



aktiv.

Steinspranget 48, 1156 OSLO

**Stor og romslig 2-roms hjørne-/
toppleilighet med balkong og
utsikt | Ypperlig beliggenhet |
Garasjemulighet**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 187 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 296 221,-
Felleskostn.: Kr 3 912,-
Selger: Matias Kufås Tøften

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 58/68 kvm
Tomtstr.: 70670 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 136
Andelsnr.: 459
Oppdragsnr.: 1009240104

Stor og romslig 2-roms hjørne-/toppleilighet med balkong og utsikt

Stor 2-roms hjørne-/toppleilighet med flott utsikt og nydelig beliggenhet i grønne og rolige omgivelser men samtidig sentralt.

- Sydøstvendt overbygget balkong
- Rentbrennende peisovn
- 4 boder
- Ca. 300m. til T-banestasjon med ca. 20 minutter til sentrum
- Kort vei til nærbutikker og Lambertseter senter
- Nærhet til lysløype, store tur- og rekreasjonsområder
- Mulighet for kjøp av garasje

Boligen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Lambertseter i bydel Nordstrand bestående av leiligheter i lavblokkbebyggelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² 2 kjellerboder.

5. etasje

BRA-i: 58 m² Entré , stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.

BRA-e: 1 m² Bod på balkong.

6. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 82. 105, approbert

24.03.1955 og plantegning ifm. fasaderenovering med stempel nr. 1, datert

20.01.1992. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at

vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

70670 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Lambertseter i bydel Nordstrand bestående av leiligheter i lavblokkbebyggelse. Fra boligen er det kort vei til t-bane, flere lekeplasser, barnehager og skoler i alle klassetrinn.

Området er svært populært blant mennesker i alle aldre, og det har en fantastisk beliggenhet med nærhet til det aller meste. Det finnes flere dagligvarebutikker i området som Rema 1000, Bunnpris (åpent også på søndager), Kiwi, treningssentra, svømmehall m.m. I tillegg er det gangavstand til Lambertseter senter, hvor du finner et bredt spekter av servicetilbud som Symra kino, bibliotek, Meny, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker og kaféer m.m.

Kort vei til koselige Holtet med et godt utvalg av forskjellige forretninger som Åpent Bakeri og delikatesseforretningen Jacobs. En kort busstur unna finner du Sæter Torg med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det finnes etablerte idrettsforeninger i bydelen innen fotball, håndball, friidrett, bryting og svømming. For den aktive ligger flere treningssentra i området, bl.a. Sats på Karlsrud og Lambertseter, Evo på Sæter og Best Helse på Holtet.

Gode tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet. Nærhet til Østmarka og Oslofjorden. Enkel tilgang til Ekebergsletta med fine turområder, lysløype fra Steinspranget barnehage. Denne lysløypen egner seg godt på sommeren til barnevogn, sykling, jogging etc.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane (som bruker ca. 18 min. til sentrum) og buss med hyppige avganger. Det tar ca. 13 min. til Oslo sentrum med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/blokkbebyggelse samt noe rekkehusbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller. Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Yttervegger er forblendet med tegl. Liggende panel ved balkonger. Fasadene ble rehabilitert i 1992-1993. Arbeidene inkluderte etterisolering av blokker og forblending med teglstein, samt nye balkonger m/utebod. Balkongene ble renoveret i 2003. Nye vinduer og balkongdører ble montert i 2015. Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein. Alle blokketak ble rehabilitert i 2017-2018. Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2006. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 1999. Nytt port/telefonanlegg ble montert i 2002. Våtrommene ble rehabilitert i 2011-2013. Nye avfallsbrønner i 2014.

Innhold

5. etg.:

Hjørne- og toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til sydøstvendt overbygget balkong. Bod på balkong.

Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

Standard

2-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i boligblokk på Lambertseter/ Bergkrystallen. Hjørne- og toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til sydøstvendt overbygget balkong. Bod på balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

Innvendig:

3-speils formpressede innvendige dører fra Swedoor. Rentbrennende peisovn i stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Laminat i øvrige rom. Ny laminat i 2019 i stue/kjøkken. Vegger med malte panelplater i entré og stue/kjøkken. Malt strie på soverom. Malt betonghimling i entré og soverom. Fabrikkmalte panelplater i stue/kjøkken. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Varmekabler i entré som styres med veggmontert effektregulator. 4-dørs skyvedørsgarderobe i soverom. Termostatstyrt panelovn i stue. Downlights med dimmer i stue/kjøkken.

Våtrom:

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2012. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte mini-downlights. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite fronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Nye dusjdører i 2023.

Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalte fronter. Benkeplate i laminat, fra 2015. Malte fliser mellom benkeplate og overskap. Dobbel oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Interne og synlig avløpsrør av plast. Det opplyses at vann- og avløpsrør ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2012. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og 1 jordfeilautomat. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 13A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Utvendig:

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2015. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Følgende avvik som kan kreve tiltak har fått TG 2:

Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater vegger og himling
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende avvik som ikke krever umiddelbare tiltak som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater - 2
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater Gulv
Våtrom > 5. etasje > bad. > Ventilasjon
Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning
Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 5. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Følgende fra bransjens liste over løsøre og tilbehør medfølger ikke boligen: Skoskap i gangen, vaskemaskin, taklampe stue, vegglampe stue, tv og oppheng, garderobehyller i gang.

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 Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia Norge AS som gir alle beboere gunstige vilkår digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia Norge AS kundetjeneste via telefon 924 05 050, eller via deres hjemmeside: www.telia.no/kontakt.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2024 kr.234,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS.

Parkering

Borettslaget har 211 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS. Gratis gateparkering.

Selger eier en garasje plass som kan selges til kjøper separat om det er ønskelig. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6598551

Energi

Oppvarming

Rentbrennende peisovn i stue. Termostatstyrt panelovn i stue. Varmekabler i entré som styres med veggmontert effektregulator. Varmekabler i bad som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 100 000

Formuesverdi primær

Kr 1 124 982

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 274 930

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud 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**

Kabel-TV og internett (Telia), kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, trappevask og betjening av andel fellesgjeld samt forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 912

Andel Fellesgjeld

Kr 187 000

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Andel fellesformue

Kr 28 240

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rabben Borettslag

Organisasjonsnummer

948776812

Andelsnummer

459

Om borettslaget

Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948776812, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 159 136. Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Rabben Borettslag har 1 ansatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

HANBAN-83987140049

Lånets løpetid: 17 år 8 mnd.

Långiver: Handelsbanken

Rentebetingelser: 5,50%

HANBA3-83987171076

Lånets løpetid: 17 år 10 mnd.

Långiver: Handelsbanken

Rentebetingelser: 5,50%

HANBA4-83987213607

Lånets løpetid: 22 år 9 mnd.

Långiver: Handelsbanken

Rentebetingelser: 5,50%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS

garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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.

Dyrehold

§2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund pr. leilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 136 i Oslo kommune. Andelsnr. 459 i Rabben Borettslag med orgnr. 948776812

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos P&B og finner approbasjonsdokument men ingen ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 100 000 (Prisantydning)

187 000 (Andel av fellesgjeld)

4 287 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 303 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 306 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

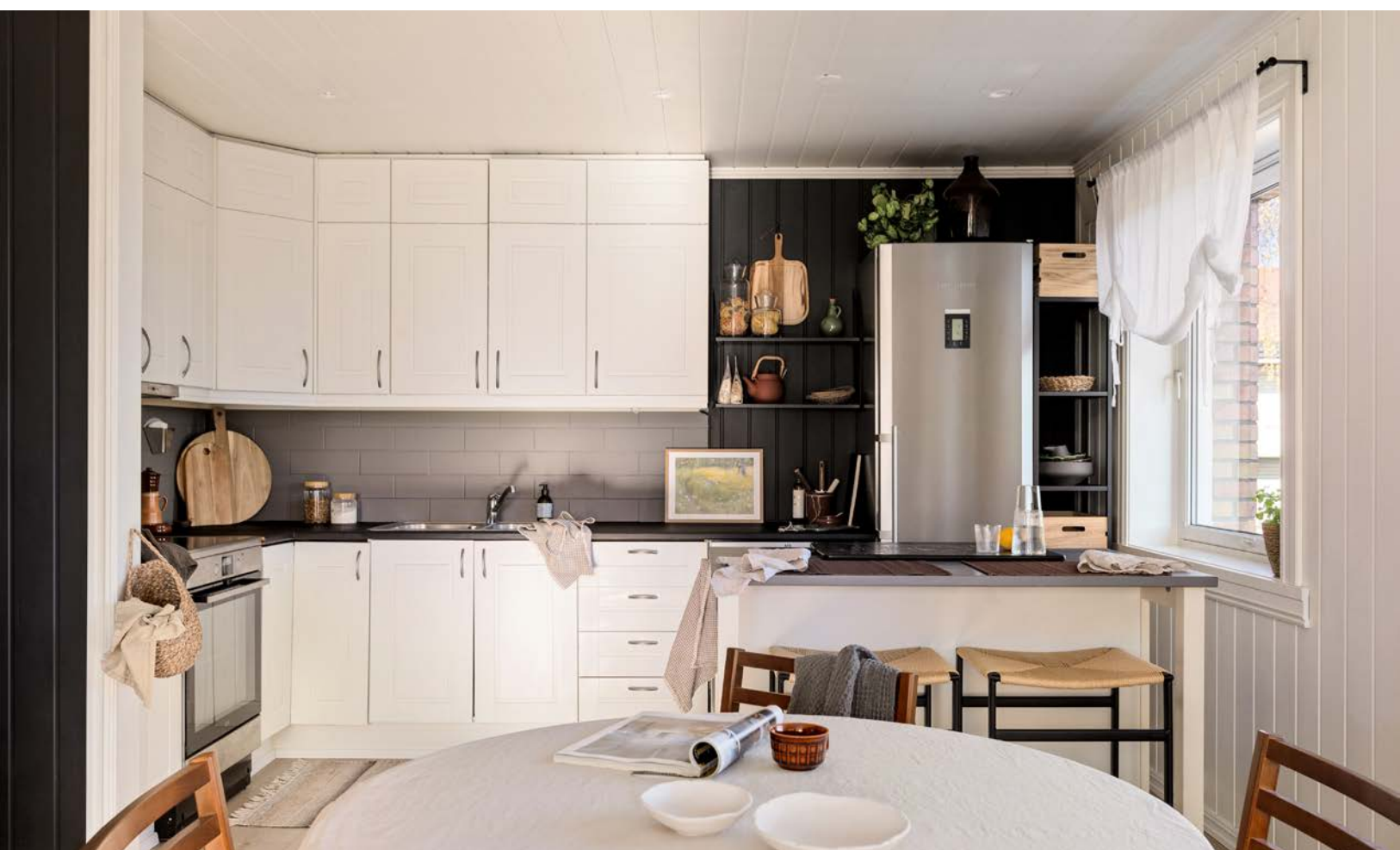
14.10.2024



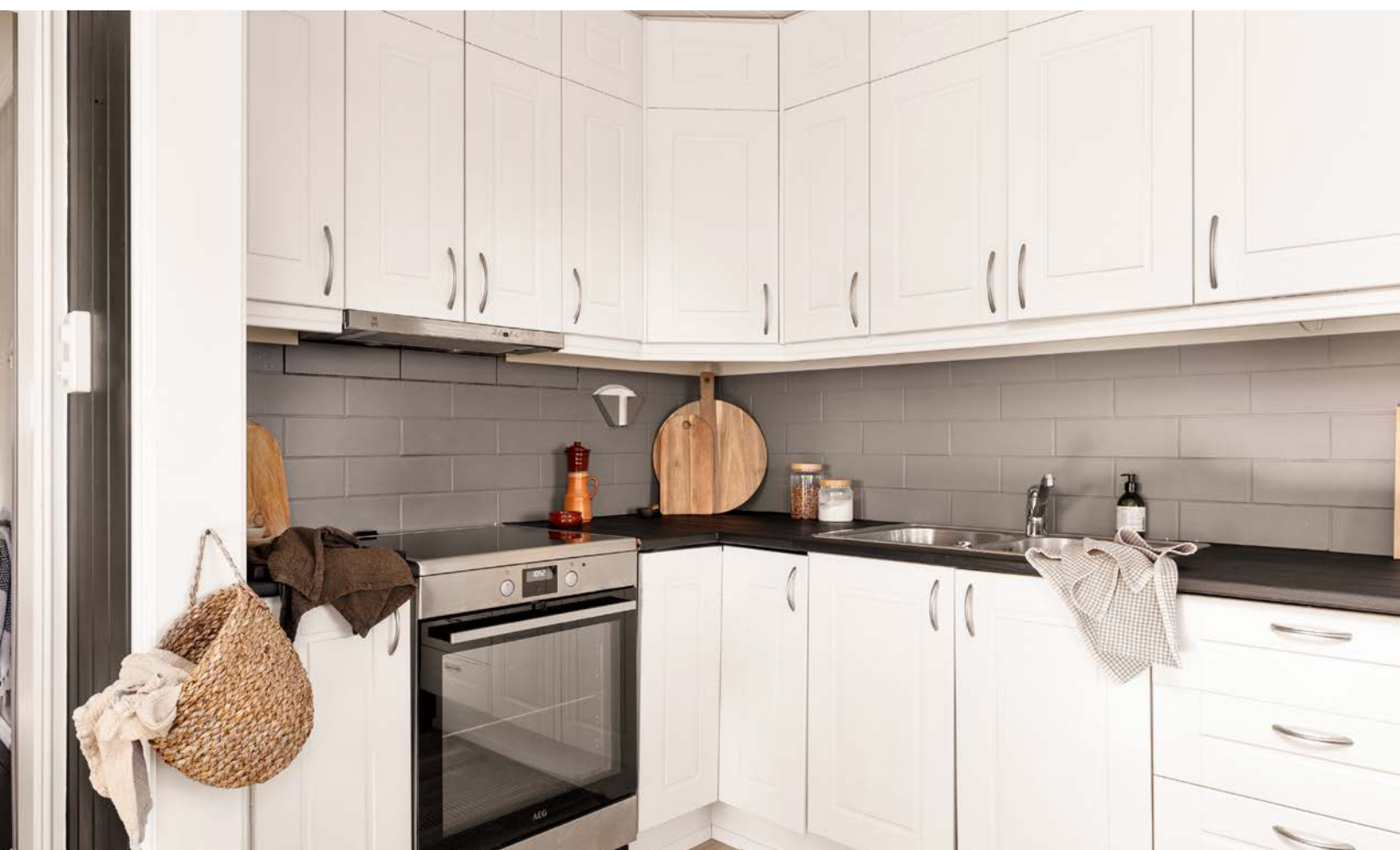






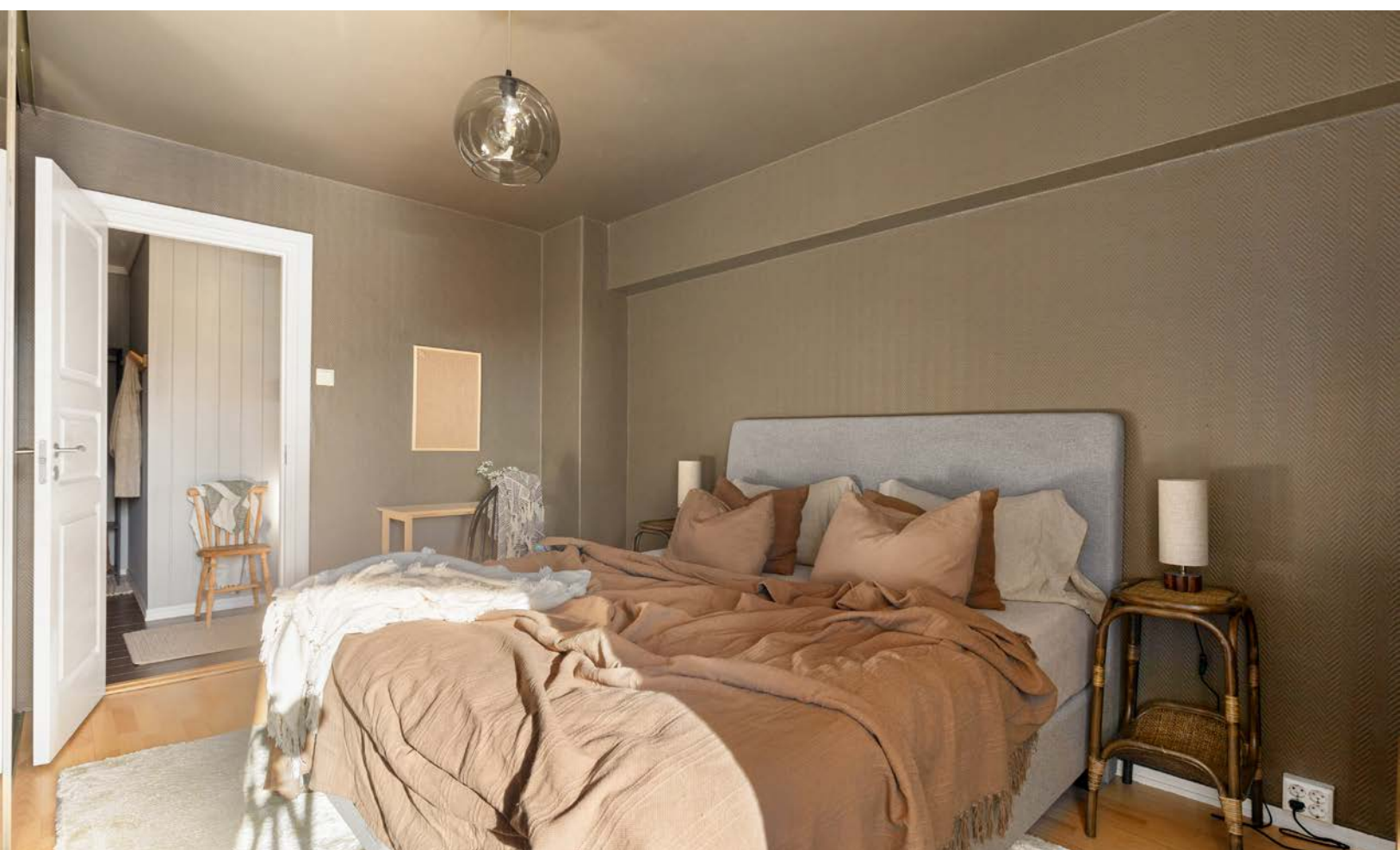


















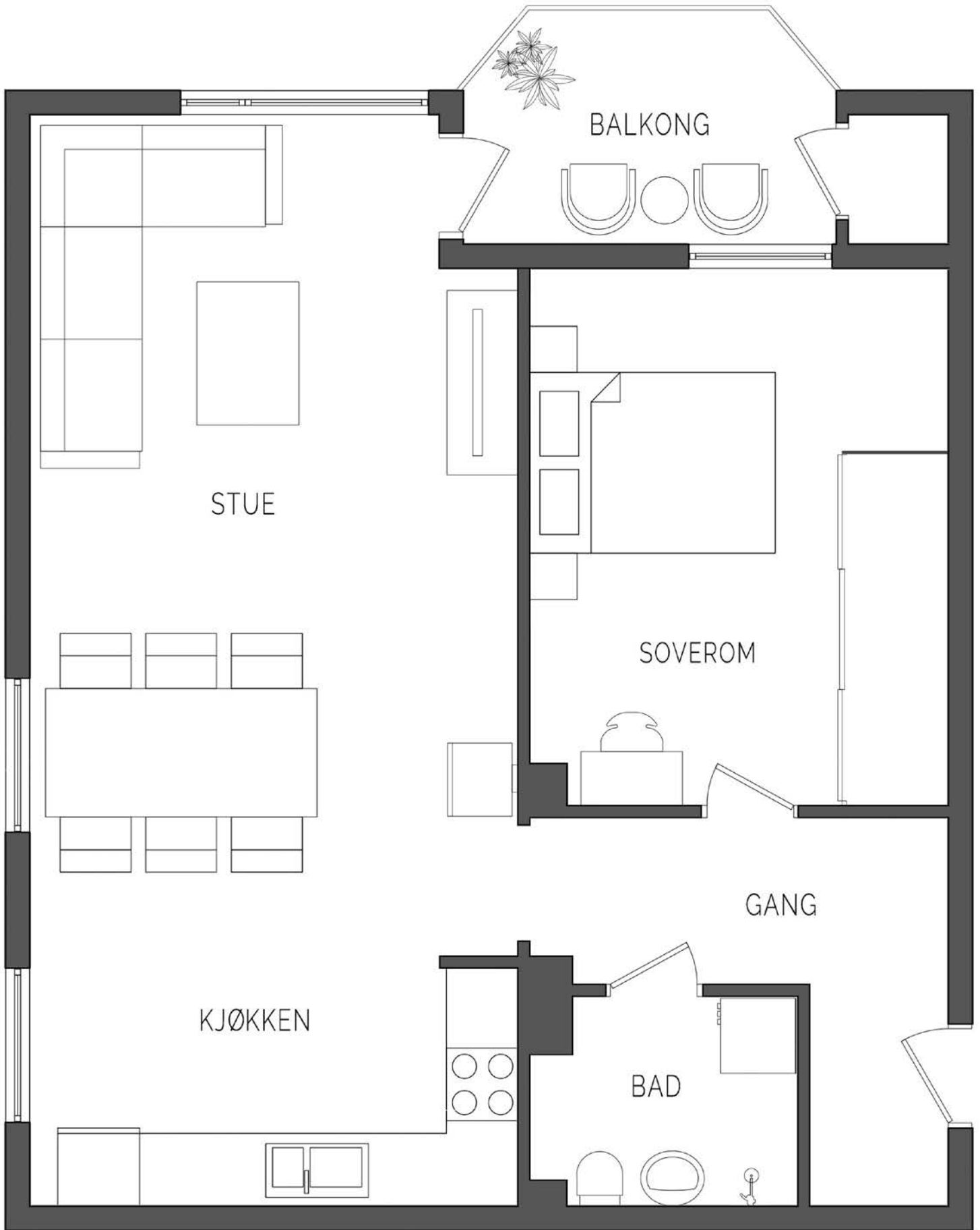












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet.

 Steinspranget 48, 1156 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 159, bnr. 136

 Andelsnummer 459

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 15431-1480

Referansenummer: CM4684

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

torgelie@online.no

928 33 330



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i boligblokk på Lambertseter/Bergkrystallen. Hjørne- og toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til sydøstvendt overbygget balkong. Bod på balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

Leilighet. - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2015. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

3-speils formpressede innvendige dører fra Swedoor. Rentbrennende peisovn i stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Laminat i øvrige rom. Ny laminat i 2019 i stue/kjøkken. Vegger med malte panelplater i entré og stue/kjøkken. Malt strie på soverom. Malt betonghimling i entré og soverom. Fabrikkmalte panelplater i stue/kjøkken. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Varmekabler i entré som styres med veggmontert effektregulator. 4-dørs skyvedørsgarderobe i soverom. Termostatstyrt panelovn i stue. Downlights med dimmer i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2012. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte mini-downlights. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite fronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Nye dusjdører i 2023. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalte fronter. Benkeplate i laminat, fra 2015. Malte fliser mellom benkeplate og overskap. Dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Interne og synlig avløpsrør av plast. Det opplyses at vann- og avløpsrør ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2012. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og 1 jordfeilautomat. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 13A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

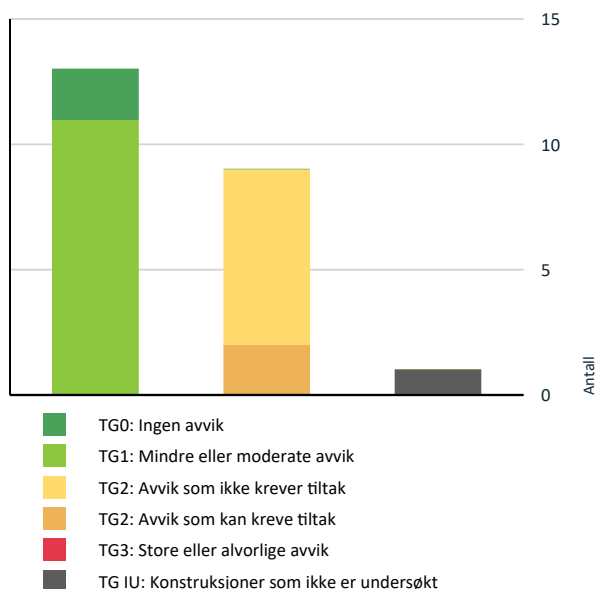
Leilighet.

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 82. 105, approbert 24.03.1955 og plantegning ifm. fasaderenovering med stempel nr. 1, datert 20.01.1992. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

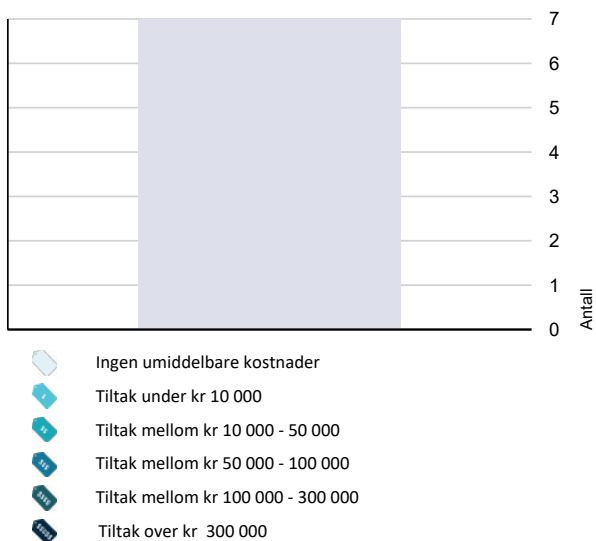
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > bad. > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår

1956

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Karm og ramme i tre. Utvendig aluminiumsbekledning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert, men noen av vinduene subber i bunnkarm. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Døren har normalt god standard og funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7,2 m² med rømningsluke i gulv. I tillegg er det bod på 1,2 m² på balkong. Balkongdekke i betong. Plastheller på gulv. Rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er ca. 1,0 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,20 m der det er mer enn 10 m ned til terreng. Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble montert nye balkonger m/utebod i 1992-1993, og at balkongene ble renoveret i 2003.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Plastheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Balkonger er normalt et borettslags felles ansvar.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser i entré. Laminat i øvrige rom. Ny laminat i 2019 i stue/kjøkken.

Vegger: Malte panelplater i entré og stue. Malt strie på soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at yttervegger i stue og kjøkken er etterisolert med 5 cm mineralullsjikt.

Himlinger: Malt betonghimling i entré og soverom. Fabrikkmalte panelplater i stue/kjøkken.

Normal slitasjegrad.

Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Vegger på kjøkken: Fabrikkmalte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svelling i panelplate rundt veggventil på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling i panelplate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 6 mm innenfor 2 meter på soverom og 12 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på soverom og 17 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det er en lokal ujevnhet i laminat til høyre når man kommer inn på soverom.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende peisovn fra Wiking i stue. Gulvfliser ved peisovn. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at peisovn ble montert i 2012.

Det opplyses at det ble gjennomført rehabilitering av innvendig pipeløp i 2023.

Tetthet og funksjon for pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

3-speils formpressede innvendige dører fra Swedoor.
Dørene har normal slitasje, standard og funksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD.

Generell

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2012. Det er lagt til grunn at TEK10 var gjeldende for prosjektet. Arbeidene inkluderte blant annet ny membran, varmekabler, rør, el., sanitærporselen, sluk, fliser og baderomsinnredning. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte mini-downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste variasjoner i indikasjonsverdiene i nedre del av vegger i dusjsonen, noe som kan indikere fukt.

Det ble registrert riss i flisfuge i nederste flisrad, stedvis dårlig vedheft på silikon og sprekkdannelse i 1 veggflis nederst ved dør. Noe ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det presiseres at fuktsøk med fuktindikator på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men i de tilfeller hvor det oppdages fukt, kan ikke fuktsøkeren bestemme om denne fukten er på eller bak membranen. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

Våtrommet fungerer uten å skifte flis med sprekkdannelse.

Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert.

Tilstandsrapport



Riss i flisfuge.



Sprekkdannelse i flis.



Dårlig vedheft på silikon.

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Det er 20 mm fall fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk, men avviker fra preakseptert ytelse i sone mot dør. Membranens høyde ved dør er ikke mulig på registrere uten destruktive inngrep. Det er skade i 1 gulvflis ved siden av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer uten å utbedre fallforhold eller skifte skadet flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade i gulvflis.

5. ETASJE > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.



Sluk.

5. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite fronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Nye dusjdører i 2023. Opplegg for vaskemaskin. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalt fronter. Benkeplate i laminat fra 2015. Malte fliser mellom benkeplate og overskap. Flisleggingen er ufagmessig utført. Dobbel oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper/Waterguard.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stopppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Det opplyses at vannrør ble skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2012.

Rørkursene på rør-i-rør opplegg bør merkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Det opplyses at avløpsrør ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2012. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalventiler/veggventiler. Ventil på soverom er malt igjen og bør åpnes.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i dag. Balansert ventilasjon gir en vesentlig høyere luftutveksling.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder uten påvist synlige avvik vurderes iht. gjeldende regelverk ut fra alderen. Varmtvannsberederen er under 20 år og gis derfor TG 1.

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling, selv om det ikke er et krav på beredere installert før 2010. På beredere som er tilkoblet med stikkontakt bør man jevnlig ta ut støpselet og se etter varmgang (brune eller misfargede merker). På befaringen ble det ikke registrert varmgang.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og 1 jordfeilautomat. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 13A kurs.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

I nåværende eiers botid, ja.

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

Ja

Det foreligger følgende samsvarserklæringer:

Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 29.12.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler).

Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringskap.

Samsvarserklæring fra Elektropluss Telemark AS, datert 28.10.2023, i forbindelse med bytte av spotter i stue/kjøkken.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. 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

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år.

Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarsler i entré, stue og soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

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 målbar 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).

Arealet 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	58	1		59	7
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	58	10			7
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.	Bod på balkong.	
Loft		Loftsbod.	
Kjeller		2 kjellerboder.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,42 m.
Balkong på ca. 7,2 m². I tillegg er det bod på 1,2 m² på balkong.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Kun 3 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,7 og 3,4 m². Bodene er fremvist av eier. Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningssetaten er tegning nr. 82. 105, approbert 24.03.1955 og plantegning ifm. fasaderenovering med stempel nr. 1, datert 20.01.1992.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider utført siste 5 år:

2019:

Et rør under vasken løsnet som førte til en liten vannlekkasje. Det førte til fukt i forkant av vask som gjorde at hele gulvet ble skiftet. Utført av fagarbeidere gjennom byggforsikringen administrert av OBOS.

2023:

1. Nye spotter i hele kjøkken og stue installert og kontrollert av godkjent elektriker. Arbeid utført av Elektropluss Telemark AS.

2. Ifm kjøp av ny oppvaskmaskin fikk jeg engasjert en rørlegger til å kontrollere og koble til, samt gå over alt av koblinger. Arbeid utført av J. Service & VVS.

3. Fikk satt inn nye dusjdører laget på mål spesifikt for mitt bad. Alt arbeid av fagkyndige og installert av fagkyndige fra Leif Larsen Glass- og Snekkerservice AS.

Kommentar: Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning via hovedtrapp. Det er rømningsluke i balkonggulv som er fuget igjen. Det er ikke verifisert om rømningslukene i borettslaget lenger skal benyttes som alternativ rømningsvei eller om brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil eventuelt skal benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet.	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Matias Kufås Tøften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	136		0	70670.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinspranget 48

Hjemmelshaver

Rabben Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5030/RABBEN BORETTSLAG	948776812	5030	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Tøften Matias Kufås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

459

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller.

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Yttervegger er forblendet med tegl. Liggende panel ved balkonger. Fasadene ble rehabilitert i 1992-1993. Arbeidene inkluderte etterisolering av blokker og forblending med teglstein, samt nye balkonger m/utebod.

Balkongene ble renoveret i 2003. Nye vinduer og balkongdører ble montert i 2015.

Takkonstruksjoner i tre, teknet med takstein. Alle blokket ble rehabilitert i 2017-2018.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2006.

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 1999. Nytt port/telefonanlegg ble montert i 2002.

Våtrommene ble rehabilitert i 2011-2013.

Nye avfallsbrønner i 2014.

Rabben Borettslag består av 503 andelsleiligheter fordelt på 21 bygninger.

Brl. har parkerings- og garasjeplasser som fordeles etter ventelister. For øvrig gateparkering. Ladepunkter for elbiler.

Utleielokale i Mellombølgen 147.

Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse er lokalisert i Kvartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155.

Styret opplyser at de i samarbeid med OBOS Prosjekt har utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021. Det opplyses i den forbindelse om følgende større og kostnadskrevende vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode: Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m.

Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode. Slutføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155, Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Eier opplyser at det er det planlagt fasadearbeid på blokken høsten 2024, men per uke 39 er det enda ikke i gang.

Borettslagets hjemmeside: vibbo.no/rabben

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6598551			

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM4684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240104	
Selger 1 navn	
Matias Kufås Tøften	
Gateadresse	
Steinspranget 48	
Poststed	Postnr
OSLO	1156
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1009240104

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: MKT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

1. Fikk en liten vannlekkasje som følge av at det kom vann ut av et rør under vasken i slutten av 2019/starten av 2020. Skaden rapportert umiddelbart og ble tatt gjennom byggforsikringen til borettslaget. Det førte til at vi fikk helt nytt laminatgulv i hele kjøkken- og stuedelen. Også nye rør under vask. 2. Vi fikk installert nye spotter i hele stue og kjøkken i oktober 2023, installert av sertifisert elektriker fra Elektropluss Telemark AS. Har dokumentasjon, sendt til megler og samsvarserklæring foreligger. 3. Ifm innstallering av ny oppvaskmaskin i starten av 2023 fikk jeg en rørlegger til å koble til vann og avløp, og gå over slanger, klemmer, tilkoblinger, skjøter og vannlås. Utført av J.Service & VVS. Har dokumentasjon, sendt megler. 4. Fikk satt inn nye dusjdører, spesialtilpasset badet, siste del av arbeidet utført 5/2-24. Arbeid utført av Leif Larsens Glass- og Snekkerservice AS. Kopi av faktura sendt megler. 5. Fasaden skal vedlikeholdes høsten 2024. Det gjøres på alle blokkene i borettslaget. Per uke 39 har de ennå ikke begynt hos oss.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1009240104

Tilleggs kommentar

Jeg sender megler kopi av alle kvitteringer/arbeider som er nevnt i egenerklæringen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matias Tøften	0f576c0d301867ada921481 ba3c1a368fd2bd4bd	30.09.2024 09:08:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240104

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

8080777

82/5030

27.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.09.2024.

Boligselskap: 82 Rabben Borettslag
Organisasjonsnr: 948.776.812
Andelseier: Matias Kufås Tøften
Leieobjektnr: 5030
Adresse: Steinspranget 48, 1156 OSLO
Andelsnummer: 459
Borettsinnskudd: kr 4.400,-
Hjemmeside: <http://vibbo.no/rabben>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6598551.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel.
- Parkering: Må ta kontakt med OBOS for å sette seg på venteliste. Send e-post til oef@OBOS.no
- Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel, oef@OBOS.no
- Selskapet har et IN-lån, HANBAN 8398 71 40049, det er mulig å innbetale 2 ganger i året 30.03 og 30.09.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987140049A		55.936.655,-	17 år 8 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBA3-83987171076 A		19.819.877,-	17 år 10 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBA4-83987213607 A		21.093.902,-	22 år 9 md.	12		Flyt	5,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.912,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.113,-
Kapitalkost. lån 1 HANBAN	799,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.913,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	310,-	8.814,-	28.240,-	191.259,-

Festetomt utgjør 180 kr av gjeld.

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBAN-83987140049	108.208,-	800,-
* HANBA3-83987171076	37.900,-	279,-
* HANBA4-83987213607	40.354,-	260,-

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 187.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Geir Jansen Mellombølgen 147, 1157 OSLO, e-post: geirjansen@hotmail.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

Innledning

Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling 15.05.2024. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

Rabben Borettslag er et andelslag, dvs. at ikke OBOS som forretningsfører, men andelseierne-eier byggene. Derfor er alle andelseiere i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver andelseiers interesse å overholde.

Som vesentlige brudd på husordensreglene vil utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andelseiere og andre, regnes som mislighold av husordensreglene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, vår hjemmeside www.vibbo.no/rabben, eller eventuelt andre infokanaler, gjelder som tillegg til husordenen.

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside www.vibbo.no/rabben
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

Vaktmesterne er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

Husordensregler

§1 - Parkering

1. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Styret gir regler om tildeling.
2. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av «bilvrak» og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning etter gjentatte henvendelser.
3. Det er ikke tillatt reparasjon og vask av biler på parkeringsplassene.
4. Har en fått tildelt parkeringsplass må denne benyttes, slik at en ikke unødig opptar plass i gaten.
5. Det må ikke parkeres på områdene som blir brukt til parkeringsplasser av andre enn de som har oppstillingsplass. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.
6. Kjøretøyene skal være registrert. Avskiltede biler må ikke hensettes på borettslagets biloppstillingsplasser.
7. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakten for biloppstillingsplass.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer en 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester. Brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter andelseier å si opp sin parkeringsplass.

§2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund pr. leilighet.

§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved omfattende og støyende arbeid/oppussing som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet ved at det sendes ut et nabovarsel i god tid før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§3 B – klageadgang på husbråk

1. Eventuelle klager på andelseiere for brudd på husordensreglene/vedtektene eller annen sjenerende opptreden må i første omgang prøves løst ved å ta kontakt med andelseieren. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klage til styre. Klagen sendes skriftlig. Sterkt husbråk og truende adferd meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene/vedtektene anses som mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget.

Klage(r) over at en andelseier(e) har overtrådt husordensreglene/vedtektene skal inneholde:

- Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett etc.)
- Navn på klager, adresse, leilighetsnummer (Inr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (Inr. finnes ofte på postkassene).

§4 - renhold og søppel

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Pakkene må ikke være for store og riktig avfallsbrønn skal anvendes da det er ulike avfallsbrønner for henholdsvis papir/papp og øvrig avfall. Dersom avfallsbrønnen er full skal avfall kastes i neste ledige avfallsbrønn.
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plener o.l. Hvis de ikke kan brennes opp i ovnen, skal de legges der hvor borettslaget har juletrær.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong, (kjeller, og loftsbod ved flytting fra leiligheten) og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved loft og kjellerrydding er det ikke tillatt å sette ut spesialavfall som maling, elektriske artikler m.m.
8. Ved brudd på pkt 6 og 7 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
9. Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt på grunn av fremkommelighet under en eventuell evakuering og av hensyn til naboene i oppgangene.
10. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

§5 – kjeller og loftsboder

1. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det.
2. Takluker må alltid holdes lukket.
3. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
4. I ganger, kjellere og på loft skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Unntatt denne regelen er barnevogner eller lignende utstyr som er i daglig bruk. Slike ting kan plasseres i rommet under trappen.
5. All lek i ganger, kjeller og på loft er forbudt. Det må ikke gås i trapper med skøyter uten beskyttelse, brodder eller lignende.
6. Oppbevaring av mopeder, motorsykler, scootere og lignende er ikke tillatt.
7. Alt som lagres direkte på gulv i kjellerrom må tåle fukt da fuktgjennomtrengning kan forekomme.
8. Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller lignende i fellesarealer, kjeller og loftsboder.
9. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

§6 – vaskerier og tørkebåser

1. Vaskeriene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er vaskeriene stengt. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriene og skal følges. Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til våre vaktmestere på mobilnr: 915 78 875 og/eller skrives på skjema som finnes i vaskeriene.
2. Vasketider er dermed;
mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.
lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr. vasketid.
2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:
mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.
lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.
13. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

§7- bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjenning gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating.

Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns

bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.

2. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseiers bruksoverlating etter borettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal videreformidles til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruksoverlater påfører borettslaget eller dets medlemmer.

§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningmessige arbeider

§9 - brannsikring.

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukkingsapparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. Andelseier er pliktig til å gjennomgå punktene på det årlig tilsendte egenkontrollskjemaet av elektrisk anlegg i egen bolig samt besvare dette innen fristen dersom det er opplyst i skjemaet at dette skal besvares og leveres til borettslaget.

§10 – utleielokale

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret

10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
 - 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
 - 13.2. Kjøleskap tømmes
 - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
 - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
 - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
 - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
 - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
 - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses
14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

§11 – uteareal og tilhørende forhold

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
2. Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3. Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for plenene eller til utilbørlig sjenanse for andre andelseiere. Ved sykling på stikkveiene skal det utvises forsiktighet.
4. På stikkveiene må det kun foretas høyst nødvendig kjøring.
5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantennor. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.

12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder

1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være brannør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
2. Bli det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utforingene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.
3. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.
4. Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

§13 – Husordensregler for balkongene

1. Andelseier er ansvarlig for overflatebehandling av balkongen. Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongens innside. Det vil si veggpanel, utvendig/innvendig dør til utebod, gulv, innvendig balkongfasade/rekkverk, himling, hel/del- innglassing, solavskjerming.

Legges det fliser, plattinger eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

I høyblokk er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. «Skader som er forårsaket av ulykker er forsikrings saker og meldes etter vanlige prosedyrer».

2. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner, men fargevalg må være ihht. fargekoder og godkjennes av styret.

Dersom det oppstår skader på solavskjermingen, er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden snarest mulig.

3. Det er ikke tillatt å montere kattetrapp eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig
4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning på bakkeplan

Andelseiere som i tillegg har en rømningsvei/luke på sin balkong må påse at denne er tett til enhver tid (ved lekkasje må styret kontaktes), slik at underliggende balkonger ikke får vannlekkasjer/fuktskader ned til sin balkong.

Rømningsvei/luke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

5. Ved rengjøring av balkong (spesielt ved bruk av høytrykkspyler) må det påses at det ikke kommer vann, jord, skitt mm ned til naboene og/eller underliggende balkonger.

§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

§15 – våpen

All bruk av våpen er strengt forbudt.

§16 – ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§17 – kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelseiere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig eller på e – post. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

§18 - ikrafttredelse

Disse husordensreglene trer i kraft 15.05.2024 og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede adresse søker herved
 om rett til å holde Begrunnelse er:

Erklæring

1. Jeg har i brev av varslet naboene i leilighet nr. om det
 ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen Kopi
 av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder
 for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på
 eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte
 påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på
 blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere.
 Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer
 gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske
 reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en
 minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling
 med partene hvorvidt en klage er berettiget.

-
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-
-
-
-
-
-

....., den/..... Styrets leder:

Oslo, den

Navn

Bolignr.

Adresse:

.....

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en er

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempesvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen

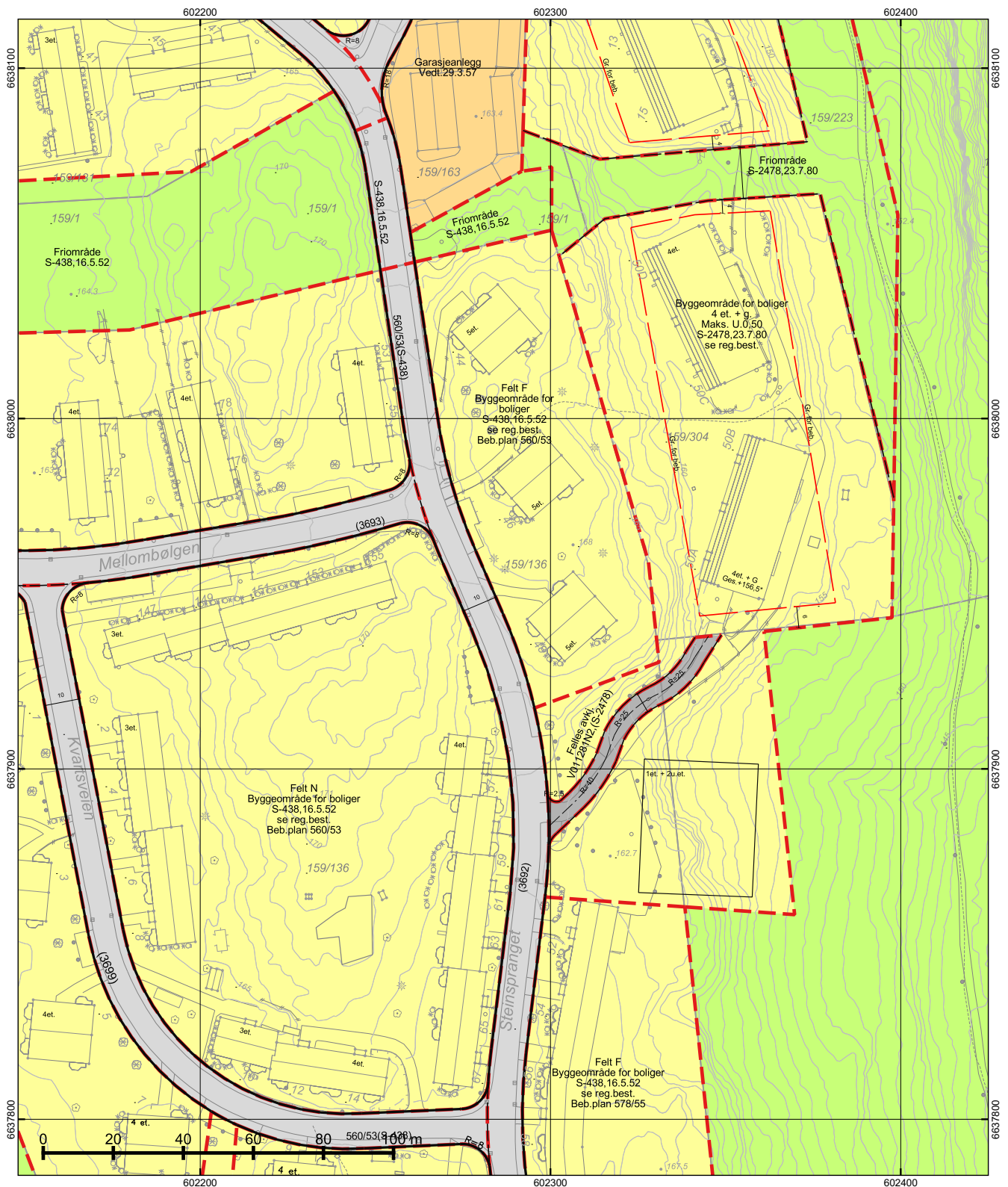
Med vennlig hilsen

Navn:

Bolignr.

Adresse

.....



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 30.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324304/ 86499192

Adresse: STEINSPRANGET 48

Gnr/Bnr: 159/136

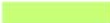













Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinspranget 48
1156 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind BraastadTelefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre