

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 590 000,-
Omkostn.: Kr 241 140,-
Total ink omk.: Kr 9 831 140,-
Felleskostn.: Kr 3 782,-
Selger: Jarle Drivdal Thomassen
Arja Berntsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 89/93 kvm
Tomtstr.: 369.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 233, bnr. 504
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1002260150

Sjelden mulighet! Rålekker og unik leilighet over to plan med egen inngang.

Velkommen til Ribbunggata 1B - En svært innbydende og lekker leilighet over to plan med egen inngang og gjennomgående høy standard. Her får kjøper gleden av en innholdsrik familiebolig med mange gode kvaliteter, flere solrike uteplasser, generøs takhøyde i stue på hele 5,40 meter, og meget gode lys- og solforhold fra takvinduer. Grip sjansen, med blant annet disse fordelene:

- Phillips Hue smartbelysning
- Lite innsyn
- Skjermet terrasse med solforhold
- Flere solrike uteplasser
- Lekkert kjøkken m/integrerte hvitevarer, vinskap og kvarts benkeplate
- Parkeringsplass med elbil lader
- Trehus fra 2007
- Rolig og lite trafikkert gate
- Utvendig malt i 2022
- Familievennlig planløsning med to stuer
- 3 gode soverom
- Rammetillatelse for å bygge inn vindfanget foreligger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	31
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	96
Andre vedlegg	99
Budskjema	110

Plantegning 3. etasje

Ribbungata 1B

Plan 1



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Flytt rett inn i drømmeboligen!

Stue med takhøyde på hele 5.4 meter, peis og varmepumpe.

Nyere overflater med nytt gulv og malte vegger fra 2019.

Phillips Hue smartbelysning med spotter i alle rom utenom bod med appstyring. Alle spotter ble byttet i 2019.











Delikat og tidsriktig Epoq kjøkken med integrerte hvitevarer, vinskap og benkeplate i kvarts.

Nye fronter og belysning fra 2024.

Her er det god plass til å utvide bordet og dekke på til mange gjester.













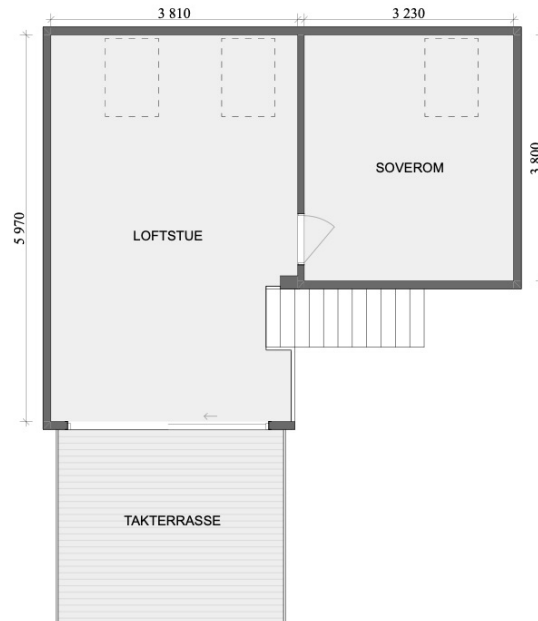




Plantageving loft

Ribbunggata 1B

Plan 2



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

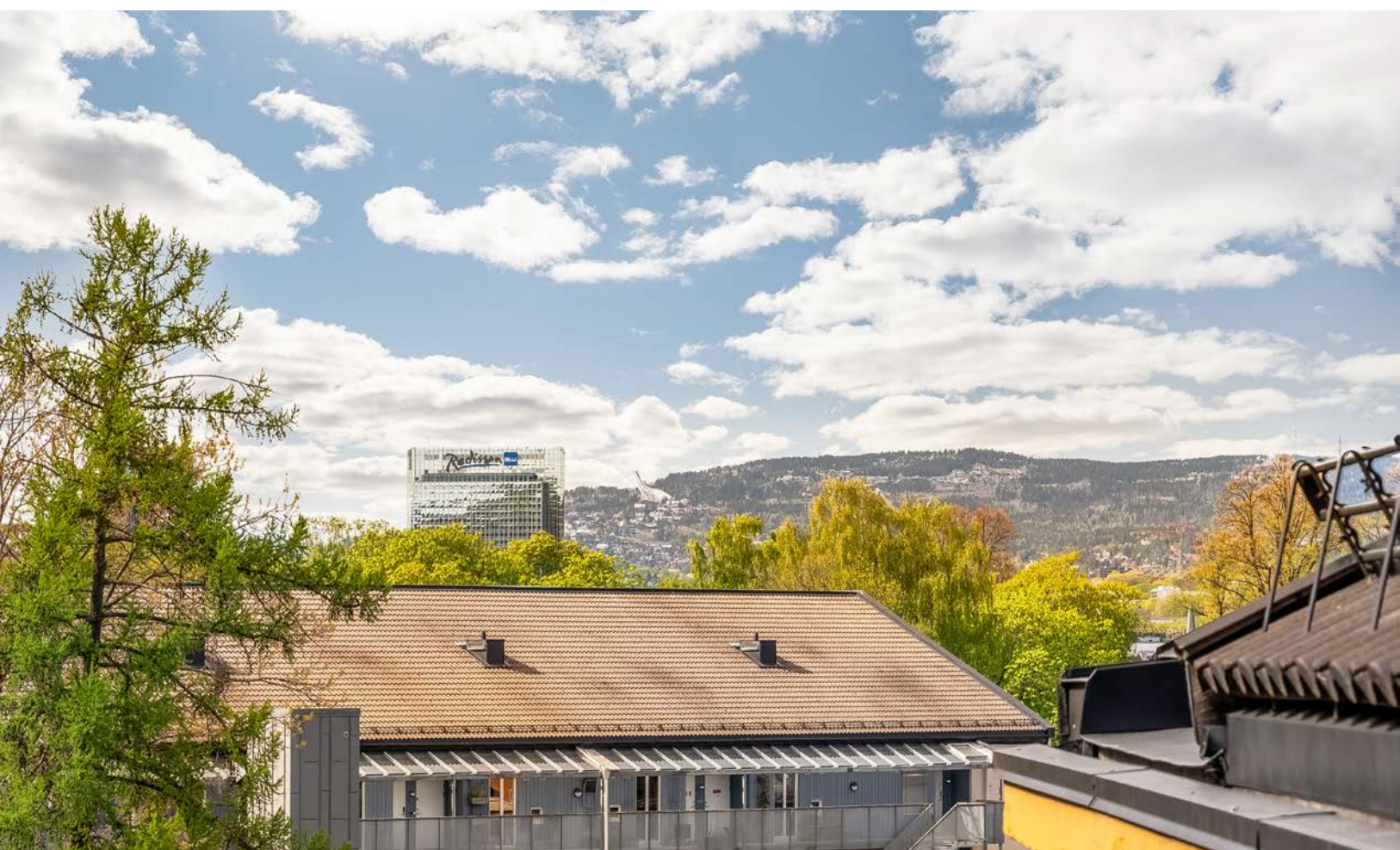
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Loftsetasje

Loftsetasje bestående av innbydende loftstue og soveorm.

Fra loftstue er det utgang til terrasse med optimale solforhold. Selger opplyser om sol fra ca. 11:00 til 17:00 og ca. 19:30 til solnedgang på sommerstid.















Inngangsparti med plass til sko og yttertøy.
Det foreligger rammetillatelse for å bygge
inn vindfanget/inngangspartiet.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 66 kvm Stue/kjøkken med entré og trapp, bad, soverom og soverom m/hems

4. etasje

BRA-i: 23 kvm Loftstue og soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm Balkong

4. etasje

11 kvm Balkong

Ikke målbare arealer

Loftet har et gulvareal på ca. 39 m². Ikke måleverdig areal på loft utgjør ca. 16 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

369.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet og med asfalterte parkeringsarealer.

Beliggenhet

Bo godt i en spennende bydel i stor utvikling.

Leiligheten ligger tilbaketrukket til, og samtidig med umiddelbar nærhet til det beste hovedstaden har å by på, med et unikt utgangspunkt til sjø, natur og by!

Denne "nye" delen av Gamlebyen - som for mange er den hyggeligste - ligger ved foten av Ekebergåsen, et område som har blitt svært populært på rekordtid. Her finner du en blanding av de gamle koselige trehusene i smale gater, klassiske bygårder fra århundreskiftet med store vinder og bømtevis av sjarm, så vel som moderne nybygg godt tilpasset området. Like på utsiden går en sjarmerende gate oppover, med fredede trehus og Arktanderbyen på toppen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi kun noen minutter fra inngangsdøren, eller på søndagsåpne Bunnpris som også ligger få skritt fra inngangsdøren. Ellers er hovedstadens puls med alt av servicetilbud og daglige fasiliteter en kort gå-, sykkel- eller trikketur unna. Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, Urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta ligger også innen gangavstand med fantastiske tur- og rekreasjonsarealer. Det er kort vei til restauranten med Oslos flotteste utsikt; Ekebergrestauranten og flere andre velrennomerte restauranter på Kampen, Vålerenga, Tøyen eller Munch brygge.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og tog rett i nærheten. Noen minutters gange fra leiligheten ligger bussholdeplassen Lodalen med busslinjene 19N, 34, 70, 70N, 71 og 74. Nærmeste trikkeholdeplass er Oslo Hospital som ligger kun 8 minutter unna leiligheten med 13- og 19-trikken. Her finner du dessuten også et bysykkelstativ som gjør at du svært enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Flotte rekreasjonsområder på Ekeberg

Stien opp til Ekebergparken går fra nederst i Konows gate - et par hundre meter unna. Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup, og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av

tilbudene! Ekebergparken er en stort, spennende område med mye kunst og skulpturer spredt rundt i skogsområdet.

Store planer for Middelalderparken

Middelalderparken ble anlagt i år 2000 mellom Bjørvika og Ekebergskrenten. Her finnes mange ruiner og store 'kulturlag' under bakken fra svunnen tider. Ved utbyggingen av Bjørvika vil dermed både Oslos eldste og Oslos nyeste 'arkitektur' kunne nytes side om side, fra høyst ulike epoker.

Det er i gangsett arbeidet med utvidelse av Middelalderparken i forbindelse med arbeidene med Follobanen. Alnaelva skal også opp og frem, og hele bydelen vil få et løft av denne nye og utvidede parken. Et areal på ca. 65 000 kvm. vil stå klart og bli et fantastisk grøntområde som vil bli en arena for sommerhygge, festivaler og andre ulike kulturelle arrangement.

Bjørvika - der byen møter fjorden

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Skole mellom allmenningene i Bjørvika

Det skal bygges ny skole for 840 elever på Sørenga i Bjørvika med et spennende landskapsprosjekt med skolegård på både bakken og på takene. Med å bruke lokalklima som viktig designparameter har uteområdene med oppholdssoner, lekeplasser, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering blitt utformet på bakgrunn av simulerte vind- og lokalklimasituasjoner.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga

står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrte badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5) - 0.7 km

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) - 0.9 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 1.6 km

Ekeberg skole (1-7 kl.) - 1.7 km

Ryenberget skole (1-10 kl.) - 1.8 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.5 km

Kongshavn videregående skole - 1.4 km

Etterstad videregående skole - 3.9 km

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, og utvendig med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer, takvinder og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Terrasse på ca. 11 kvm med adkomst fra loftstuen som er orientert mot sydøst. Terrasse med trapper ved boligens inngangsparti på ca. 10 kvm som er orientert mot nordøst. Terrasse på ca. 4 kvm med adkomst fra stue/kjøkken med entré som er orientert mot sydvest.

Etasjeskiller i trebjelkelag og betongdekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid: Lagt nye fliser på gulv av tidligere eier. Ukjent årstall. Utført av ukjent firma i 2017.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Vi har tidligere sett sølvkre på badet. Ikke sett siste 2-3 årene. Tidligere eier har nevnt tilfelle av mus på tak. Tiltak gjennomført og ikke hatt noe problemer med det. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja, Faglært arbeid: Ble satt ut musegift i sameiet. Har gått over flere år. Utført av Rentokil i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid: Vedlikehold og service av varmepumpe. Utført i 2026 av ukjent firma.

- Faglært arbeid: Vedlikehold og service av varmepumpe. Utført av Envieco i 2021.

- Faglært arbeid: Ny utvendig motor på varmepumpe. Gjort av tidligere eiere. Utført i 2018 av ukjent firma.

- Faglært arbeid: Ventilator over komfyr, montert ny i 2017, styrer også avtrekksventilasjonen i badet. Gjort av tidligere eier. Utført i 2017 av ukjent firma.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid: Installert ny elbillader. Utført av JJ Elektro AS i 2019.

- Faglært arbeid: Satt opp nye kontaktpunkter inne i skap over kjøkkenbenk. Utført av JJ Elektro AS i 2024.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja. I rammetillatelsen vi har for utbygging av gang/entre er det også gitt tillatelse for beboeren under til å bygge inngangsparti på deres parkeringsplass. I tillegg er det gitt tillatelse til å bygge ut under terrassen vår i bakgård. Naboen i Ekebergveien 22 er pålagt å utbedre sin nåværende støttemur av Oslo kommune. Siste oppdatering er at dette skal startes i mai.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Tidligere eier bygget vindfang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Det ligger i rammetillatelsen som vi har fått.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- Ja. Det var skred når tidligere eier bodde her. Det ble gjennomført sikringstiltak, samt gjort jevnlig vedlikehold av skrent i etterkant.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- Ja. Rullgardin på soverom i øverste etasje er ødelagt. Bør skiftes. Vinduet på barnerom i hovedetasje er noe vanskelig å få åpnet / lukket.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

3. etasje: Stue/kjøkken med entré og trapp, bad, soverom og \ soverom m/hems.

Loft: Loftstue og soverom.

Balkong i 3. etasje på 14 kvm.

Terrasse på loft på ca. 11 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje på ca. 4 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Taktekking: Værslitt takstein fra byggeperioden med mose på taket som ble besiktiget gjennom takvinduer og terrasse, samt fra bakkenivå. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vinduer og dører: Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Enkelte vinduer og dører er trege og har behov for justering. Takhøyden i 3. etasje ble målt til ca. 5,47 meter, og ikke alle takvinduene ble funksjonstestet. Det ble registrert at enkelte omramminger på vinduene ligger utenfor anbefalt avstand til vannbrett.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord.

Overflater: Parkettgulv med bruksslitasje og knirk. Riss- og sprekke-dannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe. Værslitt pipe med sprekker utvendig.

Innvendige trapper: Trapp far byggeperioden med bruksslitasje. Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

Vannledninger: Kjøkkenet: Det ble registrert manglende endetettinger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kjøkken: Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper under varmtvannsberederen og komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Bad: Overflater vegger og himling: Veggfliser med normal bruksslitasje. Det ble registrert sprekke-dannelser på to veggfliser, henholdsvis til høyre for spyleknappen til klosettet og på nedre flisrekke i dusjsonen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Eier opplyser om at gulvflisene er montert på opprinnelige gulvfliser (flis på flis). Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Klosettet er montert lavere enn normalt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Lampe over kjøkkenbord.
- Stringhulle under trapp.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og internett.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 79959550

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med varmepumpe og peisovn i stue/kjøkken med entré, elektriske panelovner samt varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G - lysegrønn

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 590 000

Omkostninger kjøper

9 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

239 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

241 140 (Omkostninger totalt)

253 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

255 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 831 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 843 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 845 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 133 475 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 533 899 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

85/365

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 782

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Andel fellesformue

Kr 26 494

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Ribbunggata 1 A of B Boligsameie

Organisasjonsnummer

921193513

Om sameiet

Eierseksjonssameiet har organisasjonsnummer 921 193 513 og er registrert i Oslo kommune. Sameiet har ingen vedtekter, styreleder informerer om at de jobber med å få på plass vedtekter, men ar det vil ta noe tid.

Selger har fått rammetillatelse for utbygging av gang/entre. I rammetillatelsen er det også gitt tillatelse for beboeren under til å bygge inngangsparti på deres parkeringsplass. I tillegg er det gitt tillatelse til å bygge ut under terrassen vår i bakgård.

Selger har mottatt nabovarsel som gjelder naboen i Ekebergveien 22 er pålagt å utbedre sin nåværende støttemur av Oslo kommune. Siste oppdatering er at dette skal startes i mai. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap. Dokumentene er vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 504, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/504/7:

18.12.1997 - Dokumentnr: 79596 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:251 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:251 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:251 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:251 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:251 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:251 Snr:6

Best. om bruk av grunn

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygn.etaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:504

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2011 - Dokumentnr: 690030 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

Gjelder støttemur med rekkverk mot vei

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:504

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2013 - Dokumentnr: 546693 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 85/365

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygård/terrassehus datert 06.11.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Gjennomgangen av tilgjengelige tegninger viser at det foreligger flere versjoner for denne boligen. Det har ikke latt seg avklare hvilken byggesak som inneholder de endelige godkjente tegningene. Blant annet avviker følgende fra tegningene: Loftetasjen fremstår som et stort åpent rom som i tegningene er angitt som hems. Fasaden i 3. etasje avviker fra tegningene. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er gitt rammetillatelse for fasadeendring datert 11.03.2026.

Utvendig trapp fra 3. etasje til bakkenivå, innbygging av vindfang i 3. etasje. Sist godkjente tegninger viser trapp fra 3. etasje plassert langs med sørfasaden, og forslag til ny løsning viser en trapp som er trukket ut i vinkel fra fasaden og langs med støttemur mot fjellsiden. Vindfanget er bygget inn med et tak som legger seg mellom bygningens innerside og fjellveggen. Tiltaket forholder seg til et indre hjørne av eiendommen på en underordnet fasade og Byantikvaren vurderer tiltaket til å ikke vesentlig forringe kulturminneverdiene for det bevaringsverdige miljøet. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdig. Det er i dette tilfellet ikke søkt om ferdigattest for ny utvendig trapp, kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet dette.

I rammetillatelse er det også gitt tillatelse for beboeren under til å bygge inngangsparti på deres parkeringsplass. I tillegg er det gitt tillatelse til å bygge ut under terrassen i bakgård.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.11.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig og offentlig kjørebane/veigrunn i S-4165 med gjeldende reguleringsbestemmelser vedtatt 22.06.2005.

Eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare (steinsprang). Selger opplyser om følgende: Det var skred når tidligere eier bodde her. Det ble gjennomført sikringstiltak, samt gjort jevnlig vedlikehold av skrent i etterkant.

Eiendommen ligger i rød og gul sone for støy fra veg.

Eiendommen følger Kommuneplanen KDP-17, vedtatt 22.04.2009. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til torg og møteplasser.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. opplysninger mottatt av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ribbungata 1B , 0196 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 504, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2355

Eiendomsverdi ref nr: UI1952

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over to plan.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

Generelt:

2020 Byttet alle innedører
2020 Malt alle dørkarmen
2021 Byttet alle spotter (philips hue)
2022 Malt huset ute
2024 Byttet dørhåndtak innerdører

Ute:

2019 Satt opp elbil lader

Terasse oppe:

2020 Byttet vannkran
2022 Nye terrassebord
2022 Byttet utelampe

Soverom oppe:

2019 Lagt nytt gulv + gulvlister
2026 Malt vegger

Loftstue:

2019 Nytt gulv + gulvlister
2020 Malt vegger
2020 Malt karm rundt terrasse dør
2021 satt inn inspeksjonsluke vannkran

Stue:

2019 M Nytt gulv + gulvlister
2019 Malt vegger
2021 Service / rens varmpumpe
2020 Fjernet eloppsett for gammelt bredbånd
2026 Service varmpumpe

Kjøkken:

2019 Malt vegger
2019 Nytt kjøleskap
2019 Nytt gulv
2021 Ny wifi varmeovn
2022 Ny oppvaskmaskin
2024 Nye kjøkkenfronter
2024 Malt tak og vegger
2024 Kontaktpunkter for kjøkkenbelysning under skap

Ute bak nede:

2022 Nye spotter

Det minste soverommet nede:

2019 Nytt gulv
2021 Ny wifi varmeovn
2023 Malte vegger

Bod:

2019 Nytt gulv

Det største soverommet nede:

2019 Nytt gulv
2021 Malte vegger og tak
2021 Ny innredning i skyvedørgarderobe

Bad:

2026 Malt tak
2026 Nye fuger dusjsone

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, og utvendig med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer, takvinder og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Terrasse på ca. 11 kvm med adkomst fra loftstuen som er orientert mot sydøst. Terrasse med trapper ved boligens inngangsparti på ca. 10 kvm som er orientert mot nordøst. Terrasse på ca. 4 kvm med adkomst fra stue/kjøkken med entré som er orientert mot sydvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel. Hvite profilerte innvendige dører. Tretrapp med spiller i stål.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Epoq med hvite matte og lyse profilerte tretoner fronter, benkeplater i kompositt/isopor, underlimt oppvaskkum, ventilator kullfilter og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereider på ca. 120 l som er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Spalteventiler i vinduene. Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Automatsikringer i sikringssskap plassert i soverom. Boligen er oppvarmet med varmpumpe og peisovn i stue/kjøkken med entré, elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i alle rom med unntak av bod og det minste soverommet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ribbungata 1 A of B Boligsameie er Registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 193 513. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Ribbungata 1 A-B. Sameiet består av 7 seksjoner. Tomten er på 369,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 233-504.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

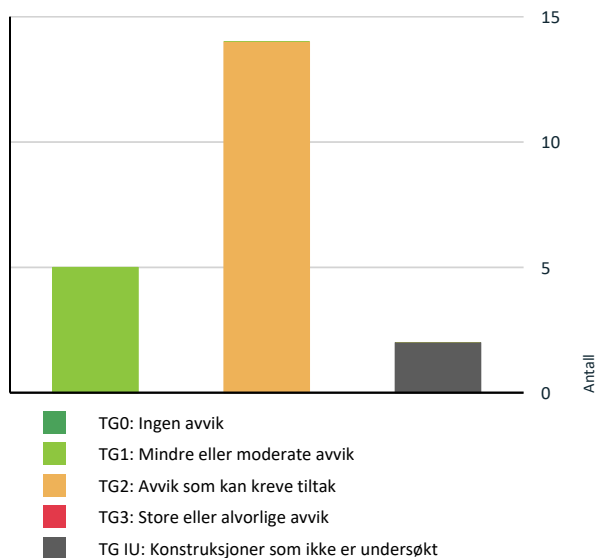
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Gjennomgangen av tilgjengelige tegninger viser at det foreligger flere versjoner for denne boligen. Det har ikke latt seg avklare hvilken byggesak som inneholder de endelige godkjente tegningene. Blant annet avviker følgende fra tegningene: Loftetasjen fremstår som et stort åpent rom som i tegningene er angitt som hems. Fasaden i 3. etasje avviker fra tegningene. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong/terrase som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken med entré og trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein fra byggeperioden som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt takstein fra byggeperioden med mose på taket som ble besiktiget gjennom takvinduer og terrasse, samt fra bakkenivå.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose anbefales. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og gjennom takvinduer og terrasse, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Fjerning av mose anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer, takvinder og dører med isolerglass, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Enkelte vinduer og dører er trege og har behov for justering. Takhøyden i 3. etasje ble målt til ca. 5,47 meter, og ikke alle takvinduene ble funksjonstestet. Det ble registrert at enkelte omramminger på vinduene ligger utenfor anbefalt avstand til vannbrett.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer, generelt vedlikeholdsarbeid og nødvendige justeringer anses som påregnelig for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 11 kvm med adkomst fra loftstue. Terrassen er orientert mot sydøst. Terrasse med trapper ved boligens inngangsparti på ca. 10 kvm som er orientert mot nordøst. Terrasse på ca. 4 kvm med adkomst fra stue/kjøkken med entré som er orientert mot sydvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv med brukslitasje og knirk. Riss- og sprekkeformasjoner på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag og betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe. Værslitt pipe med sprekker utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å montere ildfast plate under feieluken på pipen. Det anbefales at feievesenet foretar en kontroll av tilstanden på pipe og ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med spiller i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp far byggeperioden med bruksslitasje. Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innvendige dører.

Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet er opprinnelig fra byggeperioden og har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser med normal bruksslitasje. Det ble registrert sprekkeformasjoner på to veggfliser, henholdsvis til høyre for spyleknappen til klosettet og på nedre flisrekke i dusjsonen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eier opplyser om at gulvflisene er montert på opprinnelige gulvfliser (flis på flis). Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



Kontroll av sluk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Klosettet er montert lavere enn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

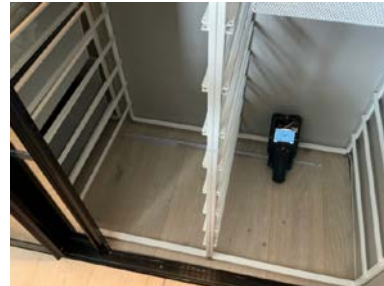
Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt. Veggene rundt badet fungerer som et teknisk senter for boligen og bygningen, og det er registrert vannfordelerskap og sikringsskap i disse veggene. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med fuktsøk i våtrom, har undertegnede valgt å ikke gjennomføre hulltaking. Dette begrunnes med risiko for skade på vannrør, avløpsrør og strømførende ledninger. Det presiseres at manglende hulltaking utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



I forbindelse med planlagt hulltaking for fuktsøk ble det gjennomført målinger med veggscanner. Resultatene indikerer tilstedeværelse av vannrør og elektriske installasjoner i veggene tilstøtende våtsonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ OG TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Epoq med hvite matte og lyse profilerte tretoner fronter, benkeplater i kompositt/isopor, underlimt oppvaskkum, ventilator kullfilter og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper under varmtvannsberederen og komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper under varmtvannsberederen anbefales.



Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk.

Tilstandsrapport



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet: Det ble registrert manglende endetetninger (tettmuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av endetetninger (tettmuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduene. Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 l fra byggeperioden som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, samt tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken. Utskiftning anses som påregnelig, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i soverom. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i alle rom med unntak av bod og det minste soverommet.

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.

Dette er ukjent for selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-taksmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskap plassert i soverom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappen. Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	66			66	14		66
Loft	23			23	11	16	39
1. etasje		4		4			4
SUM	89	4			25	16	109
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken med entré og trapp, bad, soverom, soverom m/hems		
Loft	Loftstue, hems, soverom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyden i 3. etasje varierer fra ca. 2,1 - 5,47 meter. Loftet har et gulvareal på ca. 39 m², hvorav hems utgjør ca. 4 m². Takhøyden på det høyeste punktet ble målt til ca. 3 meter.

Fellesareal:

Bod i 1. etasje på ca. 4 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Gjennomgangen av tilgjengelige tegninger viser at det foreligger flere versjoner for denne boligen. Det har ikke latt seg avklare hvilken byggesak som inneholder de endelige godkjente tegningene. Blant annet avviker følgende fra tegningene: Loftetasjen fremstår som et stort åpent rom som i tegningene er angitt som hems. Fasaden i 3. etasje avviker fra tegningene. Det er kun rominndeling og rombetegnelse som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	504		7	369.8 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Ribbunggata 1B

Hjemmelshaver

Berntsen Arja, Thomassen Jarle Drivdal

Kommentar

Boligselskap

Ribbunggata 1 A of B
Boligsameie

Eierandel

85 / 365

Organisasjonsnr

921193513

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Gamlebyen/Baglerbyen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og trikk i nærheten. Kort vei til Gamlebyen, Grønland og sentrale deler av Sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Kort avstand til Middelalderparken, Ekebergsletta og Brannfjell med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Ribbunggata 1 A of B Boligsameie er Registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 193 513. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Ribbunggata 1 A-B. Sameiet består av 7 seksjoner. Tomten er på 369,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 233-504.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter og husordensregler. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, og utvendig med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.04.2026	Signert 26.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Jarle Drivdal Thomassen

Arja Berntsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ribbungata 1B

0196 Oslo

0301-233/504/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser på gulv av tidligere eier. Ukjent årstall.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Vi har tidligere sett sølvkre på badet. Ikke sett siste 2-3 årene.

Tidligere eier har nevnt tilfelle av mus på tak. Tiltak gjennomført og ikke hatt noe problemer med det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt ut musegift i sameiet. Har gått over flere år.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og service av varmpumpe.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Envieco

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og service av varmpumpe.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig motor på varmpumpe. Gjort av tidligere eiere.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ventilator over komfyr, montert ny i 2017, styrer også avtrekksventilasjonen i badet. Gjort av tidligere eier.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: JJ Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny elbillader.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: JJ Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nye kontaktpunkter inne i skap over kjøkkenbenk.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

I rammetillatelsen vi har for utbygging av gang/entre er det også gitt tillatelse for beboeren under til å bygge inngangsparti på deres parkeringsplass. I tillegg er det gitt tillatelse til å bygge ut under terrassen vår i bakgår.

Naboen i Ekebergveien 22 er pålagt å utbedre sin nåværende støttemur av Oslo kommune. Siste oppdatering er at dette skal startes i mai.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier bygget vindfang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ligger i rammetillatelsen som vi har fått.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**



Det var skred når tidligere eier bodde her. Det ble gjennomført sikringstiltak, samt gjort jevnlig vedlikehold av skrent i etterkant.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Rullgardin på soverom i øverste etasje er ødelagt. Bør skiftes.
Vinduet på barnerom i hovedetasje er noe vanskelig å få åpnet / lukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

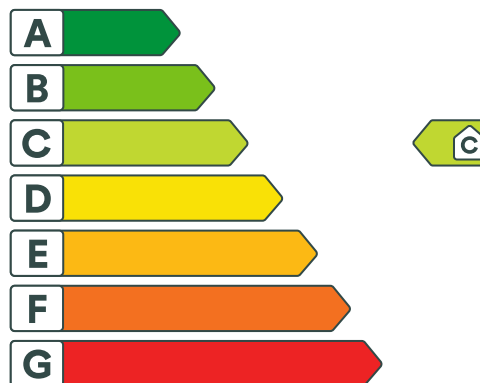
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Ribbungata 1B, 0196 OSLO	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290891
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81776040
Gårdsnummer 233	Bruksnummer 504
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
135,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
135,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 686 kWh

aktiv

aktiv.

Vår referanse:
1002260150

Vår saksbehandler:
Guro Ellevsæth
Telefon:
957 96 574

Vår dato:
29.04.2025

Megleropplysninger på Ribbungata 1B - gnr. 233, bnr. 504, snr. 7 i Oslo kommune
Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende

Navn
Jarle Drivdal Thomassen
Arja Berntsen

Adresse
Ribbungata 1 B, 0198 Oslo
Ribbungata 1 B, 0198 Oslo

Fødselsdato
15.08.1990
08.02.1988

Under henvisning til eiendomsreglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post
	Hennik Hovn	91684157	hennik.hovn@asccjornil.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.
Sameiets dtg.nr.	921 193513		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> leaset
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
		Det er selvers sameie, ikke sameiet som er mottatt nabovarsel.	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringssekskap og poliser:		
	GJENSIDIGE 79959550 79959550		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringssekskap og poliser:	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer: Selskapet, kan opplys om dette	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad: Selskapet, kan opplys om dette	
Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Eiendomsrådgiver 23
Løvegt. 10

TE 23 08 07 03
guro@aktiv.no
www.aktiv.no

Dokumentnr. 88223886

Side 10

Regnskap 2024 for Sameiet Ribbunggate 1 A + B

Husleieinnbetalinger		Annet inn	
Jarle/Arja	45384	Kundeutbytte, Gjensidige	5194
Thomas/BA	45696		
Magnus	27696		
Henrik	66648		
sum	185424		
Saldo pr. 31.1	Dec-13		
1506.12.21546		51448	
1506.25.48255		52972	
1506.25.48263		12278	
Sum		116698	
Saldo pr. 31.1	Dec-24		
1506.12.21546		90641	
1506.25.48255		51688	
1506.25.48263		10777	
Sum		153106	

Utgifter

Differanse inn- og utbetaling inger 2024

Differanse sa saldo 2024 og saldo 2025

Kommunale avgifter	63216.9
Forsikring	50884
Strøm	21936.16
Annet, herunder	8280.7
	144317.76



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Olav Bjerve Siv.ark.
Kongens gate 12
0153 OSLO
olbjerve@online.no

Dato: **06 NOV. 2007**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200307977-69 Saksbeh: Gunnar Velten Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: KONOVS GATE Eiendom: 233/504
29B/Ribbungata 1

Tiltakshaver: Thomas Horn Adresse: Egne Hjemms vei 1 B, 1356
BEKKESTUA

Søker: Olav Bjerve Siv.ark. Adresse: Kongens gate 12, 0153 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST – RIBBUNGATA 1. (TIDL. KONOVS GATE 29B).

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Gunnar Velten
saksbehandler

Kopi til: Thomas Horn, Egne Hjemms vei 1 B, 1356 BEKKESTUA



Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Olav Bjerve arkitekt MNAL
Kongens gate 12
0153 OSLO

Dato: 16.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201011263-23
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jon-Martin Kolnes

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RIBBUNGGATA 1	Eiendom:	233/504/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ribbungata 1 v/ Horn Bjerve	Adresse:	Ribbungata 1, 0196 OSLO
Søker:	Olav Bjerve arkitekt MNAL	Adresse:	Kongens gate 12, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehuse	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RIBBUNGGATA 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.02.2012 og suppleringsmottatt 15.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2012 av:

*Jon-Martin Kolnes - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Marianne Kaperdal*

Kopi til:

Sameiet Ribbungata 1 v/ Horn Bjerve, Ribbungata 1, 0196 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

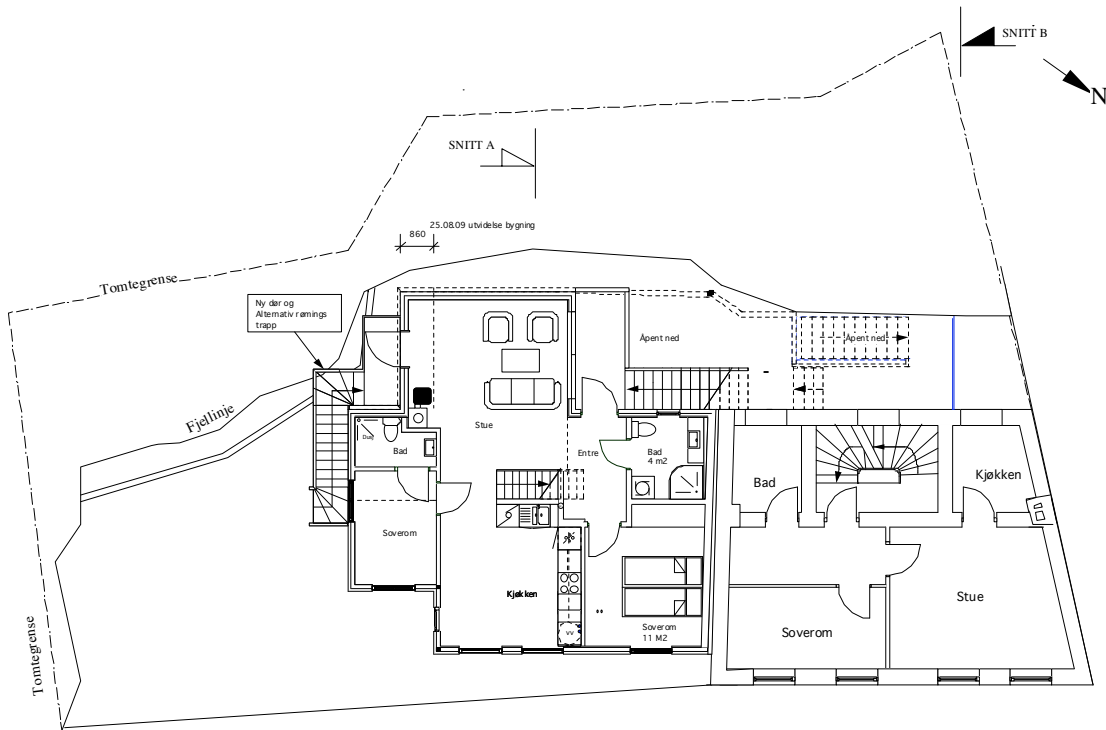
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

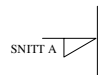
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

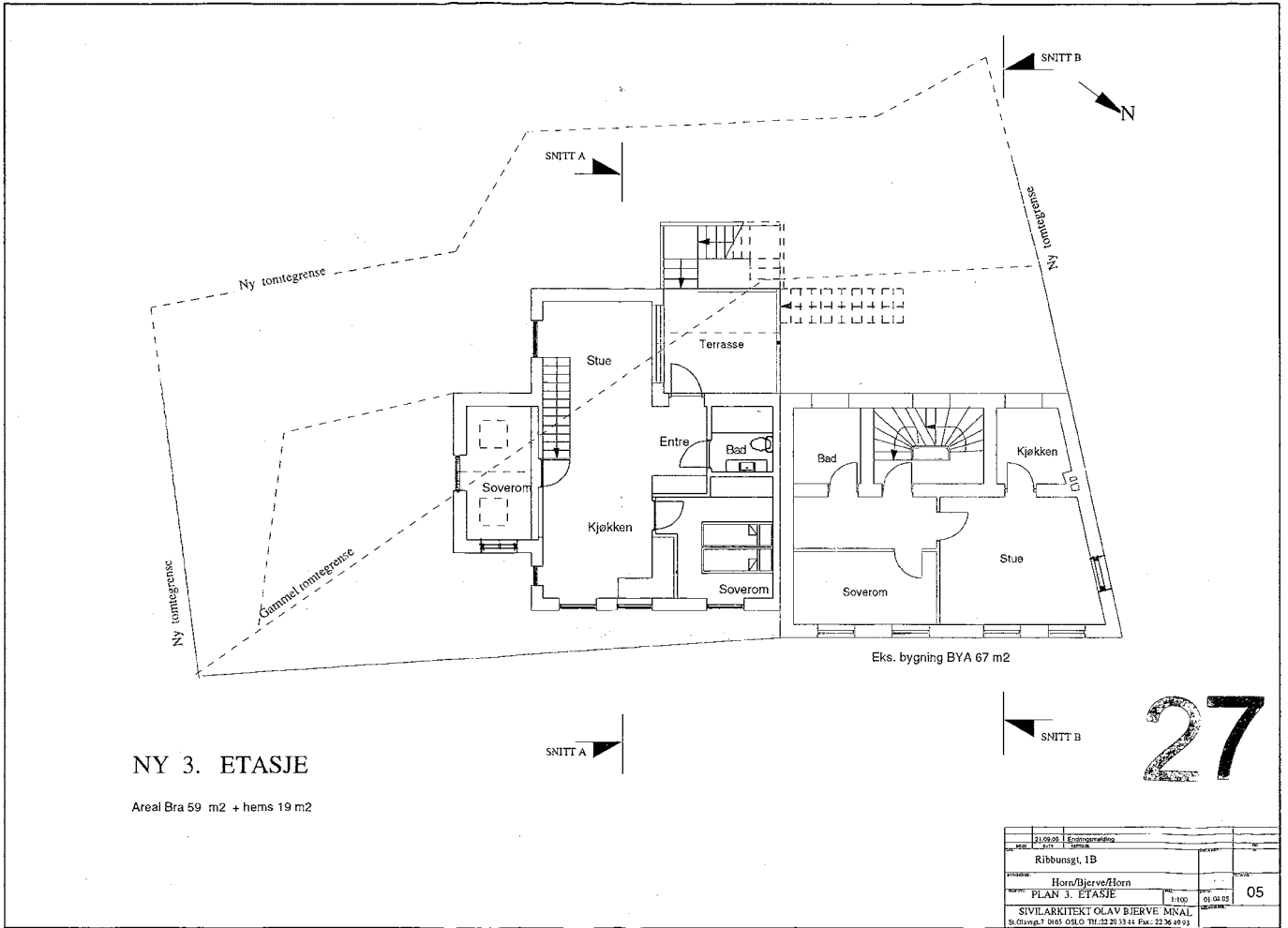
Org.nr.: 971 040 823 MVA



3. ETASJE



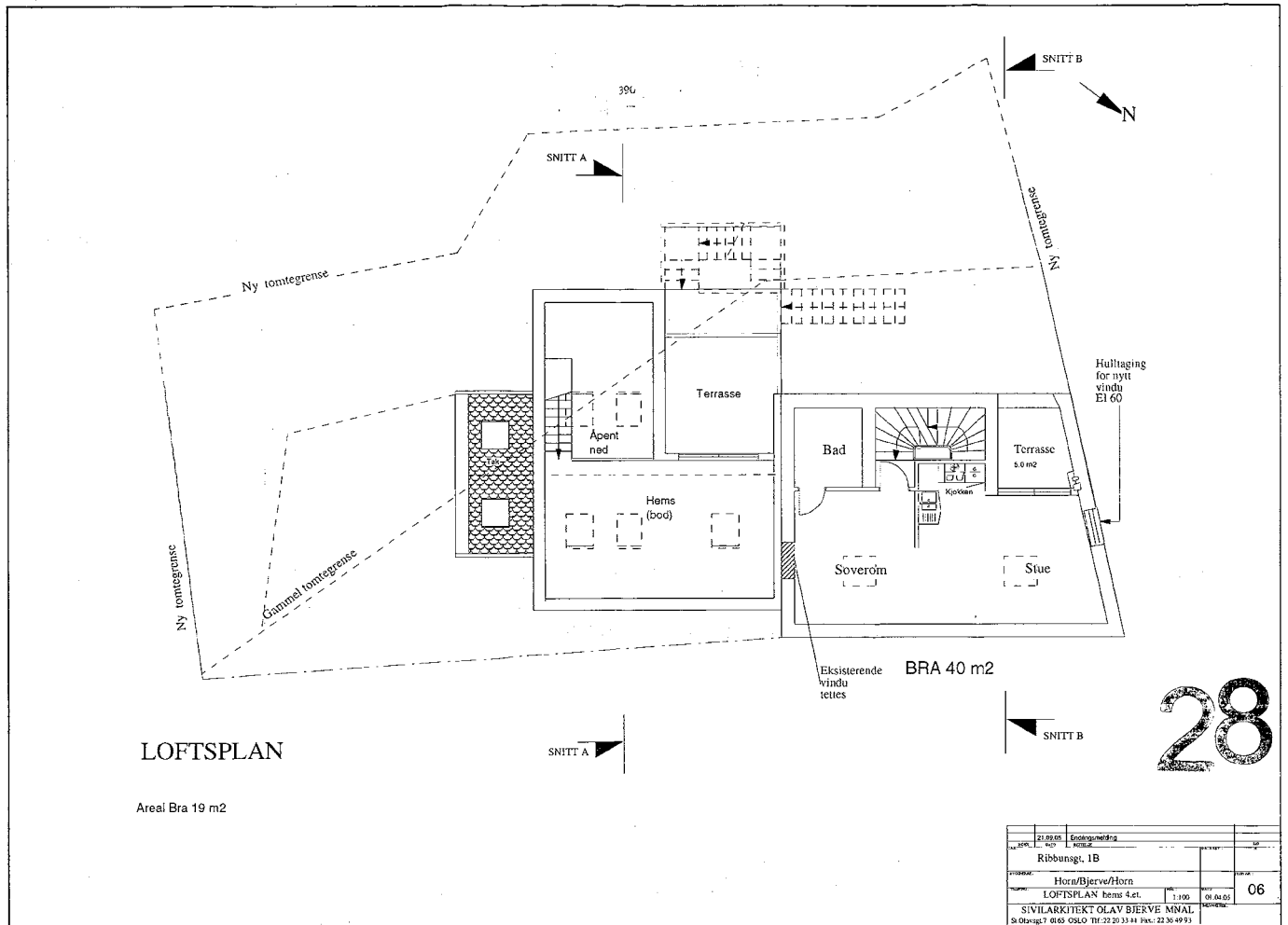
21.08.11	Leggler rettet, farger fjernet		
20.01.11	Etterarbeidet bad ferdig farget o.t.		
29.01.11	Etterarbeidet utførte endringer - byggemeldt og bytt (gjønt)		
09.11.09	Overvåk trapp fasade syd		
06.07.09	Planer oppdatert.		
Ribbustgt, IB			
Horn/Bjerpe/Horn			
PLAN 3. ETASJE			
1:100	01.04.05	05	
SIVILARKITEKT OLAV BJERPE MNAL			
Kjølshøg 150185 0860 78.22 42.49 Boks. W 71405			



NY 3. ETASJE

Areal Bra 59 m2 + hems 19 m2

21.09.05	Endringsserie		
Ribbungst, IB			
Horn/Bjerve/Horn			
PLAN 3. ETASJE	1:100	01.04.05	05
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL			
St. Olavsveg. 7 0165 OSLO Tlf. 22 20 33 44 Fax. 22 36 69 93			



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12493-6	Jørgen Ekseth Lundsauet	11.03.2026

Adresse: Ribbunggata 1B
Eiendom: 233/504
Ansvarlig søker: SIVILARKITEKT OLAV BJERVE
Tiltakshaver: RIBBUNGGATA 1 A OF B BOLIGSAMEIE

Rammetillatelse - Ribbunggata 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendringer og tilbygg, som vi mottok 14.10.2025. Søknaden er komplettert 02.03.2026.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Plan- og bygningsloven (pbl.):**
 - **Minste avstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4 andre ledd**
- **Reguleringsplan S-4165:**
 - **Regulert byggegrense mot vei, jf. veglova § 29 første og andre ledd**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter følgende tiltak:

- Utvendig trapp fra 3. etasje til bakkenivå, innbygging av vindfang i 3. etasje
- Ny inngangsdør til 2. etasje, trapp til ny inngangsdør, takoverbygg over ny inngangsdør
- Tilbygg i bakkant (utvidelse av soverom)

Ribbunggate 1B er en boligbygning i 3 etasjer og loft. Bygningen er oppført i 2007 og inngår i et område regulert til bevaring.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *nåværende bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4165, vedtatt 22.06.2005, med mindre reguleringsendring V061005, vedtatt 06.10.2005.

Eiendommen er regulert til følgende underformål:

- Spesialområde – bevaring (bolig) – sone 1
- Spesialområde – bevaring (bolig) – sone 2

Hensynssoner og temakart

- H310_2 – Faresone for ras- og skredfare (steinsprang)

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket 18.02.2026.

«[...]

Byantikvarens vurdering

Deler av tiltaket er allerede utført, og for ordens skyld bemerker vi at i en søknad hvor tiltak allerede er utført, behandles tiltaket likevel som om det ikke er utført.

Utvendig trapp fra 3. etasje til bakkenivå, innbygging av vindfang i 3. etasje

Sist godkjente tegninger viser trapp fra 3. etasje plassert langs med sørfasaden, og forslag til ny løsning viser en trapp som er trukket ut i vinkel fra fasaden og langs med støttemur mot fjellsiden. Vindfanget er bygget inn med et tak som legger seg mellom bygningens innerside og fjellveggen.

Tiltaket forholder seg til et indre hjørne av eiendommen på en underordnet fasade og Byantikvaren vurderer tiltaket til å ikke vesentlig forringe kulturminneverdiene for det bevaringsverdige miljøet.

Ny inngangsdør til 2. etasje, trapp til ny inngangsdør, takoverbygg over ny inngangsdør

Forslag til nytt inngangsparti er plassert ved siden av eksisterende vindu, og har et letak og en trapp.

Lignende letak er å finne på fasaden ut mot gate og tiltaket er i liket med forslag til trapp plassert på en mer underordnet fasade. Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg tiltaket, men vi anbefaler at den nye inngangsdøren får et tidsriktig uttrykk i tråd med omkringliggende trehusmiljø og ihht reguleringsbestemmelsene § 5.3. tredje ledd.

Tilbygg i bakkant (utvidelse av soverom)

Det foreslås å innlemme deler av utvendig terrasse mot syd til å bli en del av innvendig bruksareal for 2. etasje.

Tiltaket vender ut mot en skjermet side av eiendommen og får etter Byantikvarens vurderinger lite konsekvenser for bevaringsverdiene. Byantikvaren vil ikke motsette seg tiltaket.

Franske balkonger i 2. og 3. etasje mot gate

Det foreslås etablering av franske balkonger på fasaden ut mot gate.

Byantikvaren vurderer dette som lite tidstypisk for bebyggelsen i det bevaringsverdige miljøet boligen er en del. Tiltaket frarådes.

Byantikvaren vurderer tiltakene på vest- og sydfasaden til å få lite konsekvenser for bevaringsverdiene og vil ikke motsette seg disse. Men vi fraråder franske balkonger mot øst da dette ikke er tidstypisk for det bevaringsverdige miljøet boligen er en del av.»

Plan- og bygningsetaten viser ellers til Byantikvarens uttalelse i sin helhet i saken.

Skredutredning

Det foreligger utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng, utarbeidet av Skred AS:

«Sammendrag

Det planlegges å bygge inn eksisterende vindfang, samt endring av utvendig trapp til Ribbunggata 1B. Tomten ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for jord- og flomskred, samt Oslo kommune sine hensynssoner for alle områder i eller under skråninger brattere enn 20° og 15° i kombinasjon med bekkeløp. Skred AS har derfor utført en skredfarevurdering iht. NVEs veileder for skredfare i bratt terreng for gbnr. 233/504 i Oslo kommune.

Vurderingen er derfor gjort iht. TEK 17 § 7-3 andre ledd for sikkerhetsklasse S1.

Vurderingen er gjort for dagens skogforhold.

Vi vurderer at den samlede årlige nominelle sannsynligheten for skred er mindre enn 1/100 for hele kartleggingsområdet innenfor bergsikringens levetid, og forutsatt at det føres jevnlig inspeksjon og vedlikehold. Det gis også en sterk faglig anbefaling om at det innføres et detaljert måle- og kontrollprogram for måling av bevegelse i skjæringen.

Kravet om sikkerhet mot skred i TEK 17 §7-3 andre ledd er dermed oppfylt innenfor eksisterende bergsikrings levetid, samt at det gjennomføres periodisk tilsyn og vedlikehold etter behov. [...]»

Plan- og bygningsetaten viser ellers til utredningen i sin helhet i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendte redegjørelser i saken.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i tråd med formål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanens konsekvenser for tiltaket

Utnyttelse

Ansvarlig søker viser med beregning på utomhusplan at tiltaket er innenfor maksimal utnyttelse i reguleringsplanen.

Kulturminnevern

Planbestemmelsene § 5 fastsetter bl.a.:

«[...] Nybygg, tilbygg og påbygg skal gis en utforming som er avstemt med den bevaringsverdige bebyggelsens karakter med hensyn til størrelse, volum, materialbruk og artikuleringsgrad og plassering på tomta. [...]»

Søknaden omfatter kun mindre tiltak på en bygning som ikke er verneverdig i seg selv. Byantikvaren vil heller ikke motsette seg endringene, og det er derfor Plan- og bygningsetatens vurdering at bestemmelsene tilknyttet bevaringsformålet er oppfylt.

Byggegrenser

Planen har ikke fastsatt byggegrenser. Mot vei anses derfor veglovas generelle avstandskrav som en del av plangrunnlaget. Det søkes om dispensasjon fra krav til minste avstand mot vei.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets visuelle kvaliteter og forhold til bevaringsverdier

Søknaden omfatter følgende utvendige endringer:

- Utvendig trapp fra 3. etasje til bakkenivå, innbygging av vindfang i 3. etasje
- Ny inngangsdør til 2. etasje, trapp til ny inngangsdør, takoverbygg over ny inngangsdør
- Tilbygg i bakkant

Tidligere franske balkonger er tatt ut av søknaden etter Byantikvarens tilbakemelding.

Plan- og bygningsetaten har ingen vesentlige merknader til de omsøkte endringene, og vurderer at krav til visuelle kvaliteter er oppfylt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Sikkerhet mot skred

Plan- og bygningsetaten legger til grunn konklusjonen i skredutredningen, som sier at kravet om sikkerhet mot skred er oppfylt for tiltaket.

Generelt om tekniske krav

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at alle relevante tekniske krav er oppfylt i tiltaket, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven og reguleringsplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Søker viser til pbl. § 19-2 og søker om dispensasjon fra:

- **Pbl. § 29-4 om avstand til vei**, ettersom ny inngang til 2. etasje ønskes plassert 5,4 meter fra midtlinje vei (kravet er 15 meter).
- **Pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense**, for ombygging av utvendig trapp og innbygging av eksisterende «værskur», som vil ligge 2,16 meter fra nabogrensen.

Begrunnelse

- Søker skriver at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for nabo, herunder skygge, innsyn eller brannfare.
- Søker anfører at utvendig trapp i omsøkt plassering gir bedre terrengtilpasning og bedre adkomst til 2. etasje, direkte fra parkeringsplassen.
- Søker viser til at tomtens størrelse og utforming gjør det svært vanskelig å oppfylle 4-meterskravet.
- Søker beskriver at vindfang og trapp ligger inntil berg som er vurdert og sikret mot ras.
- Søker skriver at tiltaket er i tråd med områdets bebyggelsesstruktur, og at Byantikvaren ikke har hatt innvendinger.
- Søker fremhever følgende fordeler ved dispensasjon: bedre utnyttelse av tomten, mer hensiktsmessig planløsning i 2. og 3. etasje, samt at eksisterende uteareal og parkering bevares.

Avsluttende vurdering

Søker konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon klart overstiger ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til begrunnelsen i sin helhet i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav til minste avstand til nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd oppstiller et generelt krav om at byggverk skal ha en avstand til nabogrense på byggverkets halve høyde, og uansett ikke mindre enn 4,0 m. Tiltaket har en oppgitt avstand til nabogrense på 2,16 m, og er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

De viktigste hensynene bak bestemmelsen er å sikre lys og luft mellom bebyggelse, samt å hindre brannsmitte.

Plan- og bygningsetaten legger vekt på at det er en bratt og høy skrent mellom tilbygg/trapp og naboeiendommene i sør. De omsøkte tiltakene ligger betydelig lavere i terrenget enn naboeiendommene, og vi mener derfor at endringene i svært liten grad vil føre til reduksjon av lys, luft eller utsikt for naboene. Vi forutsetter at krav til brannsikkerhet ivaretas i prosjekteringen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi anser at tiltaket ikke vil medføre sjenanse for naboene i særlig grad. Derimot vil tiltaket gi en bedret inngangssituasjon og bedre disponering av tomten for tiltakshaver.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav til minste avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er derfor avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Det er i søknadsbrevet søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4, men Plan- og bygningsetaten behandler likevel dette forholdet som en dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan.

Gjeldende plan er vedtatt i 2005 og etter veglova på planens vedtakstidspunkt, så var avstandskravet mot kommunal vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til veien for det omsøkte tiltaket er oppgitt til 5,4 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 9,6 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Vi bemerker i den forbindelse at selve bolighuset ligger vesentlig nærmere veien enn det som er tilfellet for de tiltakene som omsøkes nå. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvarsretter

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

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.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan
Situasjonsplan rettet 24.11.25
Utomhusplan, (ny tegning)
Fasade vest, rettet 24.11.25
Fasade nord og syd, rettet 24.11.25
Snitt AA rettet 24.11.25
Plan 3. etasje
Plan 2. etasje
Fasade øst

Mottakere:

SIVILARKITEKT OLAV BJERVE, Olav Bjerve

Kopi til:

RIBBUNGGATA 1 A OF B BOLIGSAMEIE, Thomas Horn

Nabolagsprofil

Ribbunggata 1B - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Lodalen	3 min
Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	0.2 km
Oslo Hospital	6 min
Linje 13, 19	0.5 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km
Grønland	21 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	9 min
319 elever, 22 klasser	0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	20 min
449 elever, 25 klasser	1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	24 min
825 elever, 34 klasser	1.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	24 min
178 elever, 17 klasser	1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	18 min
617 elever, 44 klasser	1.5 km
Kongshavn videregående skole	16 min
550 elever	1.4 km
Etterstad videregående skole	7 min
588 elever, 41 klasser	3.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

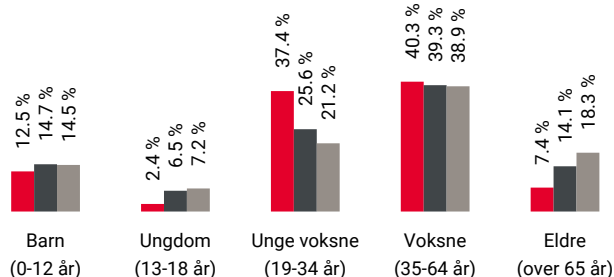
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)	2 min
66 barn	0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...)	9 min
70 barn	0.7 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	11 min
75 barn	0.9 km




Dagligvare

Bunnpris Konowsgt	4 min
Søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Konowsgate	5 min
PostNord	0.4 km





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

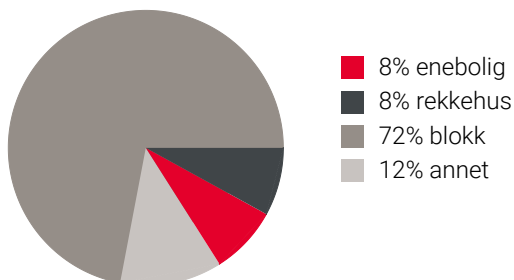
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Gamlebyen skole 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Ruinparken balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 10 min 
-  Barry's Barcode 14 min 

Boligmasse



«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærmere sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

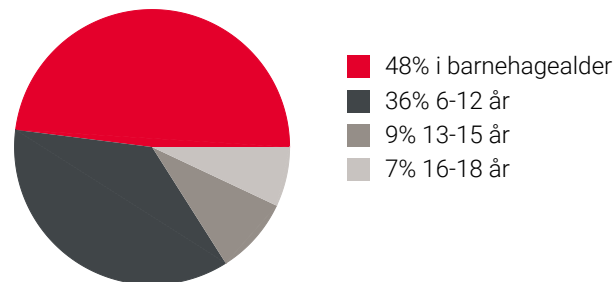
Sitat fra en lokalkjent



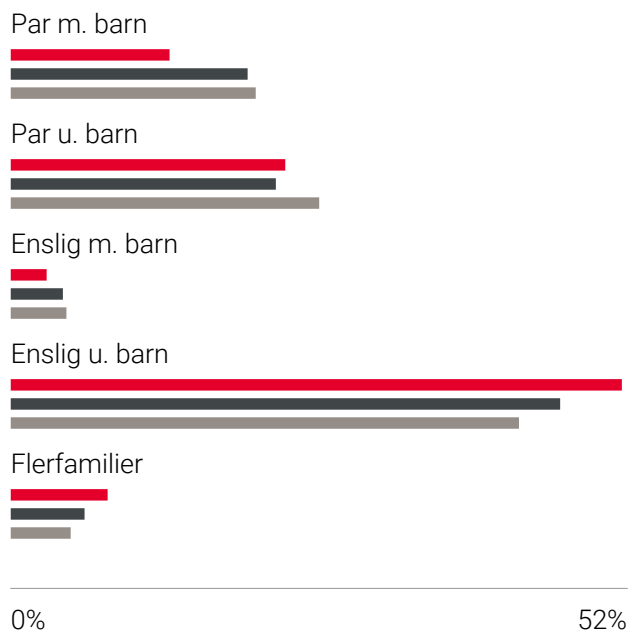
Varer/Tjenester




-  Barcode 17 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



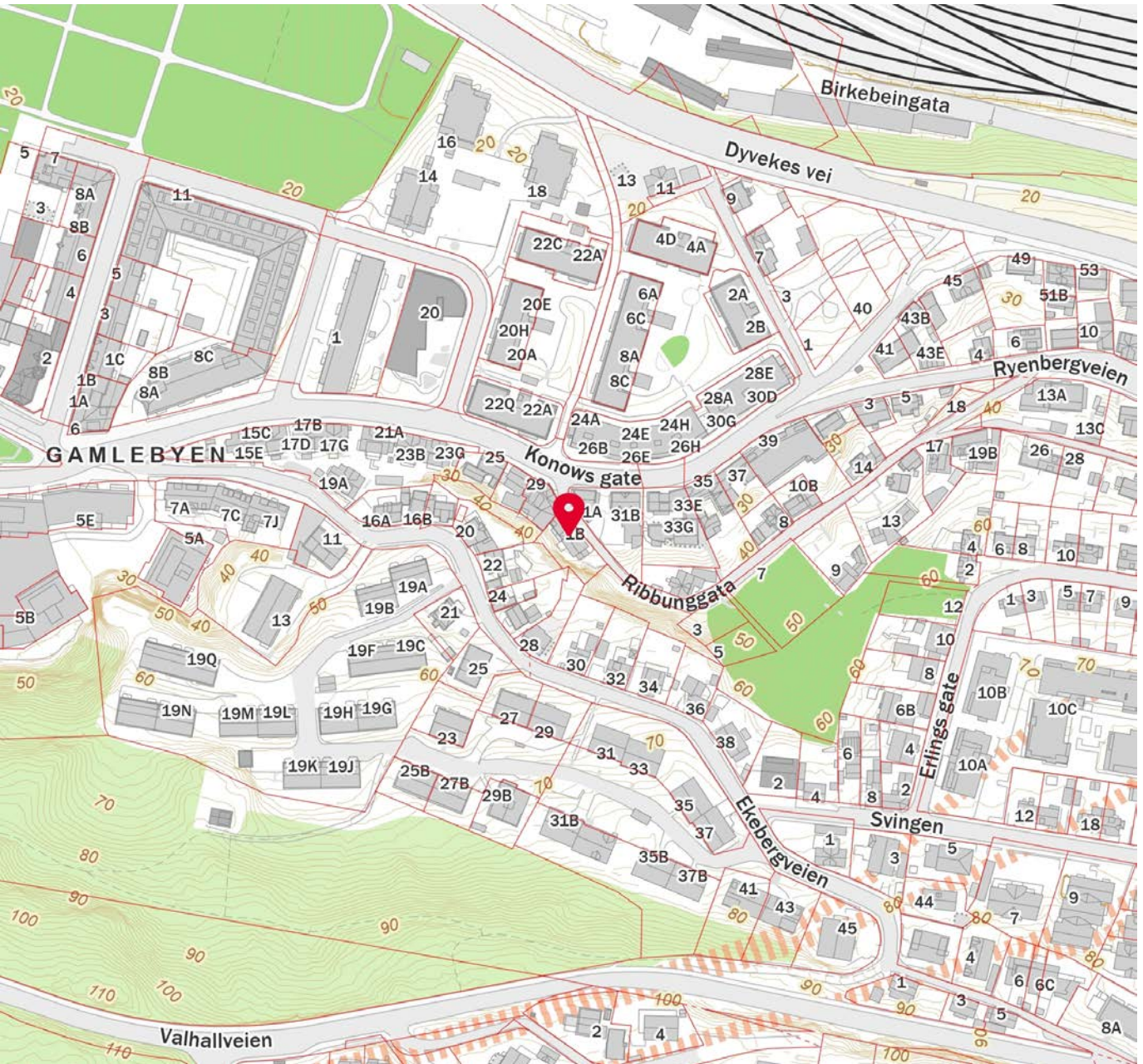
Familiesammensetning



-  Gamlebyen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



aktiv

aktiv.

Vår referanse: 1002260150
 Vår saksbehandler: Guro Ellevsæth
 Telefon: 957 96 574
 Vår dato: 29.04.2025

Megleropplysninger på Ribbungata 1B - gnr. 233, bnr. 504, snr. 7 i Oslo kommune
 Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende

Navn: Jarle Drivdal Thomassen, Arja Berntsen
 Adresse: Ribbungata 1 B, 0198 Oslo
 Fødselsdato: 15.08.1990, 08.02.1988

Under henvisning til eiendomsreglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post
	Hennik Hovn	91684157	hennik.hovn@asccjmmil.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.
Sameiets d/g.nr.	921 193513		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> leiet
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne saksjonen?	
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og poliser: GJENSIDIGE 79959550		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringselskap og poliser:	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer: Saksnummer, kan opplys om dette	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad: Saksnummer, kan opplys om dette	
Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

Regnskap 2024 for Sameiet Ribbunggate 1 A + B

Husleieinnbetalinger		Annet inn	
Jarle/Arja	45384	Kundeutbytte, Gjensidige	5194
Thomas/BA	45696		
Magnus	27696		
Henrik	66648		
sum	185424		
Saldo pr. 31.1	Dec-13		
1506.12.21546		51448	
1506.25.48255		52972	
1506.25.48263		12278	
Sum		116698	
Saldo pr. 31.1	Dec-24		
1506.12.21546		90641	
1506.25.48255		51688	
1506.25.48263		10777	
Sum		153106	

Utgifter

Differanse inn- og utbetaling inger 2024

Differanse sa saldo 2024 og saldo 2025

Kommunale avgifter	63216.9
Forsikring	50884
Strøm	21936.16
Annet, herunder	8280.7
	144317.76

41107
36408



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Ribbunggata 1B
0196 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre