

aktiv.



Ryenbergveien 54J, 0196 OSLO

**Attraktiv 2-roms med nydelig
utsikt og solrike uteplasser |
Koselig småhusbebyggelse |
Parkering | Sentralt**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Marianne Lund Østhagen

Mobil 934 94 445

E-post marianne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 81 988,-
Omkostn.: Kr 9 328,-
Total ink omk.: Kr 4 691 316,-
Felleskostn.: Kr 3 547,-
Selger: Anja Victoria Selli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 56/56 kvm
Tomtstr.: 3958 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 190
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1104260031

Velkommen til Ekebergskrenten og Ryenbergveien 54J, din nye bolig?

Leiligheten ligger i 2.etasje som er byggets øverste etasje med tilhørende sportsbod, lagringsloft og solrike uteplasser på begge sider. Nydelig utsikt mot sentrum og Holmenkollen. Boligen holder en generell god standard med pent flislagt bad, romslig velutstyrt kjøkken og koselig vedovn blant annet.

Kort fortalt:

Parkering - mulighet for elbillading

Loft og sportsbod i tillegg til innvendig bod medfølger - godt med oppbevaringsplass også ellers

Pent flislagt bad fra 2011 med gulvvarme

Stort kjøkken med koselig spiseplass

Supersentralt med 2 bussholdeplasser rett ved - Kværner/
Ryenbergveien

Søndagsåpen nærbutikk og kort vei til det meste av butikker, senter og servering/servicetilbud

Ekebergsletta og flotte Ekebergparken rett opp i veien - turmuligheter også i Svartdalsparken



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 50 |
| Egenerklæring | 73 |
| Nabolagsprofil | 79 |
| Budskjema | 88 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm

Ikke målbare arealer

Tilgang til kaldloft med lagringsmuligheter og sportsbod i tilknytning til inngangspartiet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3958 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 3958 kvm som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet med plenarealer, busker og diverse beplantning. Felles lekeplasser, sittebenker mv. Asfalterte internveier og smarte snarveier ut av borettslaget med trapper og lukkbar portdør avhengig av hvor man skal.

I svalgangen ved inngangspartiet har man plass til cafébord, samt inngang til bod. Utgang fra stue til balkong på 5 kvm. med hyggelig utsyn mot byen og Holmenkollen.

Beliggenhet

Sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet i Ekebergskrenten med nydelig utsikt mot byen og Holmenkollen. Ekebergsletta og Ekebergparken ligger rett i nærheten og

kan by på flotte turmuligheter, husdyrpark, lysløyper, idrettsanlegg, ridesenter, skulpturpark og Ekebergrestauranten. Området har også et rikt kultur- og idrettstilbud, med alt fra fotball, tennis og svømming til kampsport, dans og treningssentre som SATS, Fresh Fitness og Mudo Gym. Fitness Room og snart åpner også Feel24 et stort treningssenter få minutters gange unna.

Umiddelbar nærhet til bussholdeplassene Kværner og Ryenbergveien som tar deg enkelt til byen på få minutter.

Skrenten Pizza serverer byen nest beste pizza på kvelden og byens beste boller på dagen (Daglig brød).

I tillegg kan Kraft restaurant i Kværnerbyen nevnes som også har Åpent bakeri.

Søndagsåpen nærbutikk rett i nærheten, samt kort vei til både Rema 1000 Ryen, Coop og Kiwi i Kværnerbyen, Kiwi og Bunnpris Gamlebyen mv.

Ekebergskrenten har en rik historie som strekker seg langt tilbake i tid, rett opp i veien finner du "Utsikten" hvor visstnok Munch skal ha hentet inspirasjon til sitt berømte maleri Skrik.

Nøkkelpunkter i Ekebergskrentens historie:

Forhistorisk tid: Bosetninger fra så tidlig som ca. 7300 f.Kr. etter at isen trakk seg tilbake. Området er rikt på fortidsminner.

Middelalderen: Lille Ekeberg gård var sentral, og området var klostereie. Navnet kommer fra norrønt Eikaberg.

1600-tallet: Gårdsveien fra Ekeberg hovedgård ned mot byen ble etablert, senere kjent som Ekebergveien/Kongsveien.

1900-tallet: Sanitetsforeningens hytter: Norske Kvinners Sanitetsforening bygde 18 hytter på 1910- og 1920-tallet som et fristed for tuberkuloserammede familier.

Ekebergrestauranten: Åpnet i 1929 i funksjonalistisk stil, tegnet av Lars Backer.

Kommunalt eie: Oslo kommune overtok hovedbølet på Ekeberg i 1933.

Adkomst

Enkel adkomst fra både Konows gate og Ryenbergveien inn Væringskleiva.

Gjesteparkering nedenfor beboerparkeringen.

Bebyggelsen

Området består for det meste av småhus og noe leilighetsbygg.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Malt balkondør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Dører - 2: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong utgang fra stue. Etablert trelameller på gulv. Balkongen er bygget opp i tre og typen utkraget.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er synlig noe fuktskjolder i fiberplater. Det indikerte ikke noe fukt i dette området befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av denne typen loft. Mistenkes det fukt over tid i konstruksjonen bør styret i borettslaget opplyses om dette, slik at det ikke utvikles fukt og soppskader i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er synlig noe råteskade i toppbord på rekkverket.

Konsekvens/tiltak: Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling av borettslaget. Meldt inn og bekreftet at borettslaget vil utbedre dette i løpet av våren.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er bomlyd under fliser i entre. Stedvis noe hakk i parkett.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid. Bomlyd under fliser kan være ett tegn på at fliser er løse, eller når fugemassen mellom fliser løsner.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.

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. Det ble målt ca 16 mm avvik i stue.

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

Innvendige dører

Baderomsdør har noe fuktskade i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak: Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er noe slitasje av fuger inne i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Overflater må utbedres eller skiftes. Det anbefales å etterfuge der dette er nødvendig for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da slitte fuger kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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. Påviste skader må utbedres.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vinylbelegg som underliggende membran er fra byggeår og ikke 2011, etter inspeksjon ved hulltaking. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Med tanke på badets alder på over 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen, eller renovere badet på nytt eller innsetting av dusjkabinett. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe

som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er påvist svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå unødig damptrykk på konstruksjonen og møbler.

2.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er synlig skade på front for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det anbefales å utbedre skader for å unngå videre utvikling. Dører kan males eller skiftes for å lukke avviket. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Stoppekran må merkes, slik at det fremgår hvilken kran dette er for de som skal stenge denne ved lekkasje eller andre sammenhenger. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.

Avløpsrør

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Helse, miljø og sikkerhet

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er under 90 cm som var minstekravet for høyde da boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid. Rekkverket bør utbedres slik at de tilfredsstiller datidens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at man kan falle over rekkverk.

Innhold

2.etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, entré og bod.

2.etasje utvendig: Sportsbod

Loft: Lagringsplass på kaldloft med tilgang via luke i innebod.

Standard

Leiligheten er gjennomgående og ligger i 2.etasje som er øverste etasje i koselig småhusbebyggelse.

Entré:

Romslig flislagt entré med stor skyvedørsgarderobe med mye oppbevaringsplass.

Bad:

Pent flislagt bad med gulvvarme fra 2011 med innfellbare dusjvegger, servant med skap og speil, opplegg- og plass for vaskemaskin.

Kjøkken:

Pent velutstyrt og romslig kjøkken fra 2011 som i etterkant har fått nye fronter og ny benkeplate i marmor. Oppvaskmaskin/komfyr er fra 2025/2026. Koselig spiseplass.

Stue:

Lys stue av god størrelse med nydelig utsikt gjennom store vindusflater mot Holmenkollen/byen. Koselig vedpeis skiller av rommet mot kjøkken og gir kos og god varme. Plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Utgang til balkong på ca. 5 kvm.

Soverom:

Soverommet har god plass for dobbeltseng og har stor skyvedørsgarderobe. Fin utsikt også herfra.

Innvendig bod/walk-in-closet:

Romslig innvendig bod med masse oppbevaring. Nyere stor varmtvannsbereder og luke i taket til loft med enda mer lagringsplass.

Inngangsparti:

Plass for cafébord- og stoler på smalgangen ved inngangspartiet. Sol fra morgenen til et stykke ut på dagen før solen kommer rundt på balkongsiden.

Balkong:

Utgang til balkong fra stuen på ca. 5 kvm. Ettermiddag- og kveldssol, og nydelig utsikt mot sentrum og Holmenkollen.

Alle hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin på bad medfølger.

Vinduer og terrassedører ble skiftet i 2017 og 2019. Malt fasader i 2018.

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

Telia er leverandør av kabel-tv og internett. Grunnpakke inkludert i felleskostnadene, hvor man kan velge kun internett eller en kombinasjon.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser for utleie og det er per i dag ingen venteliste på parkeringsplass. Pt. ingen kostnad for vanlig parkeringsplass. Ønsker du parkeringsplass med ladeboks, koster dette kr 220 per måned, og beløpet faktureres via felleskostnadene. I tillegg tilkommer et eget strømabonnement på kr 79 per måned, samt direkte strømkostnader basert på faktisk forbruk ved lading.

Gjesteparkering nedenfor parkeringen for beboerne.

Solforhold

Gode solforhold med morgen- og formiddagssol på inngangssiden og ettermiddag- og kveldssol på balkongen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 77500115

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Gulvvarme på bad og vedpeis i stuen.

Energimerke

G

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

81 988 (Andel av fellesgjeld)

4 681 988 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 328 (Omkostninger totalt)

18 228 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 028 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 691 316 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 700 216 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 703 016 (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 eiendomsskatt

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 1 387 398 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 549 590 for år 2025

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt oppgradering av abonnement til tv og internett.

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

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, dugnadsfond, grunnpakke Telia, kommunale avgifter og nedbetaling av fellesgjeld.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets

faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteendringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 547

Andel Fellesgjeld

Kr 81 988

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Kommentar fellesgjeld

16364101183, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 01.03.2026: 4.092.910,-

Andel av saldo: 81.988,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2037)

Andel fellesformue

Kr 37 467

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Væringkleiva Borettslag

Organisasjonsnummer

955206517

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Væringkleiva Borettslag.

Borettslaget består av 36 leiligheter.

Forretningsfører er USBL.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold må søkes, og godkjennes av styret før anskaffelse.

Foretatt påkostninger de senere år:

Etablert infrastruktur for el-bil ladere.

Skiftet vinduer og terrassedører i 2017 og 2019.

Malt fasader i 2018.

Planlagte påkostninger:

Oppgradering av uteområder/lekeplasser.

Ventilasjonsanlegget er pt. ikke i drift, og styret ser på å oppdatere dette. Ifølge

styreleder er det ikke planlagt noen påkostninger som vil påvirke felleskostnadene per dags dato.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier.

Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Iht. borettslagslova kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS som dekker manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1 desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler

STYRETS ARBEID 2024/2025

- Styret har gjennomført rens av takrenner og de flere nedløp har blitt skiftet.
- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlige kontroller i hver enhet.
- Det har vært noen få vannskader i noen boenheter også i år. Om skadebeløpet går under egenandelen til borettslagets forsikring dekker borettslaget skaden. Det er viktig å presisere at styret alltid skal kontaktes når man oppdager vannskader. Da skal styremedlem(mer) kontaktes per telefon slik at vi kan kontakte forsikringen, og følge opp vannskaden videre med en gang.
- Styret minner om at borettslaget er medlem av nærmiljøets Grendahuset ved Utsikten 10 som drives av Ekeberg Velforening. Grendahuset kan bookes av beboerne i borettslaget om man vil leie det til ulike arrangementer som for eksempel bursdager, konfirmasjon eller andre festligheter. Det arrangeres også ulike fellesarrangement som de annonserer på facebook-siden sin.
- Borettslaget har en egen lukket gruppe på Facebook, Væringkleiva Borettslag som er for beboerne i borettslaget. Her legger vi ut relevant informasjon og påminnelser. Viktig informasjon vil bli lagt i postkassene som tidligere.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og september måned.

Hver beboer er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet, dette omfatter alt vedlikehold av dører, vinduer, vegger, gulv, rør, sanitærutstyr, kjøkkeninnredning og brannsikringsutstyr Snømåking, strøing og renhold av stikkveier inn til bunnleiligheter skal besørges av den enkelte leietaker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16364101183, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 20.08.2025: 4 294 144

Andel av saldo: 152 545

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2037)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Anskaffelse av husdyr må søkes, og godkjennes av styret før anskaffelse. Det er båndtvang på hunder i boområdet. Hundeeksremitter skal fjernes umiddelbart. Hannkatter skal kastreres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 190 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i Væringkleiva Borettslag med orgnr. 955206517

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Det er tinglyst 1 servitutt på borettslagets eiendom. Denne omhandler bestemmelse om adkomstrett.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Oslo kommune opplyser at byggesaken for Ryenbergveien 54 er gått tapt, det foreligger derfor ingen ferdigattest for dette bygget, ei eller 52. Det er likevel grunn til å tro at dette ble gjort samtidig med resten av borettslaget hvor det foreligger samlet ferdigattest på eiendommen datert 28. september 1984, ferdigattest for sportsboder og søppelavskjerming datert 19.03.1984, samt garasje 09. september 1983. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og privat gårdsplass med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-444 datert 22.07.1952 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Området blir berørt av kommuneplanens arealdel fra 2015: «Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn». Ny kommuneplan «Oslo fram mot 2040: Variert boligbygging og styrking av det grønne» er under revidering, men er ikke endelig vedtatt. Denne planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Inntil ny arealdel er vedtatt, gjelder arealdelen fra 2015. Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>.

I Ryenbergveien 64 - 66 er det planlagt oppføring av boligblokker.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Ansvarlig megler

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Ansvarlig megler bistås av

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Bilder

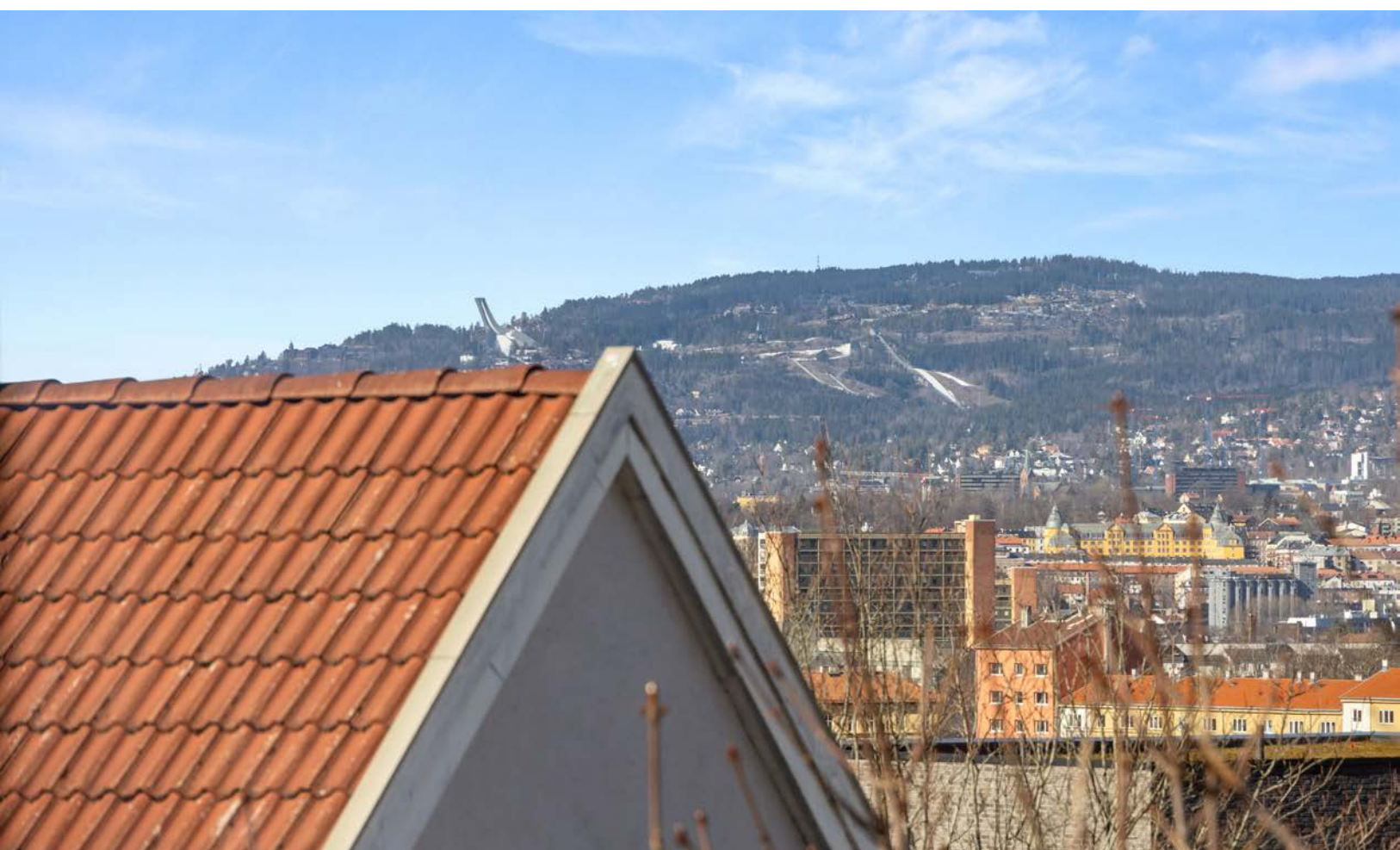














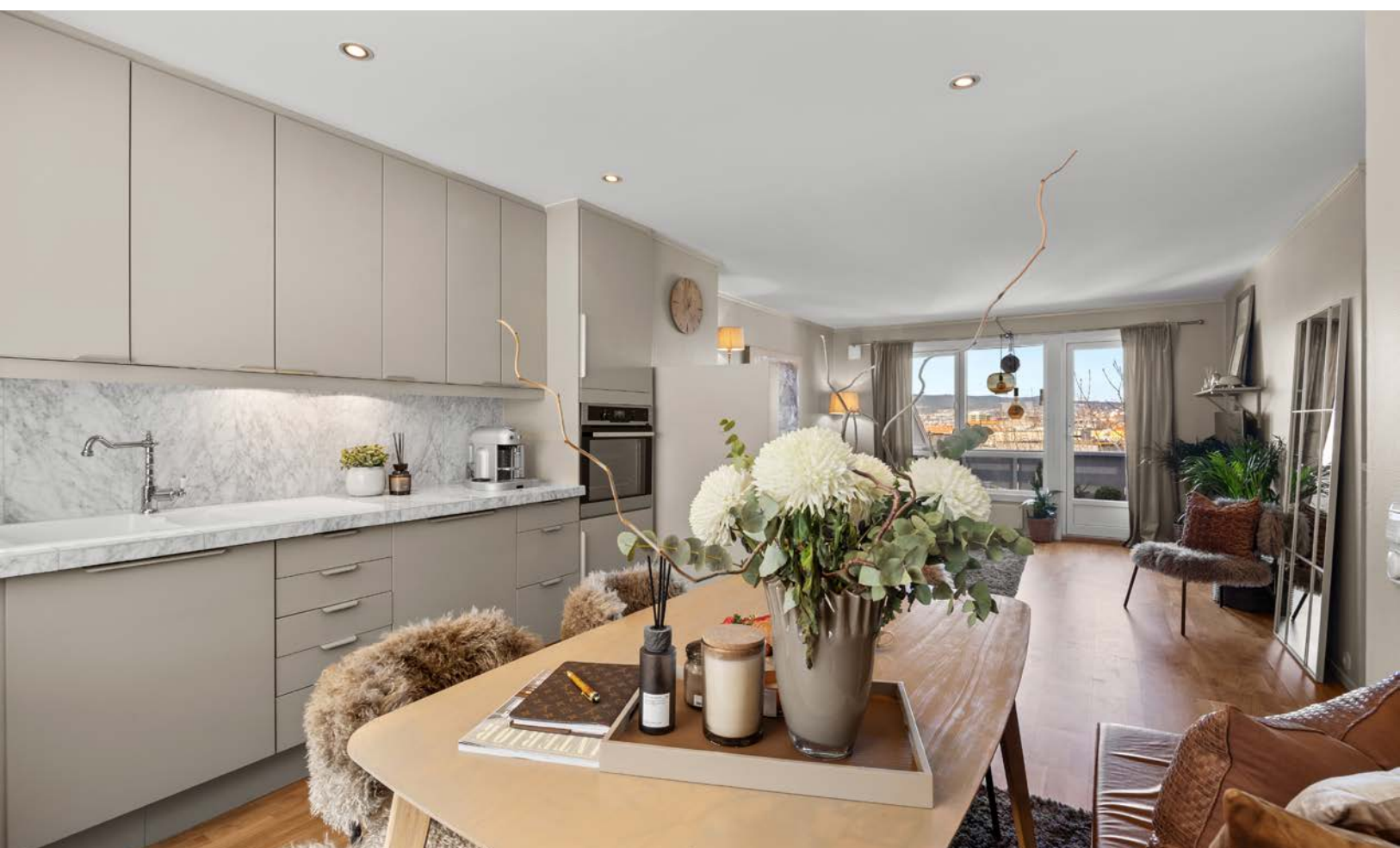






























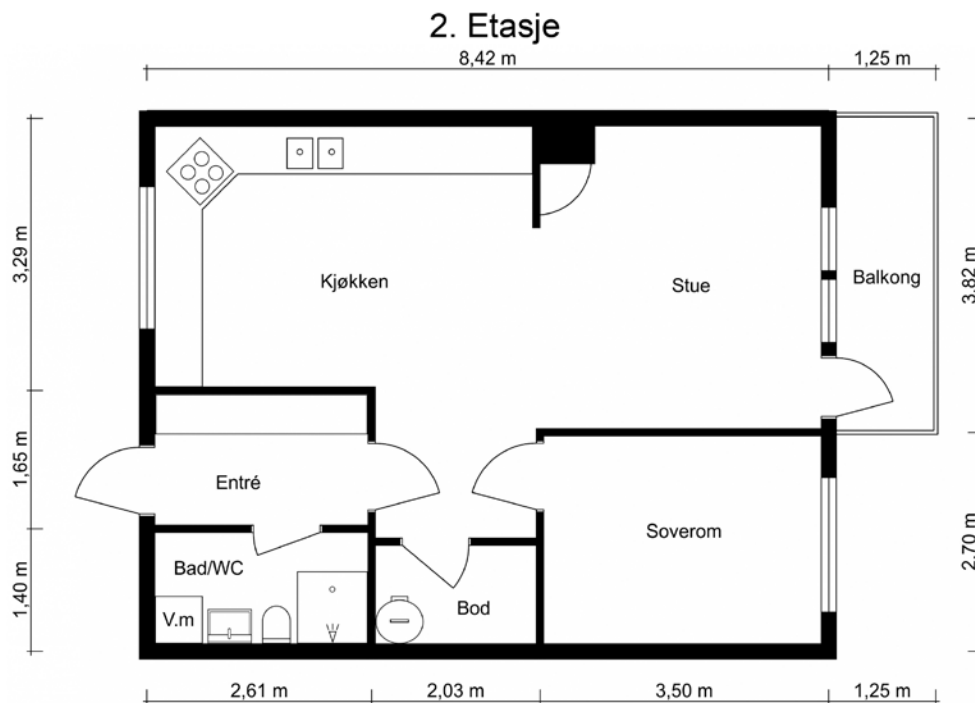








Vedlegg



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

🏠 Leilighet

📍 Ryenbergveien 54J , 0196 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 190

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²

NAMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS
Ryenbergveien 54 J



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende brukstilstand eller areal av boligen.

Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1904

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DQ1986

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Anja Victoria Selli



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Leiligheten er oppført i 1984 etter byggesøknad fra 1982. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med takstein. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt balkondør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkong utgang fra stue. Etablert tremellere på gulv. Bakongen er bygget opp i tre og typen utkraget.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkmyndig.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Boligen vurderes å ha blitt pusset opp jevnlig siden byggeår.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue.

Innvedig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 23 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant med underskap, speil med belysning, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter 2011. Nyere fronter fra 2020. Ny oppvaskmaskin. Benkeplaten er av flislagt med

marmorfliser på benk. Nedfelt kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er etablert vannstopper rundt tanken inne i bod. Dette vurderes som en preakspert løsning. Sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

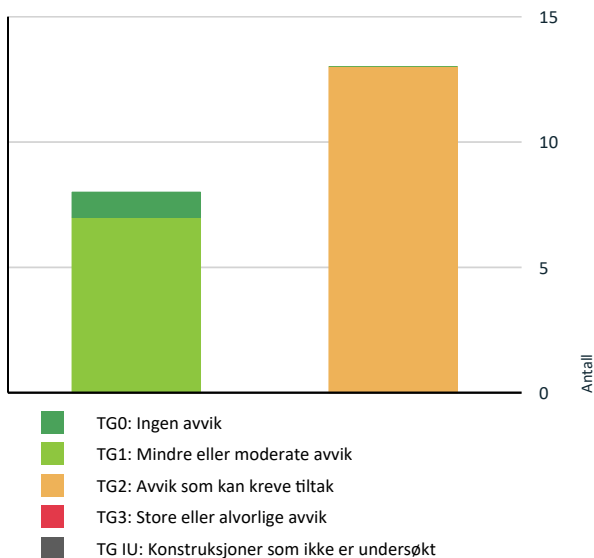
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger. Styret i borettslaget kan kreve at boligen tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

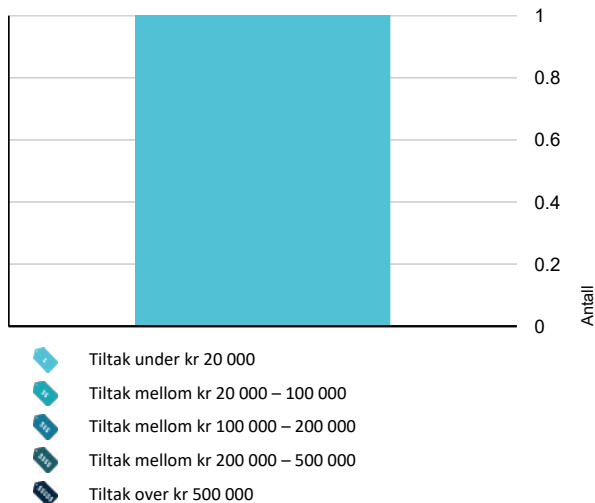
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [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](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig noe fuktstjolder i fiberplater. Det indikerte ikke noe fukt i dette området befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av denne typen loft. Mistenkes det fukt over tid i konstruksjonen bør styret i borettslaget opplyses om dette, slik at det ikke utvikles fukt og soppskader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkondør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utgang fra stue. Etablert trelameller på gulv. Bakongen er bygget opp i tre og typen utkraget.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig noe råteskade i toppbord på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling av borettslaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Boligen vurderes å ha blitt pusset opp jevnlig siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bomlyd under fliser i entre. Stedvis noe hakk i parkett.

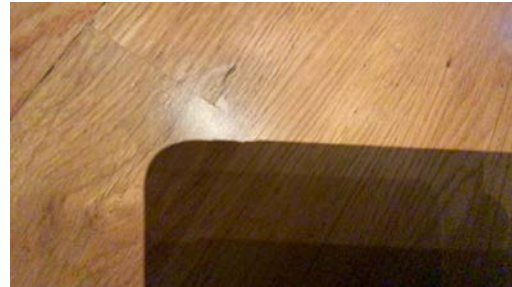
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid. Bomlyd under fliser kan være ett tegn på at fliser er løse, eller når fugemassen mellom fliser løsner.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1982

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. Det ble målt ca 16 mm avvik i stue.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør har noe fuktskade i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe slitasje av fuger inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etterfuge der dette er nødvendig for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da slitte fuger kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.
- Påviste skader må utbedres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg som underliggende membran er fra byggeår og ikke 2011, etter inspeksjon ved hulltaking. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Med tanke på badets alder på over 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen, eller renovere badet på nytt eller innsetting av dusjkabinett. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap, speil med belysning, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

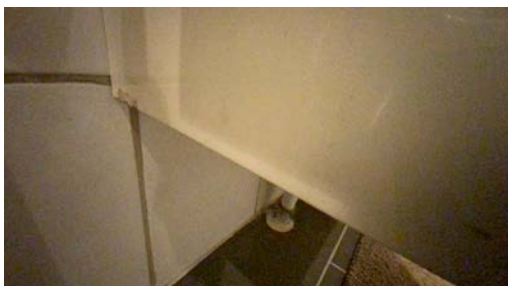
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling på innredning

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå unødig damptrykk på konstruksjonen og møbler.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter 2011. Nyere fronter fra 2020. Ny oppvaskmaskin. Benkeplaten er av flislagt med marmorfliser på benk. Nedfelt kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

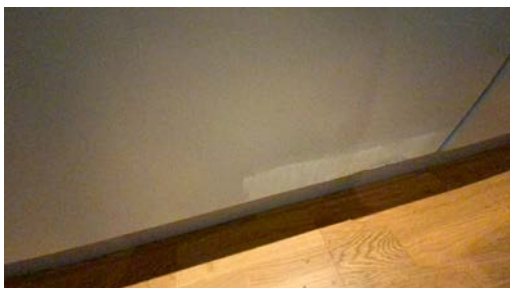
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er synlig skade på front for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å utbedre skader for å unngå videre utvikling. Dører kan males eller skiftes for å lukke avviket. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Stoppekran må merkes, slik at det fremgår hvilken kran dette er for de som skal stenge denne ved lekkasje eller andre sammenhenger. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er etablert vannstopper rundt tanken inne i bod. Dette vurderes som en preaksptert løsning.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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.

1982

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet sikringer i sikringskapp i 2011 ut fra selgers opplysning. Samsvarserklæring er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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 bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om hele anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Manglende dokumentasjon bør fremskaffes.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er under 90 cm som var minstekravet for høyde da boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

Rekkverket bør utbedres slik at de tilfredsstiller datidens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at man kan falle over rekkverk.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

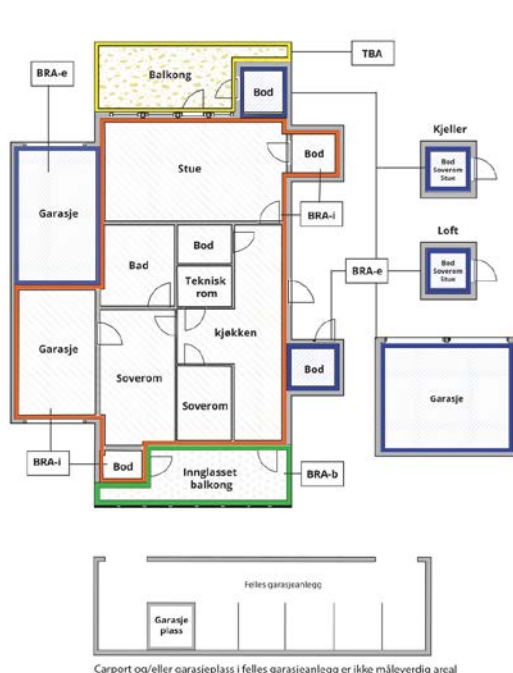
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter 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 byggtknisk 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) | | | | |
| 2.Etasje | 56 | | | 56 | 5 | | 56 |
| Etasje 2 | | | | | | 4 | 4 |
| SUM | 56 | | | | 5 | 4 | 60 |
| SUM BRA | 56 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad/vaskerom | | |
| Etasje 2 | | Utebod | |

Kommentar

Tilhørende parkeringsplass. Bod ute på svalgang er ikke måleverdig med tanke på høyde under 1.9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger. Styret i borettslaget kan kreve at boligen tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|------------------------|
| 25.3.2026 | Øyvind Nåmo Rønning Anja Victoria Selli | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 236 | 190 | | 0 | 3957.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Ryenbergveien 54J

Hjemmelshaver

Væringkleiva Borettslag

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 955206517 | | Usbl | Selli Anja Victoria |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 77500115 | | | |

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklærings skjema | 22.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 26.03.2026 | Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig iflg. Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 25.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 26.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Planskisse | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 30.03.2026 | |
| 2 | 30.03.2026 | |

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

Anja Victoria Selli

Boligen

Ryenbergveien 54J

0196 OSLO

0301-236/190/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?: 2011

Firmanavn: Aker Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid er gjort før min tid som eier: Bad total rehabilitert sommer 2011 av Aker Rørlegger bedrift As V/Rolf Anderssen. Alt elektrisk er også skiftet ut i hele boligen utført av faglært person Jokobsen Instalasjon v Terje Kvedal.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Stor Oslo Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bereder og dusjgarnityr

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Aker Rørlegger bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid gjort før jeg var eier: Total rehabilitert 2011. Alt av rør er skifter og alt av elektrisk er skiftet.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2011

Firmanavn: Jakobsen Installasjon v/Terje Kvedal

Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført før min tid som eier: Total rehabilitert EI anlegg sommer 2011



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Holmsen elektro As V/ Joakim Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammelt sikringsskap til nytt.

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

Styret ønsker i 2026 å utvikle leke og fellesarealet. Under planlegning!

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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.

Nabolagsprofil

Ryenbergveien 54J - Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Ryenbergveien Linje 19N, 34, 34X, 74 | 3 min 0.2 km |
| Oslo Hospital Linje 13, 19 | 14 min 1.3 km |
| Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 21 min 1.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 7 min 3.6 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser | 18 min 1.3 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser | 17 min 1.4 km |
| Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser | 17 min 1.5 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser | 21 min 1.5 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser | 18 min 1.4 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 20 min 1.6 km |
| Kongshavn videregående skole 550 elever | 5 min 2.1 km |



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

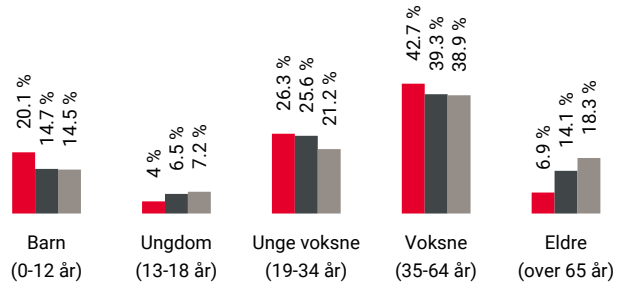
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Ekebergskrenten | 1 279 | 605 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Kvæernerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn | 4 min 0.4 km |
| Kvænerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn | 8 min 0.6 km |
| Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn | 10 min 0.8 km |

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent | 6 min 0.4 km |
| Coop Extra Kvæernerbyen Post i butikk | 7 min 0.6 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. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



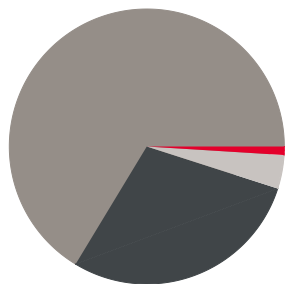
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Vålerenga skole | 15 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.2 km | |
| ⚽ Gamlebyen skole | 14 min | 🚶 |
| Ballspill | 1.3 km | |
| 🚴 FitnessRoom Kværnerbyen | 7 min | 🚶 |
| 🚴 Mudo Gym Etterstad | 16 min | 🚶 |

Boligmasse



- 1% enebolig
- 29% rekkehus
- 67% blokk
- 4% annet

«Koselig og trygt nabolag. Mye fin natur og flotte hager. Veldig bra kollektivtransport. Koselige mennesker. Kort vei til alt.»

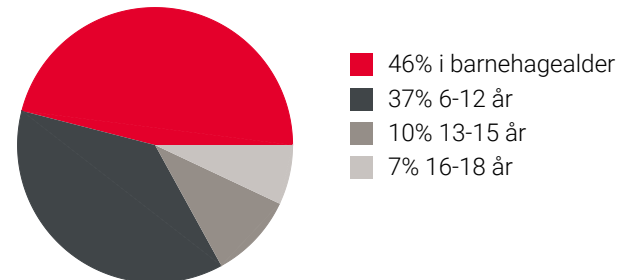
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| 📍 Manglerud Senter | 26 min | 🚶 |
| 📍 Ditt apotek Kværnerbyen | 8 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

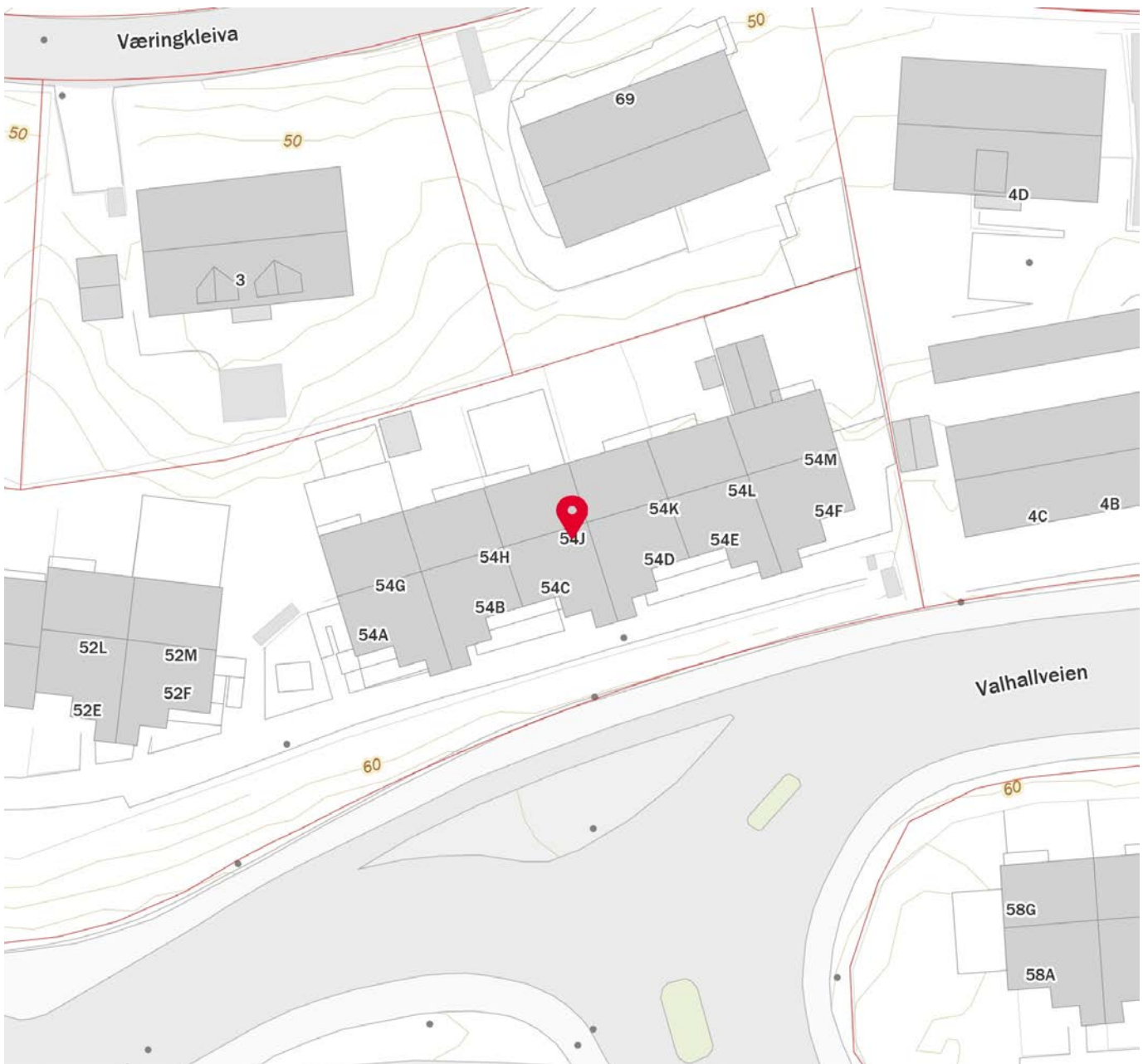
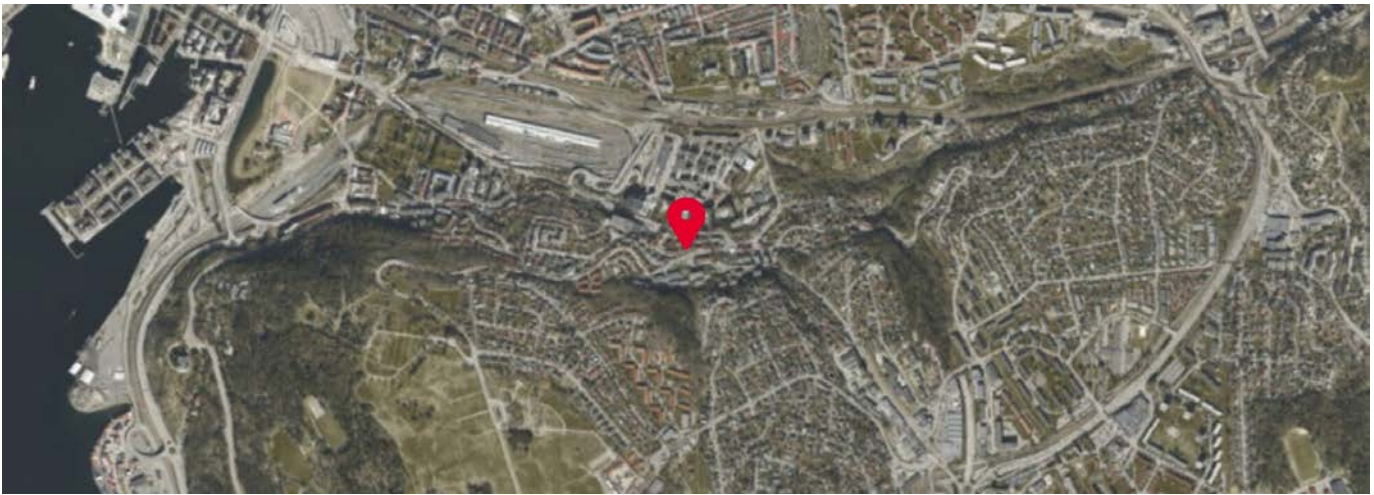


0% 47%

- Ekebergskrenten
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 22% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 nettkrenkninger
- 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 <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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: Ryenbergveien 54J
0196 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Lund Østhagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 445
E-post: marianne@aktiv.no

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