grader og temperaturen inne i hulrommet er 20,7 grader. Det betyr at temperaturen må ned i -2,2 grader før det oppstår kondens (fukt). Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Relativ fuktighet er et mål på hvor mye vann luften inneholder i "%" i forhold til hva den maksimalt klarer ved den aktuelle temperaturen. Ved 100% RF er luften mettet med vanndamp, og vil om temperaturen synker starte å gi fra seg vann i form av kondens. Det er dette som er duggpunkt.



Fuktmåling bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje dusjdører, servant med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eldre bad, men ukjent eksakt alder på badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfargede fuger. Eldre flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell oppgradering bør ses i sammenheng med oppgradering av hele badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Stråleovn på veggen over døren. Punktsjekk med vater viser fall mot sluket i dusjen. Mesteparten av gulvet utenfor dusjen er omtrent i vater. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 7 mm. Høyde på terskel er ca. 70 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er opplyst i tilstandsrapport fra forrige salg at varmen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

Partiell utbedring av varmekabel kan noen ganger være mulig. I ytterste konsekvens vil utbedring bety at hele gulvet må brytes opp. Dette bør i så fall ses i sammenheng med rehabilitering av hele badet. Det finnes firmaer som har spesialisert seg på utbedring av varmekabler som for eksempel M-TEK.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Hovedsluk utenfor dusjen, antatt med membran (ikke synlig). Hjelpesluk inne i dusjen.

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

Ukjent oppbygging og manglende informasjon om alder, om det er benyttet fagfolk etc.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Hovedsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Oppgradering bør vurderes opp mot oppgradering av hele badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Spalteventil i vinduet. Avtrekksventil i kanal. Overstrømming i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende toalett. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Opprinnelige vaskekummer i betong. Sluk fra byggeår i gulvet.

TG settes sjablonmessig på alder. Bad/vaskerom eldre enn 25 år får automatisk TG 3. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Det mangler fuktsikring. Generelt eldre konstruksjoner godt over forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på vaskerommet. Det ble avdekket forhøyede verdier. Dette antas å skyldes andre forhold enn bruken av rommet. Se punkt om rom under terreng for vurdering.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Det er installert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet, men antatt eldre enn 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje. Kjøkkenet fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.



Oppvaskmaskin har annen type front enn resten av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Løs list i forkant av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være naturlig å bytte ventilator samtidig med eventuell oppgradering av innredning.



Løs list.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Wc med fliser på gulvet, strie på veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett. Avtrekksventil i kanal med naturlig avtrekk. Overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Generell bruksslitasje på flater.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Flater bør oppgraderes.



Trykknapp mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Kjeller: Hovedinntaksrør med hovedstoppekran. Kobberrør med plastkappe. Noen nyere rør, men hovedvekt på eldre anlegg.

1. etg., vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Det er stoppekran på tilkoblingen på rørene. Bad: Skjult anlegg. Wc: Kobberrør trukket opp av gulv.

2. etg., bad: Kobberrør trukket synlig på veggen inne på badet.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Inntaksrør med hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern og nyere rør i plast er delvis tilgjengelig. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Stakeluker i kjelleren.

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

Gjelder støpejernsrør.

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Kjeller: Friskluftsventil i det største rommet. Avtrekksventil i vaskerommet.

1. etg.: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler på kjøkkenet og tre av soverommene. Det siste soverommet har spalteventil i vinduet. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og wc.

2. etg.: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i alkove. Avtrekksventil på badet.

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.

Kjelleren vurderes som for dårlig ventilert med bare en friskluftsventil og en avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i kjelleren. Beredereren er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereren er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. etg.: Sikringsskap i trappen ned til kjelleren med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt mangler i skapet. 18 kurser. Et eget skap med hovedsikringer (skrusikringer).

2. etg.: Sikringsskap i gangen oppe med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 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

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.
   Ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Nåværende eier har ikke utført noe på det elektriske anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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 kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
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?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

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



Sikringsskap 2. etg.



Sikringsskap 1. etg.

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.

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent. Det foreligger ikke informasjon om dreneringens alder eller eventuelt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er avdekket et par mindre sprekker/riss på tilgjengelige deler av muren.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Et par mindre riss i muren er skjønnsmessig vurdert som normalt på en såpass gammel mur.

Misfarging skyldes antagelig fuktgjennomslag fra utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Se punkt om drenering for vurdering av fuktsikring.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Oljetank

Det er tidligere benyttet oljefyring i boligen. Det er usikkert om oljetanken fortsatt ligger nedgravd i hagen.

Fra tilstandsrapport fra forrige salg: "Eiers fullmektig har fremvist en bekreftelse fra Oslo kommune på at de har mottatt tilstandsrapport på at nedgravd oljetank er trykktestet og funnet tett i forbindelse med overgang til biofyringsolje, og at det er registrert i deres oljetankregister."

Fra kommunens hjemmeside: 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. Det vil fortsatt være tillatt å fyre med biofyringsolje eller biofyringsparafin.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	77			77		7	84
1. etasje	93			93			93
2. etasje	53			53			53
Loft, ikke målbart							
SUM	**223**					**7**	**230**
SUM BRA	**223**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder , vaskerom		
1. etasje	Entré , gang , stue, 4 soverom , kjøkken , mellomgang, toalettrom , bad		
2. etasje	Stue, gang , spisestue , alkove , bad , soverom		
Loft, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 197- 204 cm. i kjelleren. Ett rom har ca. 183 cm. høyde. Dette er ikke målbart areal. Gulvareal er på ca. 7 m², medtatt som ALH (areal ved lav himlingshøyde). Høyde er ca. 261- 269 cm. 2. etg. har delvis skråhimling. Laveste målte høyde er ca. 154 cm. Høyeste høyde er ca. 277 cm.

Kaldloft er ikke målbart grunnet lav høyde, men har et gulvareal på ca. 37 m². Det er også to kryprom i trappen opp fra 1. etg. på ca. 9 m². Disse er i bruk som lager.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren stemmer med opprinnelig planløsning. I 1. etasje er det satt opp flere lettvegger for å få flere soverom. Stuen er i senter av etasjen og har ikke vinduer. 1 2. etg. er opprinnelig bod i bruk som alkove.

Informasjon: På befaringen er det kjøkken i 2. etg. Dette er gjort om til soverom etter denne befaringen.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Brannceller

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

Kommentar: Boligen er registrert som tomannsbolig, men er ikke i henhold til gjeldende regler branncelleinndeling. Dette begrunnes blant annet med at det ikke er brannsertifiserte dører inn til de respektive leilighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er satt opp lettvegger i 1. etg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I stuen er det ikke vinduer. Det anbefales å montere rømningsstige i 2. etg. (F. eks. utfellbar stige utenfor vindu).

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)
Tomannsbolig	146	77

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	333		0	1080.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Promenaden 16 C

Hjemmelshaver
Nobello AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Godlia. Kort avstand til Nordre Skøyen Hovedgård, Østmarka, servicetilbud og forretninger. Godt utbygget kollektivtilbud med T-bane og buss. Området har god dekning av skoler og barnehager. Nærmeste matforretning Brynsenteret og Extra Skøyenåsen.

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-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2024		Gjennomgått		Nei

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
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 tjenesteyter.

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.

Promenaden 16 C, 0682 OSLO
Gnr 144 - Bnr 333
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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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

Norsk takst, 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/PN1773

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fidjeland, Steffen	9578-5998-4-2609402	2025-05-23 13:27:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0063/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Promenaden 16C, 0682 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Nobello EMP AS

Fullmektige
Steffen Fidjeland for Nobello EMP AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 295246.9
Forsikret i: LY Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: X.K. Malerfirma AS har utført rivearbeidet i boligen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Eldre peis er fjernet, og åpning i skorstein er murt tett.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det meste av EL i huset er revet, i påvente av nye installasjoner.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: X.K. Malerfirma AS. Vannledninger og avløp på kjøkken og bad er koblet fra og stengt, i påvente av nye installasjoner.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er bygget om/påbygget i 1936 og 1959. Ferdigattest fra 1963 foreligger.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn privat stikkledning fra offentlig anlegg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Eldre bad og vaskerom. Se tilstandsrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Det har vært noe indikasjon på fuktgjennomtrengning i kjellermur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Punktert vindu i stue som skal byttes. Noe bulker og skader i taktekking ref. tilstandsrapport.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Takstrapporten viser til mindre sprekker/riss i grunnmur, samt på bad i andre etasje. Det er noe ujevnheter /setningsskader i huset.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn fra tiltak som ikke er gjennomført.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja

Beskriv: Det eneste er endringssøknad om garasjen, med mindre justering på plassering og høyde.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Kun tinglyst avtale om adkomst, VA, snuareal, etc. med naboeiendommen Promenaden 16 B fra 2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet en det som kommer i salgsoppgave, tilstandsrapport og dette egenerklæringsskjemaet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0063/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fidjeland, Steffen	**2025-05-23**

Identifikasjon

bankID Fidjeland, Steffen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sameieavtale for Promenaden 16 C og D

Denne avtale har til hensikt å gi oversikt over felles og private områder, samt fordeling av ansvar og rettigheter på eiendommen. Avtalen gjelder for eierseksjonene i Promenaden 16 C og D, 0682 Oslo. Følgende vedtekter er gjeldende for sameiet:

Vedtekter for eierseksjonssameiet Promenaden 16

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Promenaden 16 C og D, 0682 Oslo, gnr. 144 bnr. 333 i Oslo kommune, skal seksjoneres og for fremtiden være et sameie med 2 seksjoner.

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet skal bestå av 2 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til vedlagt seksjoneringskart kalt «Promenaden 16 - Seksjoneringskart» datert 05.10.2023. Seksjoneringskartet vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagt seksjoneringskart.

§ 3. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er 1/2 på hver seksjon.

§ 4. Styringsorgan

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

§ 5. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

§ 6. Særlige bestemmelser

Private seksjoner

- Det skal ikke plantes hekker eller trær som er til stor ulempe for den andre seksjonen, mht. utsikt, lys og lignende.

Fellesarealer

- Ingen biler skal parkeres foran garasje slik at de hindrer eller vanskeliggjør adkomst eller mulighet til å snu.
- Ansvar for snømåking og annet vedlikehold av oppkjørsel deles mellom seksjonseierne.
- Ansvar for service, vedlikehold og reparasjon av parkeringsheis og garasje deles likt mellom seksjonseierne.

§ 7. Annet

- I avtale mellom eiendommene Promenaden 16 C og D, gnr. 144 bnr. 333 og Promenaden 16 B, gnr. 144 bnr. 1869, signert 06.09.2023, som skal tinglyses, avklares forhold om adkomstrett, vedlikehold av adkomstvei, VA-ledninger, snuplass, snødeponi, gangvei for Promenaden 16 B, m.m. Denne avtalen er gjeldende og erstatter tidligere privatrettslige avtaler mellom de to eiendommene.

Denne avtalen er tinglyst på begge seksjonene i Promenaden 16 C og D.

Asker, den 12.10.2023



Forklaring av bilde/rommet

TINGLYST
DOKUMENTNR: 139350
13 DES 2023
STATENS KARTVERK

Mellom
Nobello AS («**Nobello**») eier av gbnr. 144/333 i Oslo kommune («**Eiendommen**»)
og
Linda og Gøran Alstedt («**Alstedt**») eiere av gbnr. 144/1869 i Oslo kommune («**Promenaden 16 B**»)
er det inngått følgende avtale:

1. Partene er enige om følgende bruk og tilpasning av eksisterende felles infrastruktur og ny bebyggelse:
2. Eierne av Promenaden 16 B har rett til å ha vann- og avløpsledninger over Eiendommen. Eierne av Eiendommen gis rett til å flytte vann- og avløpsledningene til Promenaden 16 B, som går over Eiendommen. Vann- og avløpsledninger som flyttes, skal erstattes med nye.
3. Ny boligbebyggelse som oppføres på Eiendommen kan tilkobles de nye vann- og avløpsledningene.
4. Vann- og avløpsledningene kan ikke plasseres på en måte som strider mot den til enhver tid gjeldende VA-norm i Oslo kommune. Plasseringen kan ikke være avhengig av dispensasjon fra VA-normen. Vann- og avløpsledningene kan heller ikke plasseres på en måte som medfører at nødvendig vedlikehold og ettersyn utløser krav om samtykke fra andre naboer.
5. Nye vann- og avløpsledninger skal legges slik at de er tilgjengelige for alminnelig vedlikehold og ettersyn.
6. Etter oppføring av ny boligbebyggelse og annet arbeid på Eiendommen, skal alt berørt areal på Promenaden 16 B tilbakeføres til minst like god stand som før arbeidene ble igangsatt.
7. Eierne av Eiendommen skal dekke kostnadene ved flytting av vann- og avløpsledningene og istandsetting av berørte arealer.
8. Etter flytting av vann- og avløpsledningene skal eierne av Eiendommen være ansvarlig for drift og vedlikehold av ledningene på Eiendommen. Skader som oppstår etter omleggingen, er eierne av Eiendommen økonomisk ansvarlig for. Eierne av Promenaden 16 B er likevel ansvarlig for skader som skyldes brukerfeil fra deres side.
9. Ved flytting av ledningene skal eierne av Eiendommen betale kr 25 000 til eierne av Promenaden 16 B. Beløpet skal være overført til kontonummer [redacted] før arbeidene med flytting av ledningene kan begynne.
10. Ny garasje på Eiendommen skal plasseres slik som vist på vedlegg 1.
11. Eierne av Promenaden 16 B bekrefter gjennom inngåelse av denne avtalen at Eiendommen har alminnelig vei- og adkomstrett for kjøring med bil over Promenaden 16 B. Veiretten gjelder for to boenheter.
12. Veien som går over Promenaden 16 B, skal legges om før det søkes om ferdigattest for et prosjekt med to boenheter på Eiendommen. Veien skal opparbeides inntil eiendomsgrensen mot nord, med inntil 0,5 meter grøft på hver side av veien og 2,5 meter effektiv asfaltert veibredde, som vist på vedlegg 1. Veien skal opparbeides med skjerming mot hagen til Promenaden 16 B. Skjermingen skal ligge inntil grøften.

    Tiltaket skal tilpasses eventuell eksisterende infrastruktur, herunder rør og ledninger, og det kan derfor være nødvendig med mindre justeringer.

    Hvis det er nødvendig å utvide veibredden utover 2,5 meter, for å få ferdigattest for en ny

boenhet på Eiendommen, kan veien opparbeides i nødvendig bredde. Bredden kan likevel ikke overskride maksimalt 4 meter inkludert grøft.

Kostnader ved omlegging av veien skal dekkes av eierne av Eiendommen.

Drift og vedlikehold av veien skal skje i samsvar med kapittel VII i veiloven.

Eierne av Promenaden 16 og 16 B skal i samråd finne en hensiktsmessig løsning for lagring av snø for Promenaden 16 og 16 B, samt belysning langs felles adkomstvei.

13. Eierne av Promenaden 16 B har fortsatt rett til å benytte Eiendommen som snuplass for bil. Eierne av Eiendommen kan ikke parkere på en måte som vanskeliggjør eierne av Promenaden 16 Bs mulighet til å snu forsvarlig med bil slik det er angitt på vedlegg 1.
14. Eierne av Promenaden 16 B har rett til å ha carport inntil eiendomsgrensen mot Eiendommen, men slik at en eventuell carport ikke vanskeliggjør adkomst til Eiendommen
15. Eierne av Promenaden 16 B har gangrett over den nordlige del av Eiendommen til Promenaden i slik trase som vist på vedlegg 2.
16. I perioden hvor Eiendommen bygges ut med ny enebolig skal de håndverkere som arbeider på Eiendommen parkere sine biler i Promenaden.
17. Denne avtalen erstatter alle tidligere avtaler mellom eiere av Eiendommen og Promenaden 16 B knyttet til eiendommenes rettigheter med hensyn til vei, vann og avløp.
18. Denne avtalen regulerer kun privatrettslige spørsmål, og griper ikke inn i eierne av Promenaden 16 Bs rett til å angripe enhver utbygging av Eiendommen på offentligrettslig grunnlag, herunder gjennom sin klage til statsforvalteren.
19. Rettigheter og plikter etter denne avtalen hviler på eierne av den enkelte eiendom (realservitutt), og skal tinglyses.

Steffen Fidjeland

Sted/dato

For Nobello AS v/Steffen Fidjeland
(org.nr 922 896 151)
Oslo 6/10-23

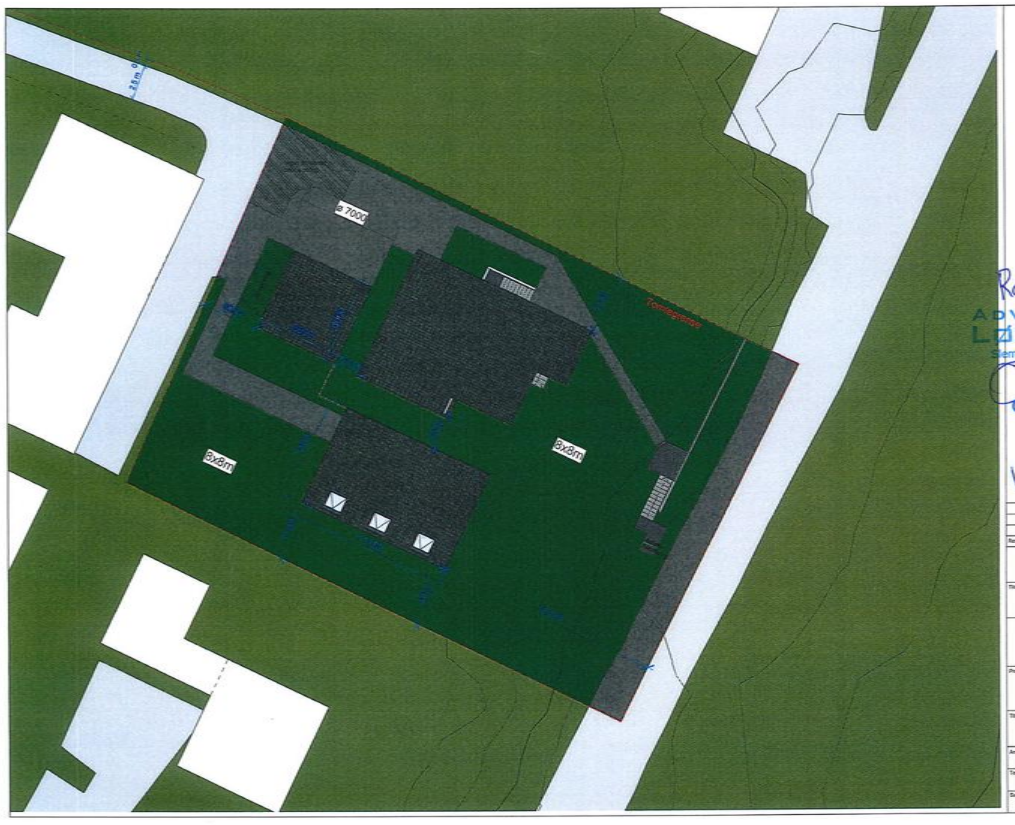
Sted/dato

Linda Alstedt Linda Alstedt
(fnr. [redacted])

Oslo 6/10-23

Sted/dato

Gøran Alstedt
fnr ([redacted])



Rett kopi bekreftes
ADVOKATFIRMA
LØNNUM DA
Stemdalsveien 70b, 0370 Oslo
Ola Astbjørnsen
Advokatfullmektig

Vedlegg 1

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-11

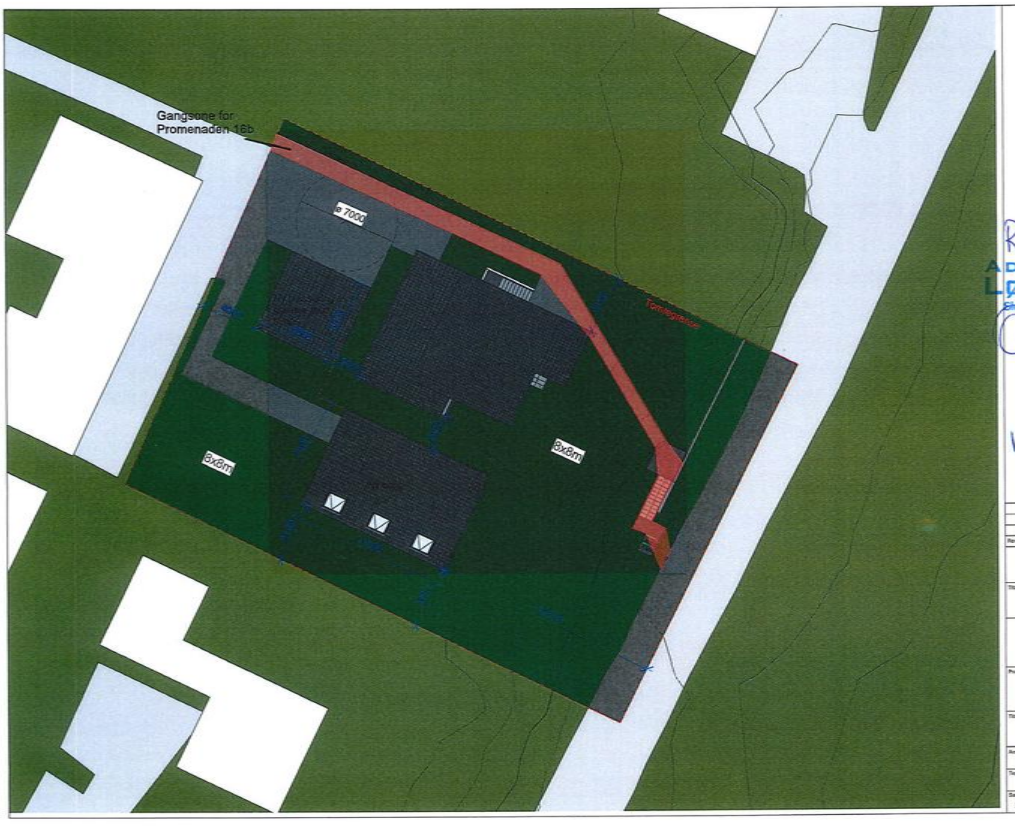
Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Utomhusplan

Ansv. RIAK/ARK	Ansv. interdisiplinær	Fortlig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 200	05.10.2023
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2206	A3-702	



Rett kopi bekreftes
ADVOKATFIRMA
LØNNUM DA
Stemdalsveien 70b, 0370 Oslo
Ola Astbjørnsen
Advokatfullmektig

Vedlegg 2

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-11

Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Utomhusplan

Ansv. RIAK/ARK	Ansv. interdisiplinær	Fortlig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 200	25.09.2023
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2206	A3-702	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Woldsund
PROMENADEN 16D

Dato: 08.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490684
7800676

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 333

Vi viser til bestilling av 20240508 for PROMENADEN 16D.

GNR. 144 BNR. 333

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.02.1919.

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

1081 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

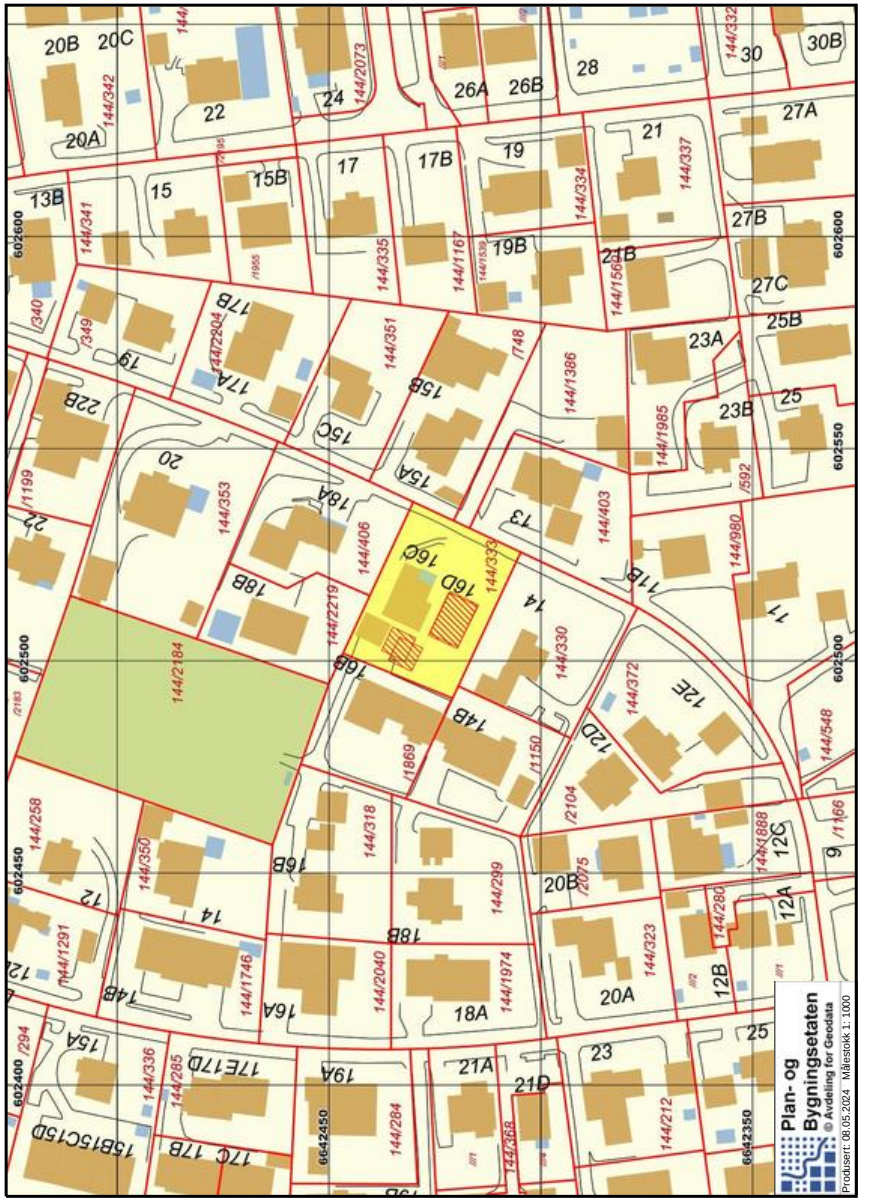
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

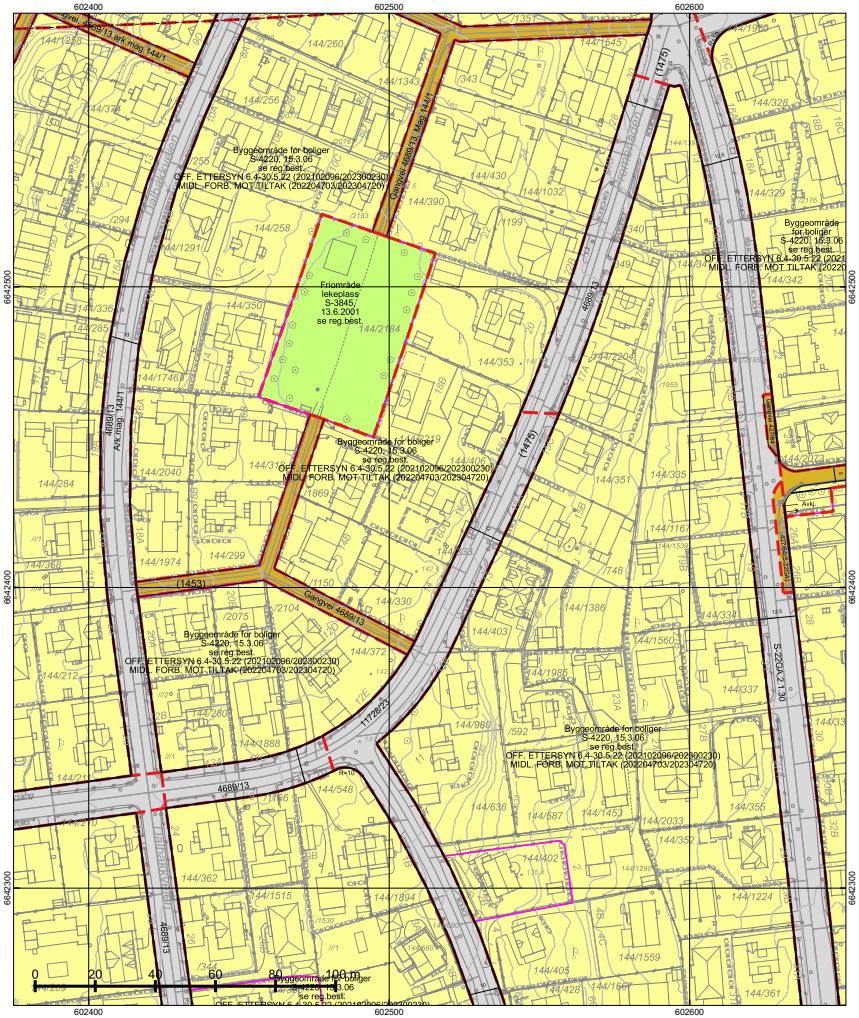
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 08.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

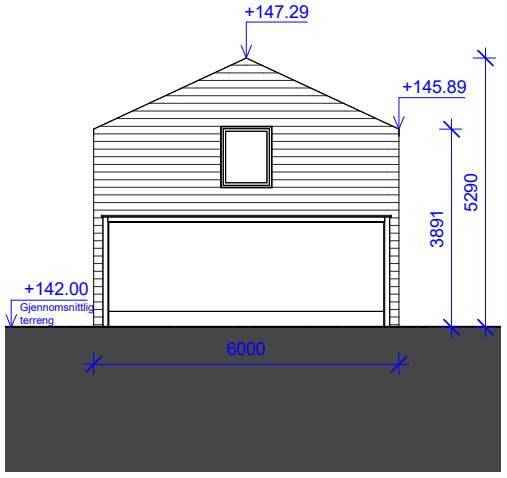
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

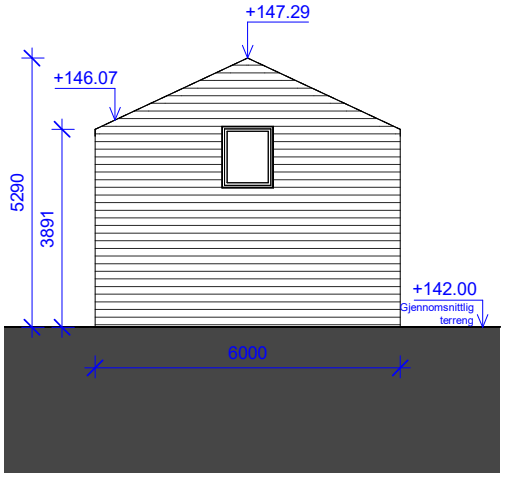
PlottID/Best.nr: 130294/ 86490684
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP
Adresse: PROMENADEN 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/333

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

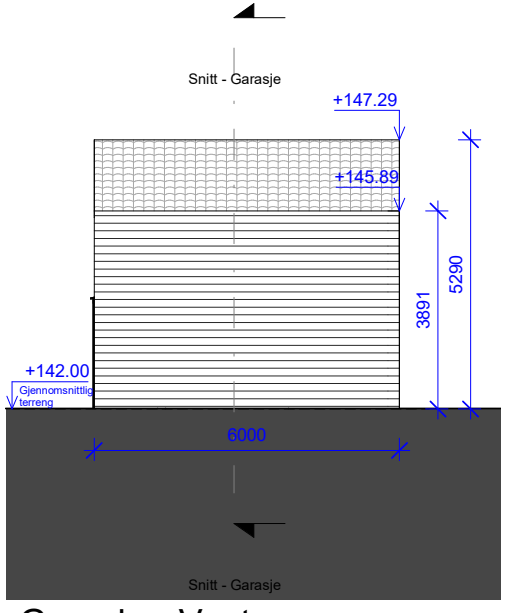
Se tegnforklaring på eget ark



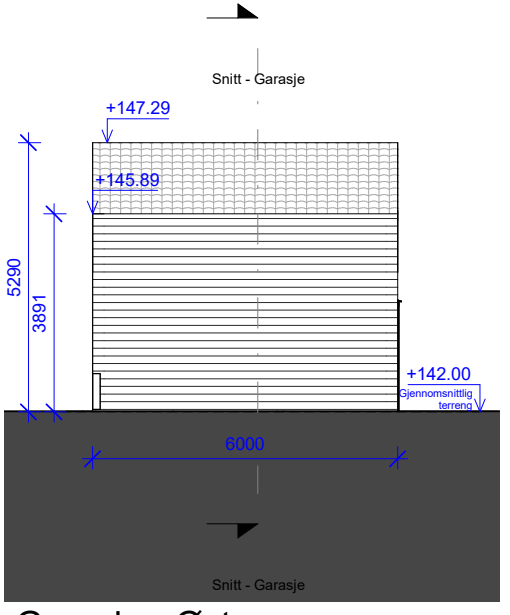
Garasje - Nord
1 : 100



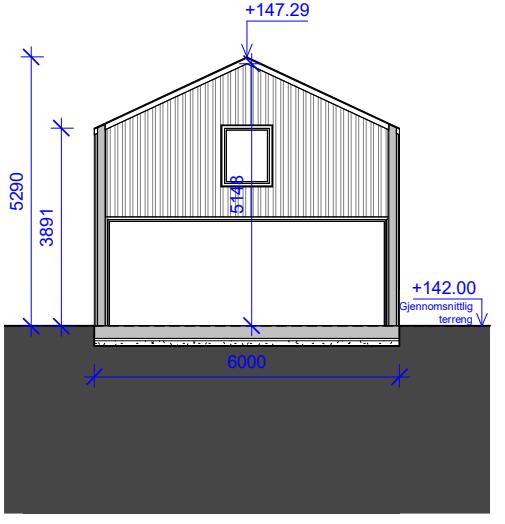
Garasje - Syd
1 : 100



Garasje - Vest
1 : 100



Garasje - Øst
1 : 100



Snitt - Garasje
1 : 100

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-10

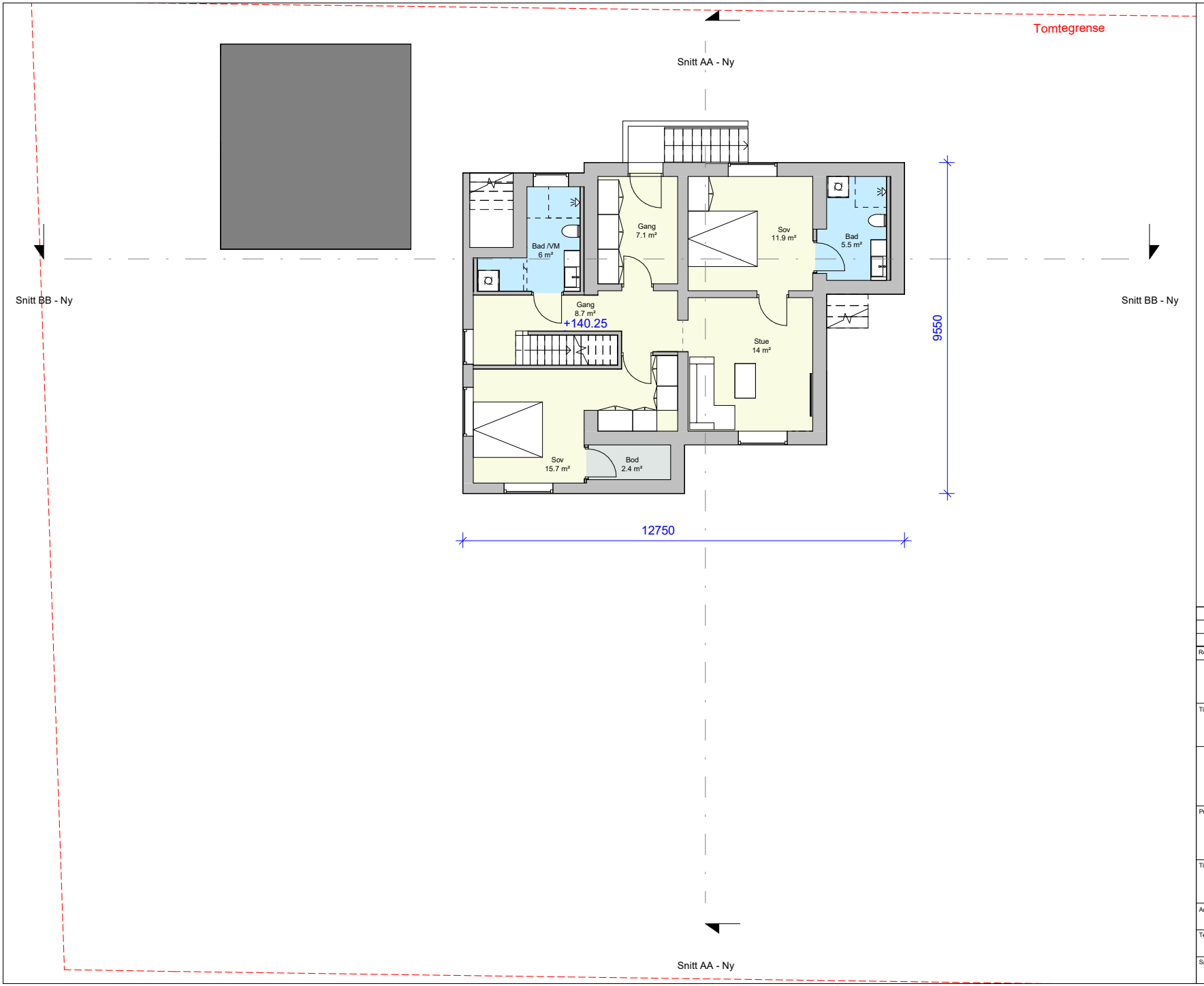
Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Garasje med bilheis

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2206	A3-501	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-12

Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Plan kjeller - Ny situasjon

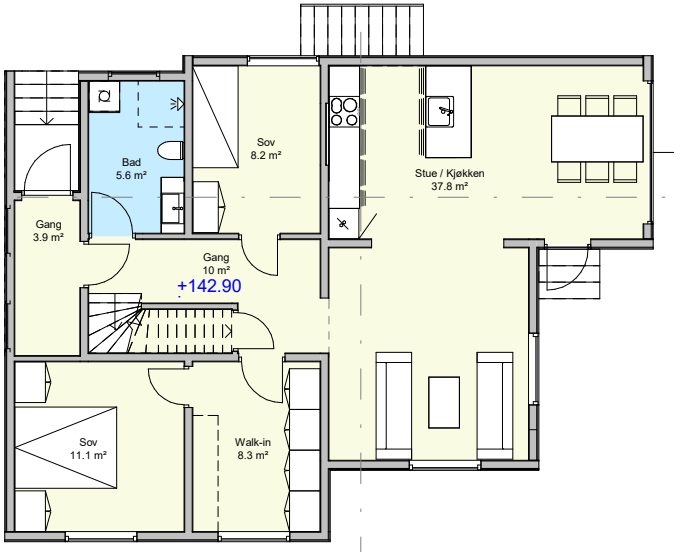
Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2206	A3-001	

Tomtegrense

Snitt AA - Ny

Snitt BB - Ny

Snitt BB - Ny



Snitt AA - Ny

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-13

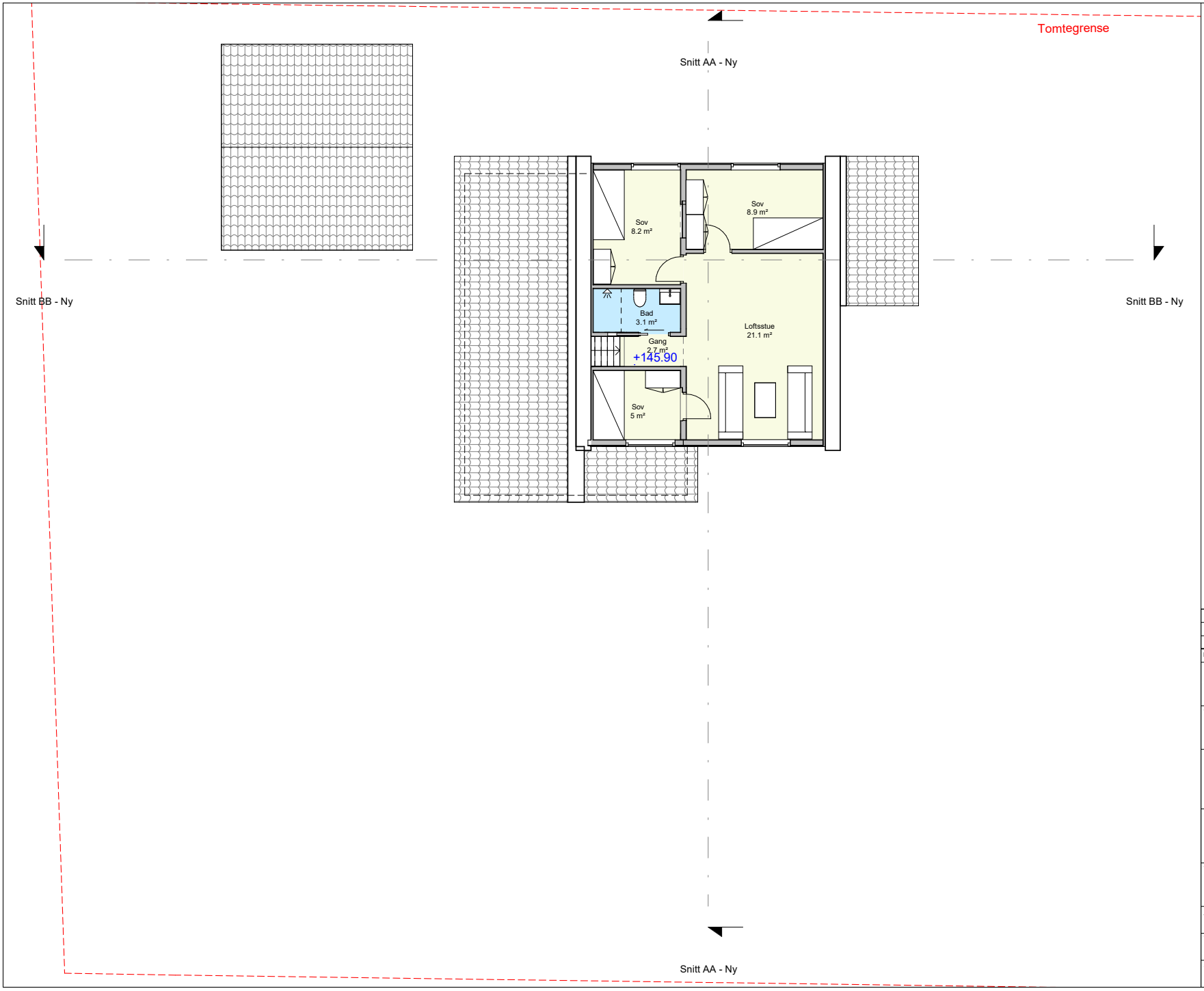
Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2206	A3-101	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-14

Tiltakshaver
Nobello AS
Vesthellinga 1 A, 1397 Nesøya

Moi Arkitekter

Prosjekt
Promenaden 16
0682 Oslo
Gnr./Bnr144/333

Tittel
Plan 2. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.06.2023
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2206	A3-102	

Promenaden 16C

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	**12 min**
529 elever, 21 klasser	1 km
Bryn skole (1-7 kl.)	**16 min**
370 elever, 27 klasser	1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.)	**20 min**
210 elever, 12 klasser	1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	**21 min**
734 elever, 38 klasser	1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**8 min**
384 elever, 26 klasser	2.9 km
Hellerud videregående skole	**22 min**
600 elever	1.6 km
Hartvig Nissens skole	**8 min**
630 elever	2.9 km

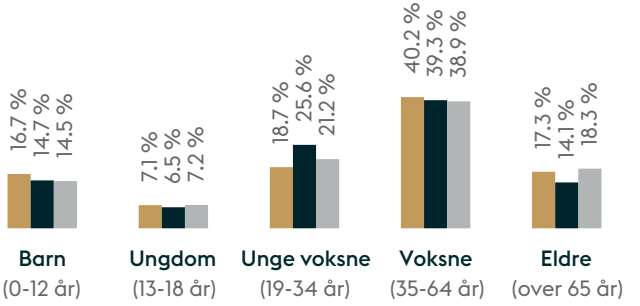
Offentlig transport

Godlia	**7 min**
Linje 2, 3	0.6 km
Hellerud	**8 min**
Linje 2N, 76	0.7 km
Bryn stasjon	**17 min**
Linje L1	1.3 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lykketrollet barnehage (1-5 år...	**5 min**
21 barn	0.4 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å...	**8 min**
16 barn	0.6 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...	**9 min**
64 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3.653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nordre skøyen hovedgård ballsl...	6 min
Godlia balløkke	8 min
EVO Teisen	17 min
EVO Bryn	20 min

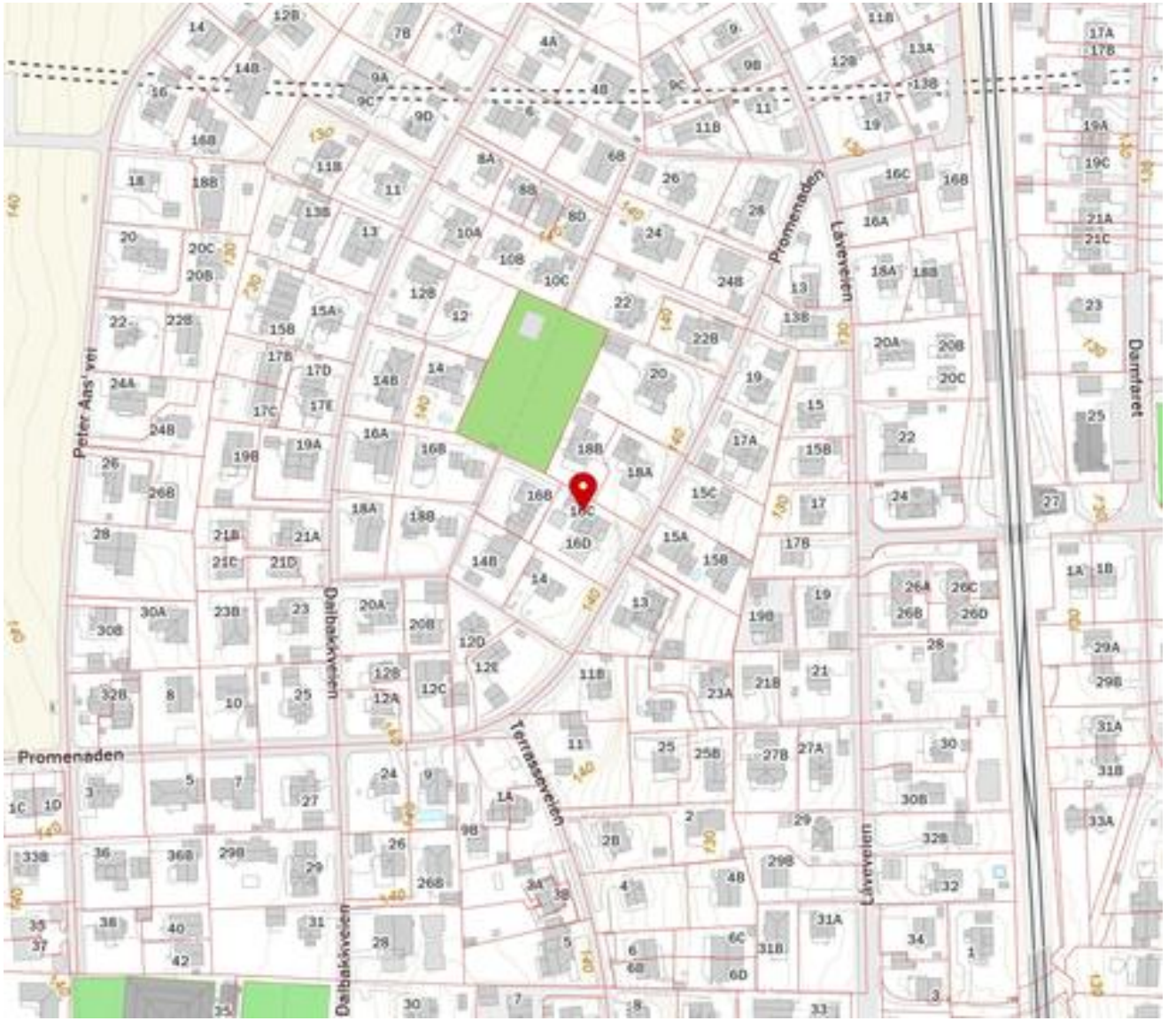
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Østensjø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

+47 99381521

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 18-0063/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Promenaden 16C 0682 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 333, snr 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