



aktiv.

Ravnkroken 17E, 1254 OSLO

**Innbydende 4-roms (103 kvm.  
BRA-I) med stor terrasse (38 m<sup>2</sup>)  
med utsikt | garasjeplass|  
Varmtvann og fyring inkl.!**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Torbjørn Skjøren

**Mobil** 913 52 399

**E-post** torbjorn.skjoren@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO.

TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 513 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 722 221,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 880,-  
**Selger:** Xhedije Vila

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 103/107 kvm  
**Tomtstr.:** 19648.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 185, bnr. 58  
**Andelsnr.:** 71  
**Oppdragsnr.:** 1009240081

# Innbydende 4-roms (103 kvm. BRA-I) med stor terrasse (38 m<sup>2</sup>) med utsikt

Velkommen til Ravnkroken 17E, en lys og romslig 4-roms andelsleilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet på Holmlia i et veletablert og populært boområde i idylliske, grønne omgivelser. Med en solrik og usjenert terrasse på hele 38 m<sup>2</sup> med utsikt og gode solforhold er det ingen tvil om at leiligheten skiller seg ut.

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod samt stue med utgang til sydvestvendt terrasse. Leiligheten holder god standard med laminatparkett på gulv, flislagt baderom og Ikea innredning med hvite profilerte fronter.

Nevneverdige kvaliteter:

Tre boder

Fast garasje plass m/ mulighet til etablering ladeboks

Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnader

Gangavstand til off. kom, servicetilbud m.m

Sydvestvendt og solfylt terrasse på 38 m<sup>2</sup>



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	3
Om eiendommen .....	5
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	57
Budskjema .....	76

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 103 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, bod.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Ekstern bod på samme etasjeplan

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

38 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.

Terrasse med gulvareal på 37,7 m<sup>2</sup>. Terrassebod med gulvareal på 2,4 m<sup>2</sup>. Terrassebod er ikke måleverdig areal pga. skråtak med lav takhøyde. Leiligheten disponerer bod på 4,3 m<sup>2</sup>, merket med nr. 7009, i samme etasje som leiligheten. 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 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

19648.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### **Beliggenhet**

Kun noen få minutters gange fra Holmlia stasjon/Holmlia senter ligger Nedre Ravnkollen borettslag. Borettslaget er meget godt etablert i et barnevennlig og tilnærmet bilfritt område. Veinettet i området er delt i fot- og bilveinett, slik at du ikke trenger å krysse bilveien. Området er ideelt for deg som er glad i en søndagstur og for barn med enkel og trygg gangavstand til barnehager og skoler. Området kan også tilby et bredt idrettstilbud med blant annet slalåmbakke og svømmehall.

Det er godt servicetilbud i nærheten med Meny og Kiwi på Holmlia senter, i tillegg til søndagsåpen Joker i Hallagerbakken. Rema 1000 med post i butikk rett bortenfor senteret. Senteret kan i tillegg by på apotek, post, vinmonopol, legesenter, tannlege og Lia treningscenter.

Holmlia er kjent for sine flotte turområder med kort vei til marka og sjøen kombinert med bymessige fasiliteter. Fra boligen er det gangavstand til idylliske Hvervenbukta med kafeen Anne på Landet. Videre tar det ca. 10 minutter å kjøre til Ingierstrand Bad. Det er kort vei til slalåmbakke ved Sloreåsen og idylliske Søndre Ås Gård med hesteriding, aktiviteter for barn og flotte turområder.

Holmlia sportsklubb er kjent for sitt allsidige idrettsmiljø som består av bl.a fotball, turn, innebandy, håndball, dans og ballett. Her tilbys også tilbudet Storby, et tilbud for å trekke barn, ungdom og kvinner med i idrettsaktivitet. Ca. 5 minutters gange fra leiligheten ligger Holmlia bad med badefasiliteter og badstue. Lia treningsstudio ligger i tilknytning til svømmehallen og Holmlia Gym ligger også i nærheten. Er du glad i golf ligger Grønmo golfbane 10 minutter unna med bil.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Primært blokkbebyggelse og rekkehus.

### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon i området med buss og tog. Det er ca. 8-10 min gange på gangvei til Holmlia togstasjon. Nærmeste bussholdeplass er Ravnkroken, herfra går buss nr. 77 til bl.a Holmlia stasjon som er et "knutepunkt" for offentlig kommunikasjon i området med flere bussforbindelser. Toget bruker ca 10-13 minutter til Oslo S, og ca 20 minutter til Skøyen eller Ski. Se forøvrig <https://www.ruter.no> for reiseruter.

### **Bygningssakkyndig**

Torgeir Lien;

## **Type takst**

Boligsalgsrapport

## **Byggemåte**

Terrasseblokk. Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon. Utvendig pusset og malte yttervegger samt utfyllende bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner på terrasser ble utført i regi av borettslaget i 2016/2017. Flatt tak, antatt teknet med takpapp/membran. Utvendige trapper i stål.

## **Innhold**

4-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i terrasseblokk på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod. Stue med utgang til sydvestvendt terrasse på 38 m<sup>2</sup>. Bod på terrasse. Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 7009 i felles garasjeanlegg og bod nr. 7009 i felles bodareal.

## **Standard**

Glatte hvite dører til de 2 minste soverommene, bad og toalett. 2-fløyet hvitmalte 3-speils dører til hovedsoverom. 3-speils formpresset dør til bod. Dør med glassfelt mellom gang og stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom. Laminatgulv fra 2016 på de 2 minste soverommene. Klikkvinyl fra 2022 i øvrige rom. Tapet på én stuevegg. Spilevegger, oppført i konstruksjonsvirke av gran, mot kjøkken og i stue. For øvrig malte veggoverflater. Pusset/malte betonghimlinger.

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2019/2020. Fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Bad: Keramiske fliser på vegger. Format ca. 60x120 cm. Malt himling. Keramiske fliser på gulv. Format ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Varmekabler i gulv. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Videre opplyser eier at sluk, membran, varmekabler m.m. ikke ble fornyet og at dette er originalt, dvs. fra 1983.

WC: Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygget sisterne. Servant med servantskap og ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Høyskap og veggskap med profilerte skapfronter. Klikkvinyll på gulv. Malte vegg- og himlingsoverflater. Avtrekksventil tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vinduer i stue og alle soverom med 2-lags energiglass fra 2016. Terrassedør med 3-lags energiglass fra 2016. Kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass fra 1982. Fabrikkmalt entrédør med utvendige profiler og kikkehull.

Overbygget inngangsparti. Ringeknapp og utelampe ved inngangsparti.

På terrassen er det utekran, veggmonterte stikkontakter og motorisert terrassemarkise.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad. Vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner er lokalisert i innvendig bod. Interne og synlig avløpsrør av plast. Originale felles avløpsrør.

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på 2 soverom og i stue samt via spalteventil i kjøkkenvindu. Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventil på bad, toalettrom, kjøkken (inne i overskap) og i bod.

Oppvarming med radiatorer. Radiator under vindu i stue ble skiftet i 2016. Øvrige radiatorer er fra byggeår.

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A kurser.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Oversendt tegning fra Plan- og bygningssetaten er tegning med stempel nr. 23, datert 20.10.1981.

Planløsningen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Kjøkkenvindu

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

innvendig > Innvendige dører

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > 5. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5. etasje > bad > Generell: Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser på eksisterende gulv- og veggoverflater, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Eier opplyser i egenerklæringen at arbeidene ble gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad (familie og venner). Videre opplyser eier at sluk, membran, varmekabler m.m. ikke ble fornyet og at dette er originalt, dvs. fra 1983. Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av opplegg for vaskemaskin. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjonen, da denne ligger mot mur/betongvegg.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser på eksisterende gulv- og veggoverflater, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Eier opplyser i egenerklæringen at arbeidene ble gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad (familie og venner).

#### **Modernisert/Påkostet år**

2022

#### **Parkering**

Det medfølger bruksrett til en garasjeplass i felles anlegg. Borettslaget har i tillegg noen plasser som leies ut etter henvendelse. Øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

På parkeringsplassen på toppen av borettslaget er det satt opp 2 stk billadere Type2. I garasjen er det forberedt for enkel tilkobling av ladere til hver enkel plass. Det skal kun

monteres ladere av merke Zaptec Pro. Ved behov/ønske for nye ladere sendes bestilling til styret. Bestillingsskjema med priser legges ut og oppdateres på Vibbo.no. Garasjeplassen kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasjeplass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavlen ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring

### **Polisenummer**

82461366

## Energi

### **Oppvarming**

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer. Varmekabler på bad.

Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleieblanketten, og det foretas oppgjør en gang pr år etter avlesning. Avregning skjer pr 01.07. og oppgjør foretas et halvt år senere sammen med husleiekrav på januar. I forbindelse med flytting må Ista AS lese av målerne for varme/varmt vann. Ista AS kan kontaktes på telefon 22 88 59 00.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Lys grønn

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 200 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 171 325

### **Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 451 034

**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**

Varmtvann og fyring, garasje plass, grunnpakke tv og internett, vaktmester, offentlige avgifter, betjening av fellesgjeld og forsikring av bygningsmasse m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 880

**Andel Fellesgjeld**

Kr 513 000

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.08.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Nedre Ravnåsen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har en gjenværende hovedstol på ca 53,4 millioner. Den flytende renten er 5,59% og gjenværende løpetid er ca 22 år.

**Andel fellesformue**

Kr 16 239

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Nedre Ravnåsen Borettslag

## Organisasjonsnummer

948416328

## Andelsnummer

71

## Om borettslaget

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter. Nedre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 185 58

Første innflytting skjedde i 1983. 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.

Nedre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Rengjøring, reparasjon av skader og flikkmaling av betongfasader.

2022 Ombygging av elektro hovedtavler og etablering av ladeinfrastruktur for biler.

2021 Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger 2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker Iverksatt ny avtale med P-Service for parkering. Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger.

2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker Iverksatt ny avtale med P-Service for parkeringskontroll.

2018 Kamerainstallasjon garasje, utbedring betong.

2017 Fullført rehabilitering av fasader og utbedring av membraner.

2016 Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner. Startet mars 2016 og ferdigstilles innen mai 2017. Detaljer fremkommer av styrets beretning over.

2015 Nytt fibernett for TV og data er ferdigstilt. Gjesterommet og styrets møterom har fått fiberoptisk bredbånd. Det er også forberedt for elektrisk opplegg for ladning av elbiler og lagt opp signalkabler for TV-overvåking av garasjeinngangen og gjesteparkeringen.

2014 Reparasjon og omtekking av membran på gangplan over nr. 13 og 27. Fremføring av fiber til borettslagets inntak. (arbeidene i den enkelte leilighet forsetter i 2015)

Fremføring av sterkstrøm til øvre parkeringsplass.

2013 Utbedret belysning i boder utenfor garasjeport. Utbedret lekkasjer i membran terrasser og gangplan. Reparasjon av skader etter lekkasjer i membran.

2012 Reparasjon og omteking av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye brannslukkeapparat(skum).

2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer. Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader. Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.

2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011. Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til 2011 Lekkasje fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett. En av skadene dekkes av borettslagets forsikring.

2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan. Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan. Rengjøring og flikkmaling trappehus.

2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008. Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på to terrasser.

2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet. Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltet.

2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.

2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.

2004 Gjennomført en komplett omteking m/tilleggsisolering av to terrasser.

2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.

2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hoved inntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskifting av alle lyskupper på området.2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt.

1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.

1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom.

1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.

1995 Oppgradering av kable-TV anlegget.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr: OBOS01-98208077597

Type lån: A

Restsaldo: 52.699.189,-

Restløpetid: 14 år 10 md

Term 12

Avdr.frihet: Nei

Type rente: Flytende

Rente: 5,59%

### **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 boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

1. Dyr skal ikke ferdes fritt på borettslagets område. Denne bestemmelsen er å forstå som et supplement til de gjeldende båndtvangsbestemmelsen.

2. Hunder bør ikke føres i bånd av personer, som ikke er i stand til å kontrollere dyret eller påse at reglene for dyrehold blir fulgt.

3. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg på borettslagets område, det være seg plener, sandkasser, gangveier, trappeoppganger og parkeringsplasser.

4. Dyreeier plikter å holde rent etter sine dyr også på egen eiendom, slik at dette ikke blir til ulempe for naboene.

5. Hunder som etterlates alene i leiligheten eller utendørs, skal være opplært til å være alene, slik at den ikke piper, gneldrer, eller på annen måte er til sjenanse for naboene.

6. Hunder som etterlates i egen hage uten oppsyn av eier, skal til enhver tid være bundet, slik at konflikt med forbipasserende unngås.

7. Husdyreier er ansvarlig for alle skader dyret gjør.

8. Overtredelse av reglene om husdyrhold er å betrakte som brudd på husordensreglene.

Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan i verste fall medføre pålegg om salg av andel, jfr. vedtektene pkt 7-1 og 7-2. Alle leietakere skal undertegne en erklæring der de bekrefter å ha gjort seg kjent med reglene for husdyrhold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det må påregnes vår og høstdugnad.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 185, bruksnummer 58 i Oslo kommune. Andelsnr. 71 i Nedre Ravnåsen Borettslag med orgnr. 948416328

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/185/58:

04.06.1982 - Dokumentnr: 14884 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:65  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.03.1983 - Dokumentnr: 6809 - Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

23.08.1983 - Dokumentnr: 23855 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

17.09.1986 - Dokumentnr: 57709 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

29.01.1982 - Dokumentnr: 2645 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

04.06.1982 - Dokumentnr: 14885 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:65

23.05.1991 - Dokumentnr: 25263 - Målebrev

29.01.1982 - Dokumentnr: 2644 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:57  
Med flere bestemmelser

04.06.1982 - Dokumentnr: 14883 - Best om garasje/parkering  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:62  
Med flere bestemmelser

04.06.1982 - Dokumentnr: 14884 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:65  
vedr lekeplass  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet



**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.09.1984.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.09.1984.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

**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.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

**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**

4 200 000 Prisantydning

---

513 000 Andel av fellesgjeld

---

4 713 000 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 722 221 Totalpris. inkl. omkostninger

4 729 421 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 732 221 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**

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

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 dekningsalg 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 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få

dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Torbjørn Skjøren  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
torbjorn.skjoren@aktiv.no  
Tlf: 913 52 399

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

**Salgsoppgavedato**

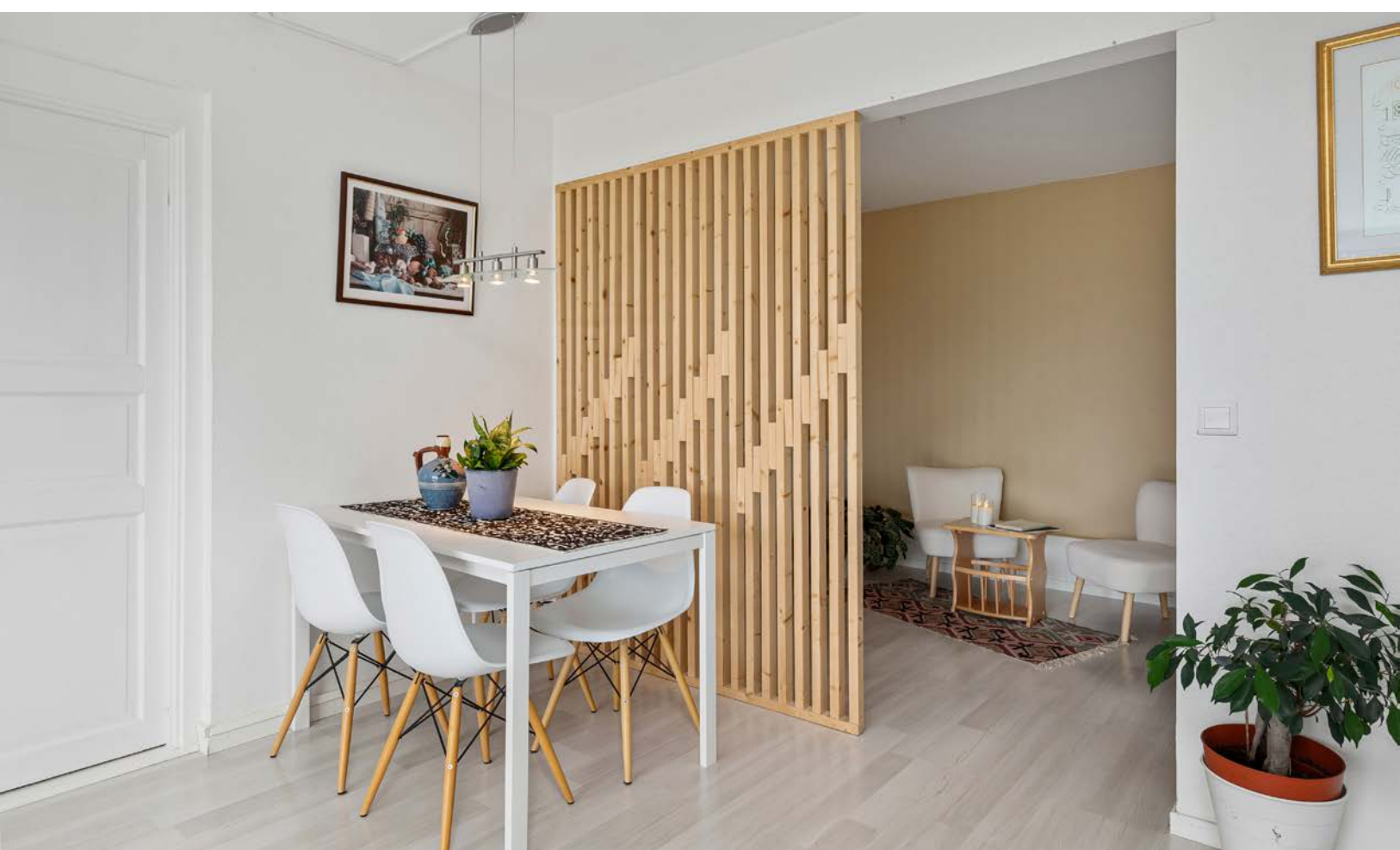
09.09.2024





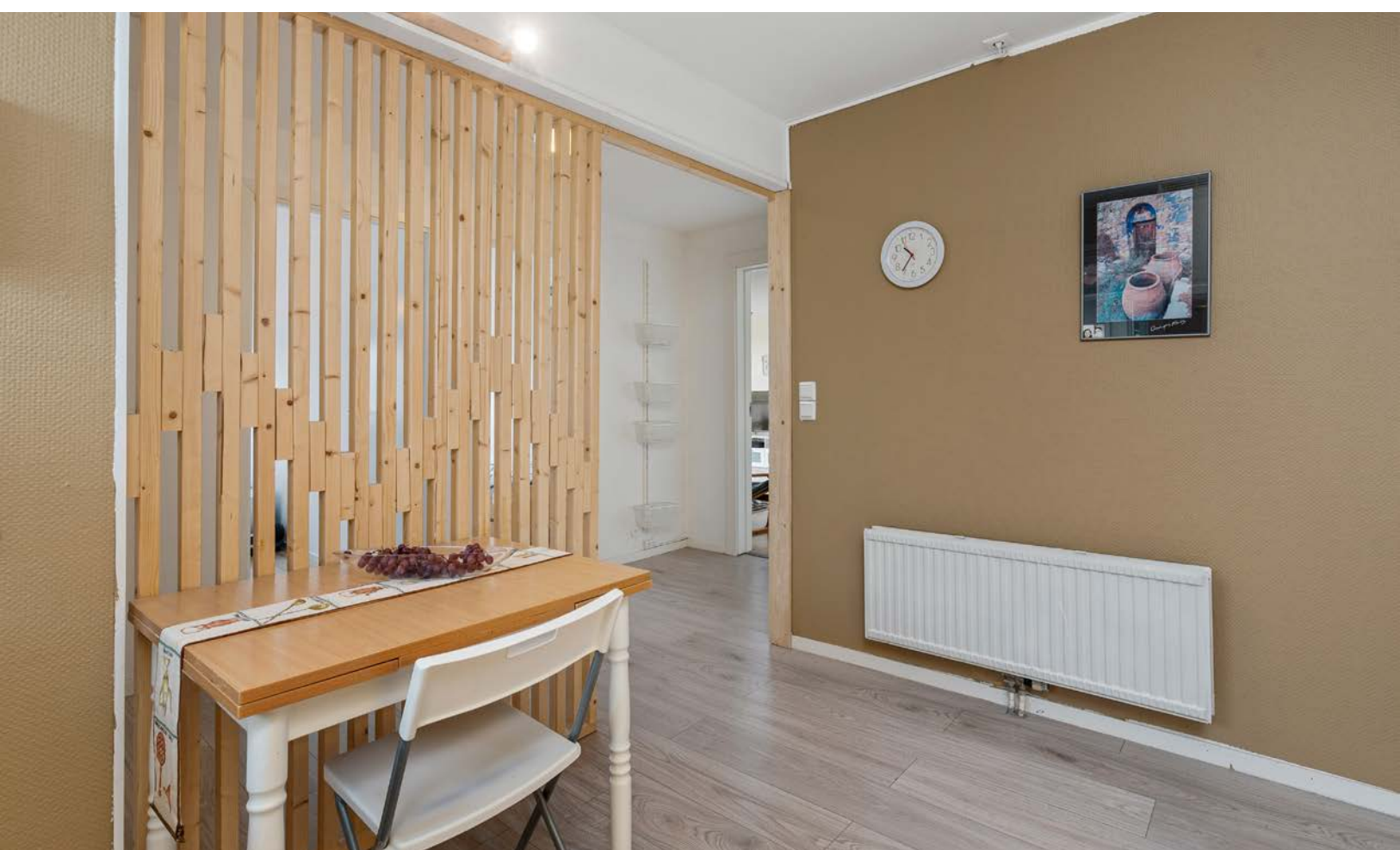












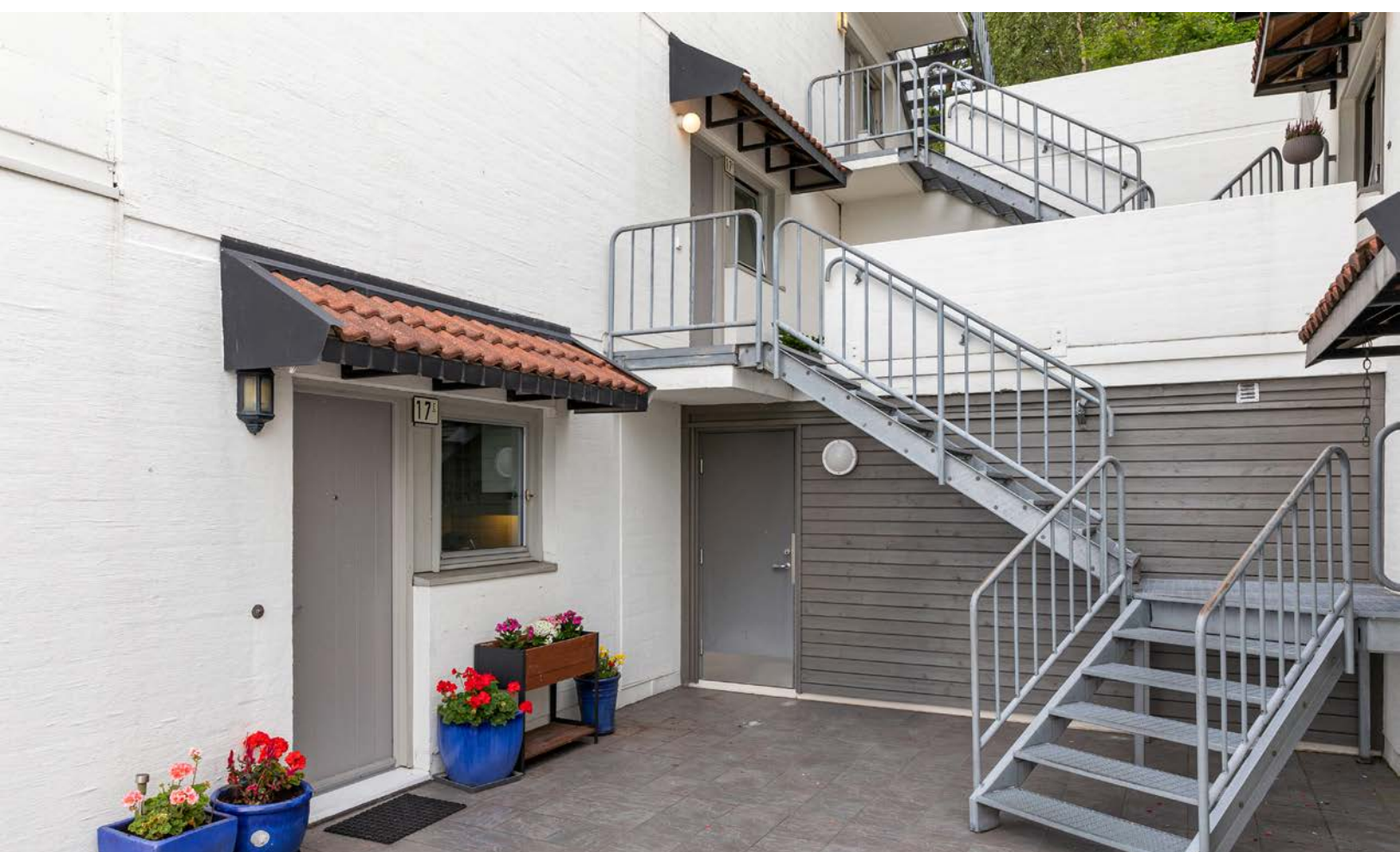


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Ravnkroken 17 E, 1254 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 185, bnr. 58

# Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 15431-1454

Referansenummer: VD1178

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

4-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i terrasseblokk på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod. Stue med utgang til sydvestvendt terrasse. Bod på terrasse. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 7009 i felles garasjeanlegg og bod nr. 7009 i felles bodareal.

## Terrasseleilighet. - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i stue og alle soverom med 2-lags energiglass fra 2016. Terrassedør med 3-lags energiglass fra 2016. Kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass fra 1982. Fabrikkmalt entrédør med utvendige profiler og kikkehull.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvite dører til de 2 minste soverommene, bad og toalett. 2-fløyet hvitmalte 3-speils dører til hovedsoverom. 3-speils formpresset dør til bod. Dør med glassfelt mellom gang og stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv fra 2016 på de 2 minste soverommene. Klikkvinyl fra 2022 i øvrige rom. Tapet på én stuevegg. Spilevegger, oppført i konstruksjonsvirke av gran, mot kjøkken og i stue. For øvrig malte veggoverflater. Pusset/malte betonghimlinger. Andre opplysninger: Overbygget inngangsparti. Ringeknapp og utelampe ved inngangsparti. På terrassen er det utekran, veggmonterte stikkontakter og motorisert terrassemarkise. 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Keramiske fliser på vegger. Format ca. 60x120 cm. Malt himling. Keramiske fliser på gulv. Format ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Varmekabler i gulv. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Videre opplyser eier at sluk, membran, varmekabler m.m. ikke ble fornyet og at dette er originalt, dvs. fra 1983.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2019/2020. Fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygget susterne. Servant med servantskap og ettgrep servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Høyskap og veggskap med profilerte skapfronter. Klikkvinyl på gulv. Malte vegg- og himlingsoverflater. Avtrekksventil tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad. Vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner er lokalisert i innvendig bod. Interne og synlig avløpsrør av plast. Originale felles avløpsrør. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på 2 soverom og i stue samt via spalteventil i kjøkkenvindu. Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventil på bad, toalettrom, kjøkken (inne i overskap) og i bod. Oppvarming med radiatorer. Radiator under vindu i stue ble skiftet i 2016. Øvrige radiatorer er fra byggeår. Sikringssskap med 40A hovedsikringer. Sikringssskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

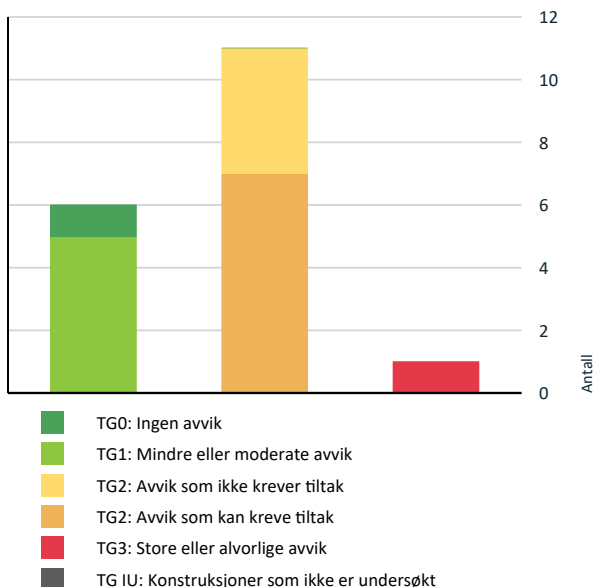
### Terrasseleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 23, datert 20.10.1981. Planløsningen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

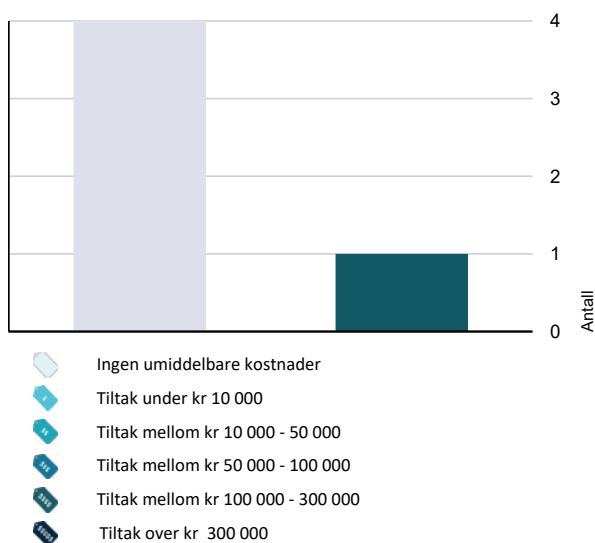
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 terrasse 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.

### Terrasseleilighet.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesialrom > 5. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Kjøkkenvindu [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TERRASSELEILIGHET.

### Byggeår

1983

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer i stue og alle soverom med 2-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Terrassedør med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Det ble registrert et sår/merke i vindusramme på det ene soveromsvinduet. For øvrig har vinduet normalt god standard og funksjon.

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:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Kjøkkenvindu

Kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu med alders- og bruksslitasje. Vinduer produsert i 1982 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmekøkonomi. Utskifting av vinduer gjennomføres vanligvis i regi av det enkelte borettslag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Fabrikk malt entrédør med utvendige profiler og kikkehull.

Døren har normalt god standard og funksjon.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulvareal på ca. 38 m<sup>2</sup> + terrassebod med gulvareal på 2,4 m<sup>2</sup>. Betongheller på gulv. Sluk i gulv som dekker denne og naboterrassen. Rekkverk i aluminium som er kledd med glass. Skillevegg mot naboterrasse. Eier opplyser at terrassen inkludert membran i gulv, betongheller, rekkverk, utvendig fasadekledning, terrassebod m.m. ble fornyet i 2016/2017.

Terrassen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av terrassen. Betongheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på underliggende dekke 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.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv fra 2016 på de 2 minste soverommene. 4 mm klikkvinyl fra 2022 i øvrige rom.

Vegger: Malte overflater. Tapet på én stuevegg. Spilevegger, oppført i konstruksjonsvirke av gran, mot kjøkken og i stue.

Himlinger: Pusset/malt betong.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhets på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles med 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.

**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 2 Innvendige dører

Glatte hvite dører til de 2 minste soverommene, bad og toalett. 2-fløyet hvitmalt 3-speils dører til hovedsoverom. Eier opplyser at dette er en dør som ble kjøpt brukt og montert i 2016. 3-speils formpresset dør til bod. Dør med glassfelt mellom gang og stue. Eier opplyser at glassdør med karm ble skiftet i 2022 og at øvrige dørbled bortsett fra på 2-fløyet dør ble skiftet samme år, men at karm og listverk ble beholdt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Boddør og dør til det ene soverommet tar i hhv. karm og terskel. Ufagmessig utført belistning på soveromssiden på dør til hovedsoverom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Keramiske fliser på vegger. Format ca. 60x120 cm. Malt himling. Keramiske fliser på gulv. Format ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Varmekabler i gulv. Plastsluk. Ukjent membranløsning. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte (kun 2-4 mm) ved dørterskel. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser på eksisterende gulv- og veggoverflater, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Eier opplyser i egenerklæringen at arbeidene ble gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad (familie og venner). Videre opplyser eier at sluk, membran, varmekabler m.m. ikke ble fornyet og at dette er originalt, dvs. fra 1983.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk, membran, varmekabler m.m. er fra byggeår, dvs. mer enn 40 år. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997, gis som hovedregel TG 3. På befaringen ble det blant annet registrert at skruer i sluket/klemringen har rustet, det er begrenset fall på gulv, ingen oppbrett på membran ved rør som går gjennom gulvet.

Det er ikke mulig å visuelt registrere hvordan membranen i gulvet er utført mot klemringen på sluket. Det antas at den grå massen mellom den gamle slukristen og sluket er en påstrykningsmembran, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan membran/slukmansjett er avsluttet mot klemringen/sluket da det er smurt over klemringen. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tilstrekkelig tettesjikt i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av opplegg for vaskemaskin. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot mur/betongvegg.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Dobbel vitrineskap med glasshyller. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2019/2020. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitt innredning. Det ble blant annet registrert svelling i skapfront i underskap. Noen av frontene er feil justert. Gjelder spesielt i benkeskap under oppvaskkum.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avvik skal lukkes. Det bør foretas justering på enkelte skapfronter.

# Tilstandsrapport



Svelling i skapfront.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### 5. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygget sisterne. Servant med servantskap og ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Høyskap og veggskap med profilerte skapfronter. Klikkvinyl på gulv. Malte vegg- og himlingsoverflater. Avtrekksventil tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørrterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne, løs trykknapp til toalettsisternen, svelling i høyskap og ujevnheter i veggoverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og utbedre løs trykknapp samt eventuelt gjøre tiltak for å lukke de andre avvikene.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad. Vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner er lokalisert i innvendig bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

## Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Originale felles avløpsrør.

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på 2 soverom og i stue. Spalteventil i kjøkkenvindu.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventil på bad, toalettrom, kjøkken og i bod. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Friskluftsventil på det ene soverommet er forblendet av fasadekledning/bod på yttervegger.

Avtrekksventil på kjøkken er lokalisert inne i overskap.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilen på yttervegg bør om mulig åpnes og avtrekksventil på kjøkken bør om mulig forlenges ut i rommet.

## Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer. Radiator under vindu i stue ble skiftet i 2016. Øvrige radiatorer er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Avviket gjelder de eldste radiatorene.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Sikringskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent  
**Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 24.01.2016, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
- 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 tilfredsstillir 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. På befaringen ble det registrert løs stikkontakt og løs kabel på det ene soverommet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, bortsett fra den som gjelder AMS måler. 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 bygningssakkyndig 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 røykvarsler.

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 røykvarsler. Røykvarsler 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

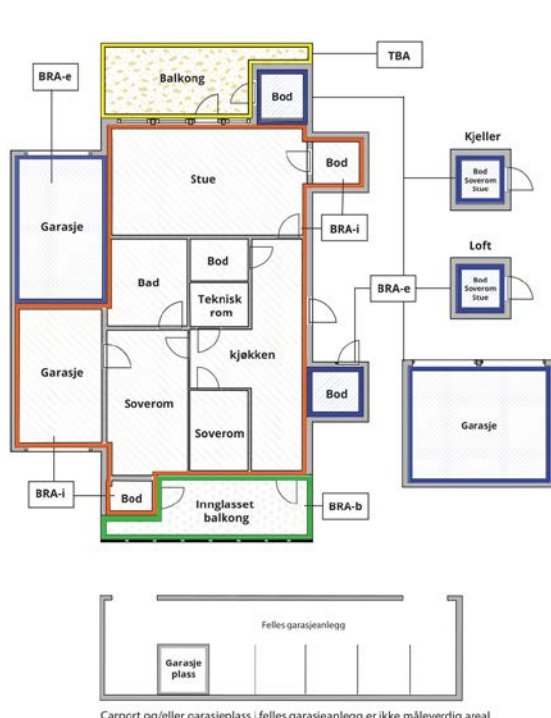
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

## Terrasseleilighet.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje	103	4		107	38	2	109
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>4</b>			<b>38</b>	<b>2</b>	<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, bod.	Terrassebod, Bod.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.

Terrasse med gulvareal på 37,7 m<sup>2</sup>. Terrassebod med gulvareal på 2,4 m<sup>2</sup>. Terrassebod er ikke måleverdig areal pga. skråtak med lav takhøyde.

Leiligheten disponerer bod på 4,3 m<sup>2</sup>, merket med nr. 7009, i samme etasje som leiligheten.

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 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 23, datert 20.10.1981. Planløsningen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflaten (lysflaten av glasset i vinduet) i hovedsoverom tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold", som f. eks. soverom. Rommet er ca. 14,5 m<sup>2</sup> og lysflaten på glasset 1,0 m<sup>2</sup>.

## 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)
Terrasseleilighet.	97	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Xhedije Vila	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	58		0	19648.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ravnkroken 17 E

#### Hjemmelshaver

Nedre Ravnåsen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7009/NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG	948416328	7009	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Vila Xhedije

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

71

## 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

Terrasseblokk.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.

Utvendig pusset og malte yttervegger samt utfyllende bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner på terrasser ble utført i regi av borettslaget i 2016/2017.

Flatt tak, antatt teknet med takpapp/membran.

Utvendige trapper i stål.

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Boligselskapets hjemmeside <http://vibbo/546>

Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble gjennomført radontiltak i laveste leiligheter i 2020.

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

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring

### Avtalenr

82461366

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024		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/VD1178>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009240081	
<b>Selger 1 navn</b>	
Xhedije Vila	
<b>Gateadresse</b>	
Ravnkroken 17E	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1254
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	6
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	fellesforbundet
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240081

## 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: XV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

famile og venner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

terrasse ble rehabilitert ca 5 år siden i borettslagets regi

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

Nei

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

borettslagets regi

Arbeid utført av

Borettslagets regi

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

#### 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

## Tilleggs kommentar

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.

Document reference: 1009240081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Xhedije Vila	94b5923f016f79dc5923813 b7c82a24a527b9cc3	28.08.2024 09:03:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240081

- 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>



**OSLO KOMMUNE**  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 \* 88 30 40

**KOPI**

Oslo, den 5.9.1984

SO/GS

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidssted Gnr 185, bnr. 6, område D, Ravnåsen, Holmlia, Oslo 12

81/3911  
Avsluttende synsforretning

Nybygg  
Bygningsarbeid

31.8.1984

Terrassehus  
Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1

Ansvarshavende Arkene P. J. Eriksen og B. E. Knutsen, Bygdøy alle 23, Oslo 2

Overing. Bjørn Rustad, Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

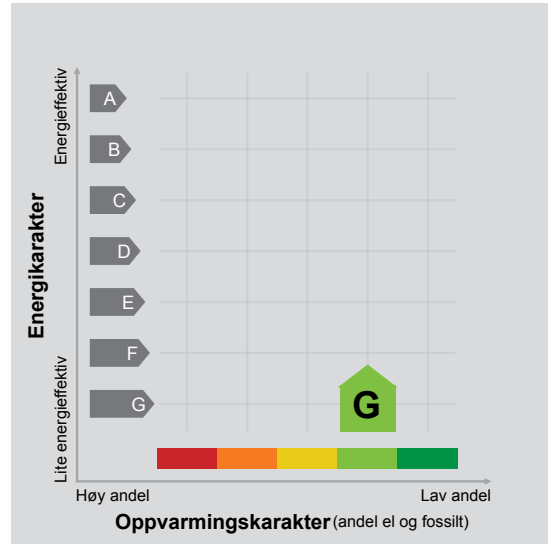
.....  
Overingenier

Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og for...

# ENERGIATTEST

Adresse	Ravnkroken 17E
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81229228
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-12446
Dato	21.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## **HUSORDENSREGLER for NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.05.2007.  
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2021, 19.05.22 og 30.04.2024.

*"Egen frihet slutter der andres begynner."*

### **INNLEDNING**

Når mennesker bor så tett sammen som i et borettslag som vårt, er det viktig at beboerne viser respekt både for fellesskapet og for hverandre. Det er nyttig å ha en del regler å forholde seg til, slik at alle vet hvilke krav som stilles, og hvilke rettigheter man har. Våre husordensregler skal være en hjelp til å ivareta både enkeltindividet og det totale bomiljøet.

Hensikten med husordensreglene er å sikre ro, trivsel, trygghet og godt naboskap. Det er lagt vekt på individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet er søkt bevart.

Husordensreglene er fastsatt med grunnlag i borettslagets vedtekter. Ifølge vedtektene skal andelseieren behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Eieren av leiligheten er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis tilgang til borettslagets område.

Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan i verste fall medføre pålegg om salg av andel, jfr. vedtektene pkt. 7-1 og 7-2.

### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

#### **a. Ro**

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 06:00. Spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt mellom kl 20:00 og kl 08:00, og på søn- og helligdager. Dersom man planlegger virksomhet som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd. Det vil blant annet være naturlig at man kontakter og informerer sine naboer ved eventuelle festligheter/sammenkomster. Varsling fritar imidlertid ikke fra overholdelse av ordensreglene.

Øving på musikkinstrumenter, og da spesielt akustiske instrumenter, er å oppfatte som spesielt støyende aktivitet og er derfor ikke tillatt mellom kl 20:00 og 08:00 eller på søn. og helligdager. Øvingstider skal avtales med berørte naboer og begrenses til maksimalt 1 time pr dag.



b. Sykling, ballspill og lek

Sykling, ballspill o.l. er ikke tillatt på gågaten midt i borettslaget og i garasjeanlegget.

c. Dører til fellesanlegg

Dører til garasjeanlegget, felles boder, fellesrom og garasjeport skal alltid holdes låst.

d. Trafikkregler

Det er utarbeidet egne trafikkregler for borettslaget (parkering, garasje m.m.). Reglene er kunngjort i siste utgave av beboerbrosjyren. Styret vedtar eventuelle endringer og kunngjør disse gjennom rundskriv.

e. Lufting av klær

Lufting, risting og tørking av klær, sengetøy og tepper skal utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer.

f. Dyrehold

Det er utarbeidet egne regler for dyrehold, se vedlegg. Beboere som har hund/katt må fylle ut erklæring om dyrehold og forplikter seg til å overholde reglene.

## **2. RØYKING OG BRUK AV NARKOTIKA**

Det er forbudt å bruke narkotika og å røyke på/i borettslagets fellesareal. Med fellesareal menes garasje, inngangsparti til garasje og søppelboder, gangplan med boder (nivå 6), boder inkl. ganger (nivå 6 og 7).

Røyking på terrasser, balkonger, i hager og i trappehus ved inngangsdører skal unngås dersom dette er til sjenanse for naboer/andre beboere.

Med røyking menes all bruk av røyketobakk, elektriske sigaretter samt røyking av alle typer narkotiske stoffer.

## **3. GRILLING**

Man bør være påpasselig med å plassere grillen slik at den ikke er til skade eller sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruk kullgrill, bålpanne og lignende.

## **4. FYRVERKERI**

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

## **5. W.C.**

Det må ikke kastes gjenstander i klosettet som tetter avløpet. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

## **6. AVFALL**

Avfall skal håndteres forsvarlig og etter de bestemmelser som styret til enhver tid fastsetter. Gjeldende regler er oppslått ved søppel- og avfallsdeponier. Reglene er inntatt i beboerhefte og rundskriv beskriver eventuelle endringer og innskjerpsler.

## **7. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Meldinger til beboerne gjennom rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensbestemmelser. Henvendelser som ønskes styrebehandlet må skje skriftlig til styret. Dette gjelder også eventuelle klager på husorden.

## REGLER FOR DYREHOLD.

1.  
Dyr skal ikke ferdes fritt på borettslagets område. Denne bestemmelsen er å forstå som et supplement til de gjeldende båndtvangsbestemmelsen.
  2.  
Hunder bør ikke føres i bånd av personer, som ikke er i stand til å kontrollere dyret eller påse at reglene for dyrehold blir fulgt.
  3.  
Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg på borettslagets område, det være seg plener, sandkasser, gangveier, trappeoppganger og parkeringsplasser.
  4.  
Dyreeier plikter å holde rent etter sine dyr også på egen eiendom, slik at dette ikke blir til ulempe for naboene.
  5.  
Hunder som etterlates alene i leiligheten eller utendørs, skal være opplært til å være alene, slik at den ikke piper, gneldrer, eller på annen måte er til sjenanse for naboene.
  6.  
Hunder som etterlates i egen hage uten oppsyn av eier, skal til enhver tid være bundet, slik at konflikt med forbipasserende unngås.
  7.  
Husdyreier er ansvarlig for alle skader dyret gjør.
  8.  
Overtredelse av reglene om husdyrhold er å betrakte som brudd på husordensreglene. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan i verste fall medføre pålegg om salg av andel, jfr. vedtektene pkt 7-1 og 7-2.
- Alle leietakere skal undertegne en erklæring der de bekrefter å ha gjort seg kjent med reglene for husdyrhold.

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede forplikter seg til å overholde gjeldende regler for dyrehold i Nedre Ravnåsen Borettslag.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt/mine dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Dersom det kommer klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer eller andre ved lukt, bråk eller på annen måte, vil styret vurdere om klagen er berettigede og melde dette til dyreeier. Styret skal gjennom forhandlinger prøve å få til en minnelig ordning mellom partene. Dersom dette ikke kan oppnås, vil styret vurdere om dyreholdet er av en slik art at det må regnes som brudd på husordensreglene. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan i verste fall medføre pålegg om salg av andel, jfr. vedtektene pkt. 7-1 og 7-2.

Oslo, den ...../.....

Andelseier: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_



## 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 kontraktsignering 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 risikopplysninger 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: Ravnkroken 17E  
1254 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Torbjørn SkjørenTelefon: 913 52 399  
E-post: torbjorn.skjoren@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