



PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

RABBEVEIEN 1E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

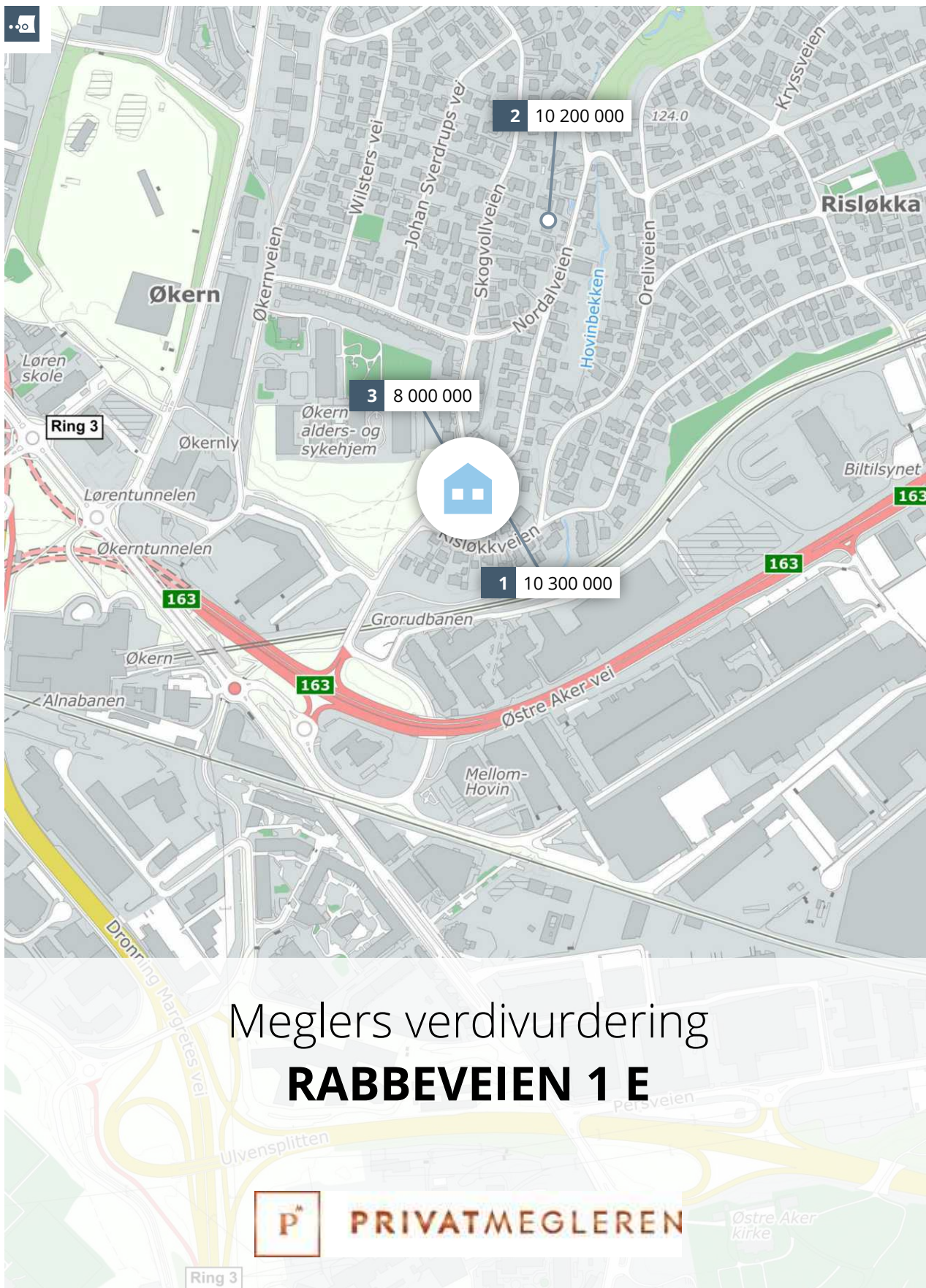
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **RABBEVEIEN 1 E**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.11.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Rabbeveien 1 E, 0580 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 123 BNR 274 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØKERN

Verdivurdert til

7 500 000

0 7 500 000 52 448
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	- m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						1 390 m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	340
Formue	20 000
Soverom	2
Etasjer	2

- P

 Parkering
- 🔥

 Peis
- 🏠

 Innredet kjeller
- 🏠

 Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 🏠 Rabbeveien 3 B 135 m² 1955 1 248 m² 3 sov	31.01.2023	10 500 000	10 300 000	0	10 300 000	76 296
2 🏠 Nordalveien 24 B 156 m² 1968 617 m² 3 sov	11.06.2025	8 750 000	10 200 000	0	10 200 000	65 385
3 🏠 Rabbeveien 1 F 114 m² 1933 1 387 m² 2 sov	29.05.2024	8 000 000	8 000 000	0	8 000 000	70 175

Velkommen til Rabbeveien 1E – en 3-roms halvdel av horisontaldelt tomannsbolig med godkjent boligdel i 1. etasje og bodarealer i kjeller (BRA-S). Rolig, barnevennlig og idyllisk beliggenhet på Risløkka, med kort vei til T-bane, skole, idrett og handel. Boligen har fått sentrale utvendige løft de siste årene: ny drenering (2023), renoveret kledning og takteking med snøfangere, modernisert terrasse samt vinduer og terrassedør fra 2022. Innvendig er standarden eldre – her kan du modernisere og bygge verdi. Bruksrett til solrikt uteareal og garasjeplass med elbillader gir ekstra komfort. Et solid utgangspunkt med stort potensial!

- Utvendig oppgradert 2022–2023
- Stor, skjermet terrasse
- Garasjeplass m/ elbillader
- Definert bruksrett til uteareal iht. vedtekter
- To soverom i god størrelse
- Kjeller: bodarealer (BRA-S)
- Nært T-bane, skole og park
- Oppussingsobjekt med verdipotensial

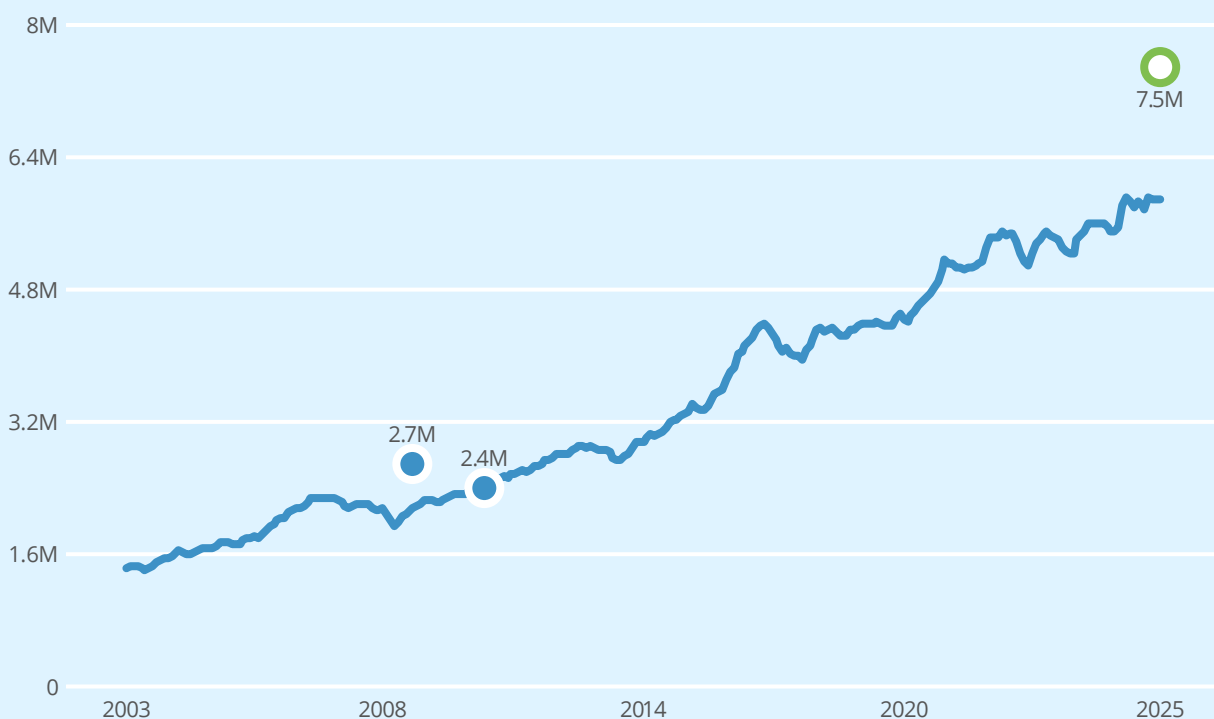
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.



Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
30.10.2013		17.02.2014	2 500 000	2 410 000	-	2 410 000	2
22.11.2011	10.02.2012	24.09.2012	2 300 000	2 560 000	-	2 560 000	3
19.10.2010	03.12.2010		2 290 000	2 400 000	-	2 400 000	
20.05.2009		20.05.2009	-	2 700 000	-	2 700 000	
15.01.2008		15.01.2008	-	5 700 000	-	5 700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Påbygg og fasadeendringer - 2023. Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid: 2023: Det er lagt nytt drenering rundt boligen. Det er montert nye vinduer og terrasse dør. Terrassen i 1. etasje er modernisert. Taktekking og kledning er renovert, samt montert snøfanger.

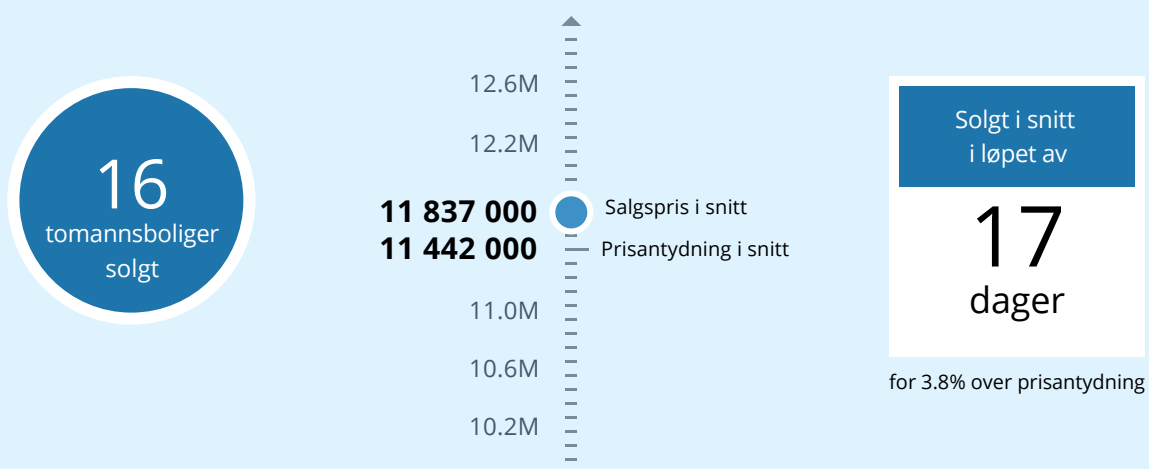
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



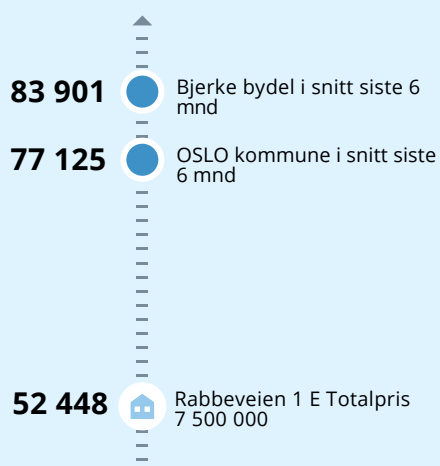
Tomannsboliger til salgs i Bjerke bydel nå



Tomannsboliger solgt i Bjerke bydel siste 6 mnd



Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
302251094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ranjit Kaur Bedi	Davinder Singh Bedi
Gateadresse	
Rabbeveien 1E	
Poststed	Postnr
OSLO	0580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 302251094

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ranjit kaur Bedi	0f053a146acbf510fc6b9	30.10.2025	Signer authenticated by One time code
	6842c65ea0cc5b95a5	10:54:34 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Davinder singh Bedi	cbd2fc9d2dae543b328a5	30.10.2025	Signer authenticated by One time code
	152e274333f358ee69e	10:52:01 UTC	

Document reference: 302251094

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

RABBEVEIEN 1 E, 0580 OSLO

Gnr: 123 Bnr: 274 Seksjon: 1

301 Oslo kommune.

Tomannsbolig (horisontaldelt)

Dato befaring: 21/10/2025
Utskriftsdato: 28/10/2025
Oppdragsnummer: 98091
Referansenr:



HASNAT FAIZ

estatekonsult@gmail.com

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Tomannsbolig (horisontaldelt) over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.

Boligen disponerer en felles garasje, ifølge eier med elbillader.

Standard

Boligen har nyere standard utvendig, men eldre standard innvendig. Vedlikehold og oppussing bør påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Det er lagt nytt drenering rundt boligen.
- Det er montert nye vinduer og balkongdør.
- Terrassen i 1. etasje er modernisert.
- Takteking og kledning er renover, samt montert snøfangere.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Innvendige dører
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 400 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 400 000,-*
- Spesielle observasjoner – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*
- Kryperom – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 415 000 – 1 060 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Davinder Singh Bedi
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eier: Davinder Singh Bedi, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Tomannsbolig (horisontaldelt)
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 123 Bnr: 274 Seksjon: 1
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1 387 m²
Hjemmelshaver: Ranjit Kaur Bedi og Davinder Singh Bedi
Adresse: Rabbeveien 1 E, 0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/10/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	21/10/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Godkjente plantegninger	24/10/2025	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.			

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår 1933

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	56	10	46
1. etasje	87	87	0
Sum bolig:	143	97	46

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vaskerom, Vaskerom	Tre boder
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, To soverom, Kjøkken	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	56	0	0	0
1. etasje	87	0	0	30
Sum bolig:	143	0	0	30
Sum BRA:	143			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Tre boder, Vaskerom		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, To soverom, Kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Tomannsbolig

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Fyrrom i kjeller har oljetank og sentralfyr. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Anlegget var under befaringen frakoblet og ikke i bruk, ifølge eier. Anlegget må fjernes i sin helhet eller remonteres nytt utstyr. Det er ikke kjent om anlegget fungerer da anlegget ikke er funksjonstestet.

Kostnader i forbindelse med fjerning av anlegget må påregnes. Kostnadsestimatet er omtrentlig beregnet og er satt med utgangspunkt i fjerning av anlegg. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

Tilstandsvurdering:

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist godkjente plantegninger. Boligen har følgende avvik fra godkjente plantegninger:

- Inngangen er nå delt i to, der eieren har fått egen inngang, og etasjen over har fått egen inngang.
- Det er gjort om til et ekstra soverom i 1. etasje.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuksikring er lagt nytt i 2023 enkelte steder, samt noe er av eldre dato. Det er synlig utvendig fuksikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i krypkjeller, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det mangler topplst på utsiden av grunnmuren langs terrenget ved terrassen og under terrassen. Det er et krav at det monteres topplst på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplst er montert. Under befaringen ble det observert at den utvendige fuksikringen/grunnmursplasten ikke ser ut til å være ferdigstilt, den ligger løst fra veggen under trappen ved inngangen til boligen. Nevnte forholdet medfører økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Utvendig fuksikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid ved terrassen.

Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av jordmasser med plenareal.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er etterisolert i følge eier i 2023.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband. Ytterkledningen ble skiftet i 2023, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som godt vedlikeholdt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Det er begrenset med luftespalte bak panelet.

Tilstandsvurdering: Det er begrenset med luftespalte bak panelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er i følge eier teknet med takstein og arbeidet er utført i 2023.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Yttertaket er ikke vurdert, da dette ligger under naboens seksjon. Selv om taket ikke er vurdert på grunn av dette, betyr det ikke nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. På generelt grunnlag anbefales det at taket undersøkes grundig av en kvalifisert fagperson.

TG:
IU

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall. Eieren opplyser om at utvendig beslag er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2022.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Kjeller:
Ytterdør i metall.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje og kjeller:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med enkle glass til krykkjeller.

Tilstandsvurdering: Vinduer er uten datomerking og fremstår som noe eldre. Det er observert sprekk i glasset, og derfor er det gitt TG 3.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av vindu. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller:
Profilerte innvendige dør og boddører.

1. etasje:
Glatte innvendige dør og skyvedør.

Tilstandsvurdering: Dørere tar i karmen og bør justeres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 30 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Kjeller:
Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter, samt sprekker i gulvoverflatene enkelte steder. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøydete fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Kryp kjeller med adkomst via vindu.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Det er ikke dampspærre mot grunn i krypkjelleren, dette kan medføre økt fuktighet i konstruksjonen. Det bør legges dampspærre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen.

Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklime.

Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det er målt ca. 22 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Det er observert lukt i krypkjelleren. Prøvetaking bør utføres for å utelukke sopp som kan være skadelig for konstruksjonen. Årsak til målt fukt er sannsynligvis en kombinasjon av utilstrekkelig drenering av grunnen, manglende dampspærre mot grunn og/eller utilstrekkelig lufting i krypkjeller. Forholdet må utbedres, og det er derfor gitt TG 3.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av friskluftventiler på yttervegger. Dersom tiltaket ikke anses som tilstrekkelig, må det påregnes ytterligere tiltak, og kostnadene vil dermed øke.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet til boligformål

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe og brannmur i stue. Feieluke i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. I dette tilfelle er veggen kledd igjen med trepanel i 1. etasje i kjøkken. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Kjeller: Peis i vaskerom. 1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Synlig rør i rør ledninger.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekran er testet og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Enkelte rør ledninger er ikke tilstrekkelig festet og må festes med egnede festemidler.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Funksjon på avløp er undersøkt, og er funnet ikke tilfredsstillende i bad og tilfredsstillende forøvrig. Det anbefales å rense nevnte avløp med avløpsrens. Dersom dette ikke er tilstrekkelig må det påregnes tiltak for å bedre funksjonen på avløp.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2002, montert i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Manuell åpning/lukking av vinduer.

1. etasje:

Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom og stue. Manuell åpning/lukking av vinduer for øvrig.

Tilstandsvurdering:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Avtrekksventil er funksjonstestet i bad og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad, kjøkken og gang.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd mer enn halvparten av minste forventede levetid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i åpent/skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i kjeller.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Innmaten i sikringsskapet er fra 2015.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

Det er observert løse ledninger enkelte steder. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, stue og entrè.

Tilstandsvurdering:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i entrè og 35 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i stue og entrè med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.

TG: 3

Utbedringskostnad:

kr. 50 000-100 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Kjeller - 1. etasje: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Det er observert bruksslitasje på trappene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Støpt betonggulv og fliser. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat og parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvoverflater enkelte steder. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater. 1. etasje: Sparklet og malte plater. Malt brystningspanel.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte plater, takessplater, panelplater og trepanel. Under befaringen ble det observert at himlingen var ujevn, og det ble målt fra laveste punkt til høyeste på ca. 1,91 m og på ca. 2,00 m. 1. etasje: Malt trepanel. Himlingshøyde ca. m målt i 2.38 m.
Tilstandsvurdering:	Det er observert ujevne plater i himlingen på badet, og arbeidet ser ut til å være ufagmessig utført. I tillegg er det sprekker i himlingen rundt rørene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt på grunn av slitte overflater med merker.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	1. etasje: Plassbygget garderobeskap med speilfronter i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Overflater på innvendige gulv og vegger: Betong overflater. Støpt betong gulv. Sluk i støpejern. Fast inventar: Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon: Friskluftsentil på yttervegg i vaskerom. Tilstandsvurdering: Det er observert avflassing av maling på betonggulv. Rusten sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Innvedige gulvoverflater er av betong, og det tilfredsstiller ikke kravet til vanntett sjikt. Det er ikke etablert vanntett sjikt i vaskerommet. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og bruksslitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.
Tilstandsvurdering:	
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-400 000,-

TG: 3

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Oppgraderinger bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv:

Fliser på betong. To sluker; det ene sluket er av metall, mens det andre sluket er ukjent, da det ikke var rensset under befaringen.

Overflater på innvendige vegger:

Flislagte overflater.

Fast inventar, generelt:

Baderomsinnredning bestående av veggskap med glatt front.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:

Dusjkabinett, servant og klosett.

Tilstandsvurdering:

Det er observert svartsoppdannelse i silikon enkelte steder, samt slitasje i fugemasse. Det er noe sprekker i fliser ved klosset. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Det er registrert hulrom som er tettet med papp og teip ved klosettet, samt gamle skruehull i veggoverflaten.

Det er registrert at ett av slukene på badet ikke har tilstrekkelig funksjon. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling eller fuktskader. Det anbefales at sluket kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson. Sluker, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering:

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang i 1. etasje. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

ESTATE
KONSULT AS

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult AS er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult AS. Estate Konsult AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RABBEVEIEN 1

Årsmøte
den 16.03.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn: Rabbeveien 1, gårdsnummer 123, bruksnummer 274, Oslo kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.11.2008.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Eiendom	Andelsbrøk
Rabbeveien 1C	2/6
Rabbeveien 1D	2/6
Rabbeveien 1E	1/6
Rabbeveien 1F	1/6

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2/6 deler av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

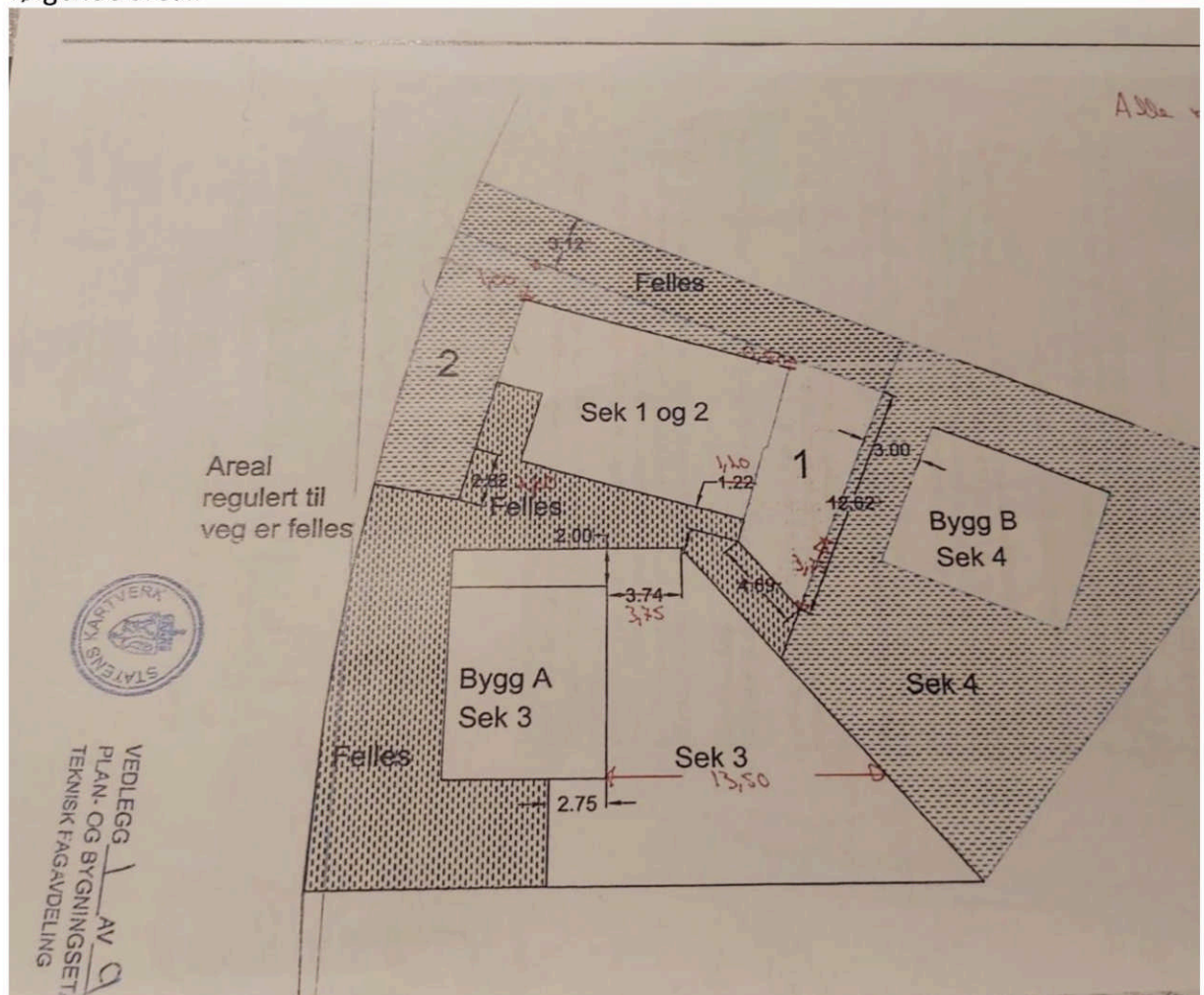
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin egen seksjon. Ved utleie av seksjon skal leietaker godkjennes av styret. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameiets utvendige fellesarealer og bruksrett til den enkelte seksjon er delt opp i følgende areal.



Sameiet Rabbeveien 1
Garasjeplan med arealfordeling

Det skal til enhver tid være tilgang
til garasjedør og garasjeport.

GNR/BNR: 123/274
Rabbeveien 1 - Garasjeplan

Legend:

- ☆ Rabbeveien 1 C
- Rabbeveien 1 D
- △ Rabbeveien 1 E
- Rabbeveien 1 F

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Ved godkjenning skal dyreholdet ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp per måned (**340,- x teller i eierbrøk**) som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Beløpet betales månedlig til sameiets konto 9615.12.58155.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

Definisjon bruksenhet:

Bygningsmasse tilhørende hver seksjon med unntak av garasjeanlegg.

Definisjon fellesarealer: Utvendige fellesarealer etter figur 1, samt garasjeanlegg etter figur 2 (vedlegg).

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.
- k) utvendig fasade

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, ytterdør, vinduer og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes (gjelder kun ved skade i forbindelse med garasjeanlegg). Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av

seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne egen hus forsikring.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Med felles installasjoner menes installasjoner som påvirker alle seksjonene. 1C og 1D deler enkelte installasjoner, det samme gjelder 1E og 1F. I tilfeller hvor det oppstår vedlikeholdsplikt på felles installasjoner som berører to seksjoner, skal påvirkede seksjoner bære vedlikeholdsansvaret. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Eiere av seksjoner nevnt under plikter å holde sin bruksdel ved like, inkludert bygningen, uteområder og felles installasjoner

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller tiltak som påvirker andre sameiere, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter som definert i Vedtektene og i Husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i

7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SAMEIET RABBEVEIEN 1

Utgave 01/23

Vedtatt på årsmøte 16.03.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Andel skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager..

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskaider. Sameiet har felles forsikring for garasjeanlegg. Seksjonseierne må selv forsikre eget hus, innbo og løsøre.

4. Bruk av grill

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Må benyttes forsvarlig.

5. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall, plast og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp legges i respektive beholdere. Papir/papp komprimeres/brettes før det plasseres i beholder.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og snørydding

Plenklipping og snørydding på fellesarealer skal utføres etter oppsatt liste.

Eierseksjon	1C	1D	1F	1E
Uke	1	2	3	4
Uke	5	6	7	8
Uke	9	10	11	12
Uke	13	14	15	16
Uke	17	18	19	20
Uke	21	22	23	24
Uke	25	26	27	28
Uke	29	30	31	32
Uke	33	34	35	36
Uke	37	38	39	40
Uke	41	42	43	44
Uke	45	46	47	48
Uke	49	50	51	52

8. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Ved godkjenning skal dyreholdet ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre en seksjonseiere i sameiet. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Parkering foran garasjeport er forbudt.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil følge vedtektene sitt punkt om mislighold.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

B-Consult AS
Hovfaret 17 B
0275 OSLO

Dato: 07.04.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200804278-74
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RABBEVEIEN 1	Eiendom:	123/274/0/0
Tiltakshaver:	Kaki eiendom	Adresse:	Haugebondveien 10, 3676 NOTODDEN
Søker:	B-Consult AS	Adresse:	Hovfaret 17 B, 0275 OSLO
Tiltakstype:	2 eneboliger m/parkeringskjeller	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - RABBEVEIEN 1

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

X hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2011.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Sluttrapport for forurensset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2011 av:

***Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Mariann Dalseth - for enhetsleder Caroline Waller***

Kopi til:
Kaki eiendom, Haugebondveien 10, 3676 NOTODDEN, post@kaki.no

G.nr. 173	B.nr. 274
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE

BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 52/2-27-
Dat. 7/12-27-
Antal bilag 3

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Bygningsplan

Bier:
John Euggvist,
Raskerim 1,
Aker

Anmelder:
- B. -
adr.

Akers Helsestads stempel

Sted:
Aker
Parcel nr.:
av

Tomt nr.:
til
Dukehoi Grunnen 70/7.22

Kloak } 22
Brande } 10-1928

Ansvarshavende:
Tømmern, Otto Wålberg,
Granstuveien, Holtet,
Bekkelagshøgda.

Adr. 26
Veierklæring inkommet: 1.28
Gebyr: 22/10-1928, 19/11-1928, 362/1928

Færdigattest:

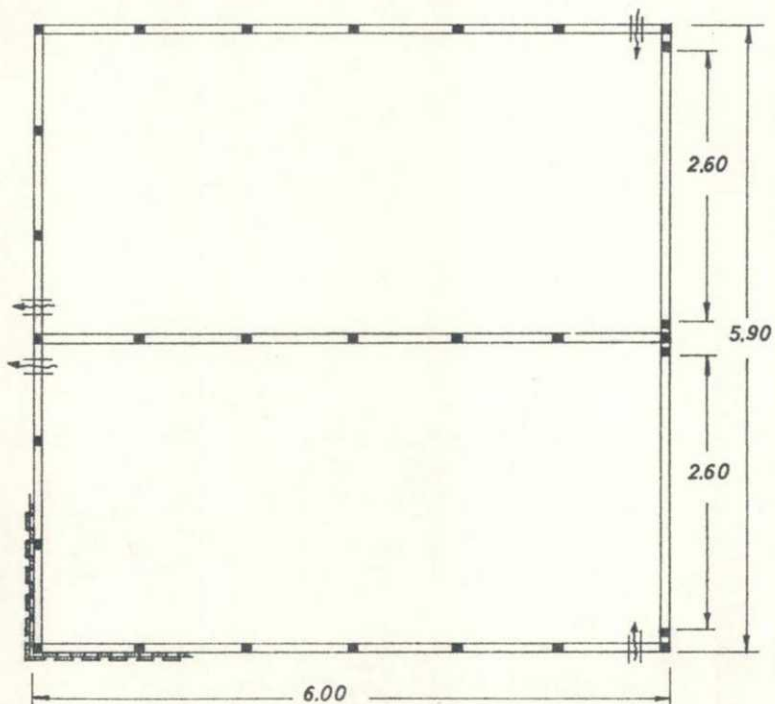
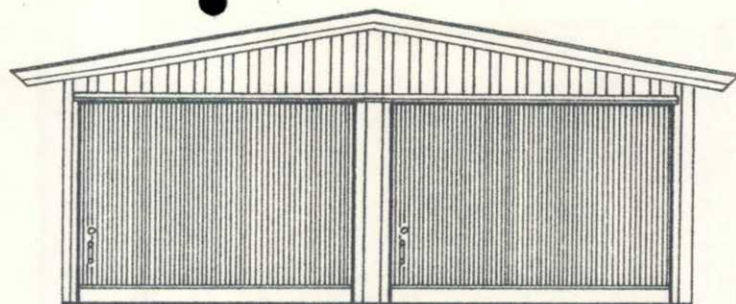
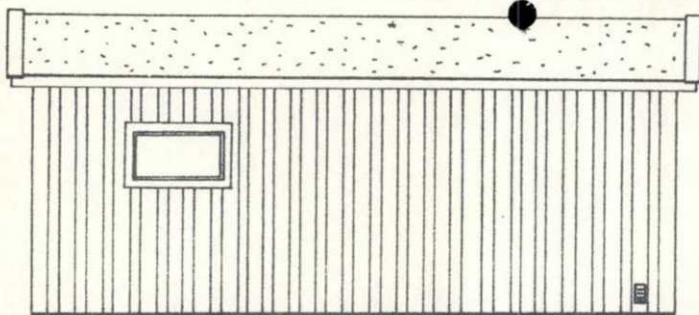
Akers Reguleringsvæsens stempel
703 B 27
B

Reg. chefen
3/12 1928
7/12 27

Overendes hr. reguleringschefen under Anvisning til bilag nr. 1-3
Akers bygningschefen kontor den 8/12 1927

John Euggvist
B. Rasmussen
19/12-27

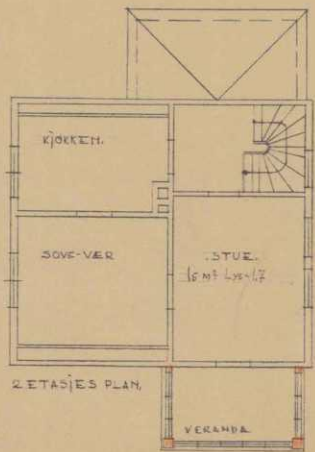
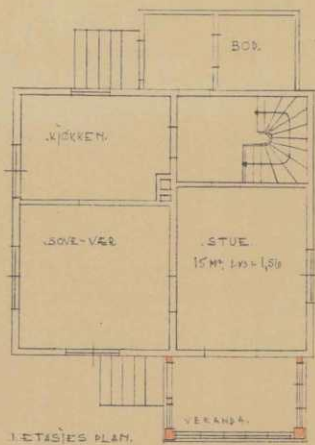
R.
Bygningsplan



TREPANEL GARASJE Type „OMEGA“ 6.0 x 5.9 Plan - fasader	1:50	J.P. 9/10-62
HEYERDAHL & GEDDE OSLO Tlf. 21 61 50		

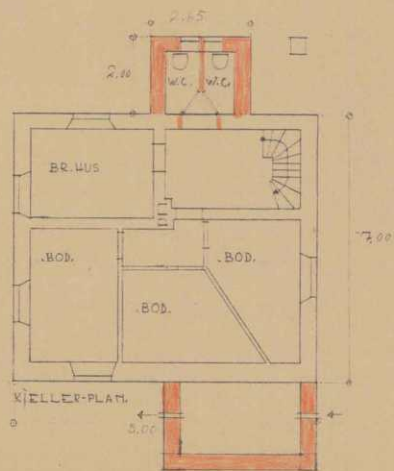
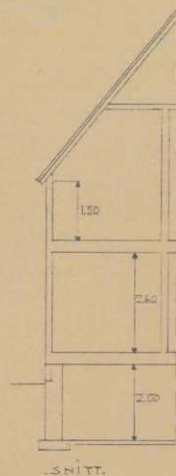
Andet Guld
 R. 23 A. 24
 Kartblad
 20.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
 03657 - 1. JUL. 1933
 ANTAL BYG.



2/06.33
 6
 KONSTRUKTØR
 L. H.

MR. J. ENGELVIST, ØKERN.
 TILBYGG OG FORÆNDRING.
 M. 11100
 FIBR. 33

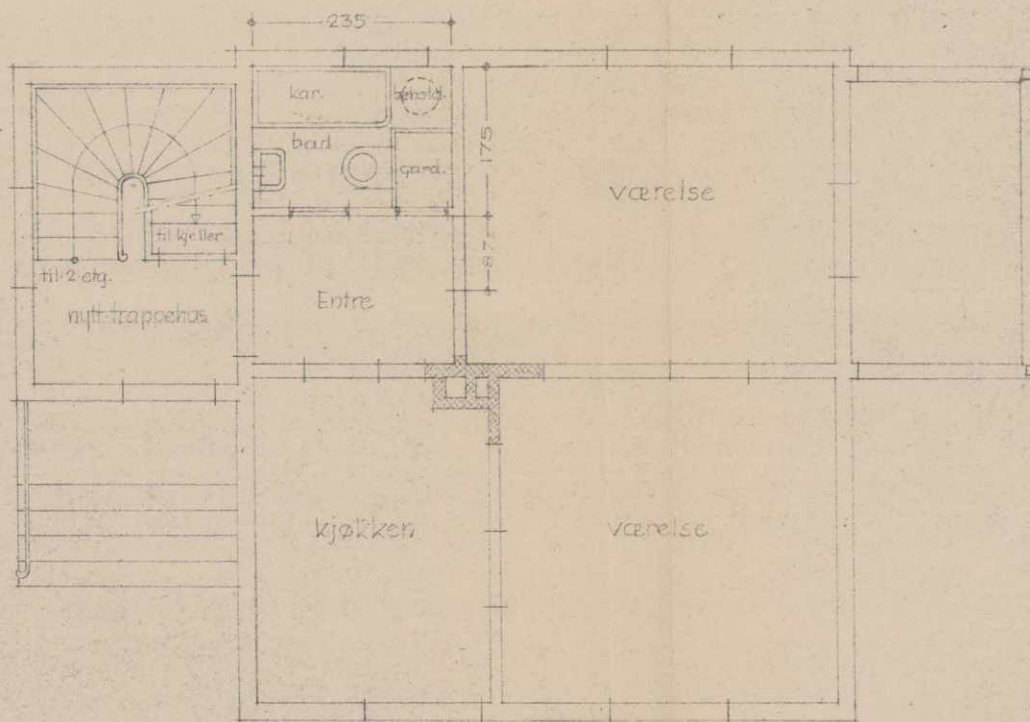


L. H. NILSEN.
 ARKITEKT.

G.nr. 123 Bnr. 274. Herr J. Engkvist. Økern blivende tilst.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 123 Bnr. 274 pk. 492
Bilag nr. 31

AKERS BYGNINGSKONTROLL
08761 * 11. NOV. 1938
ANTAL BLÅG



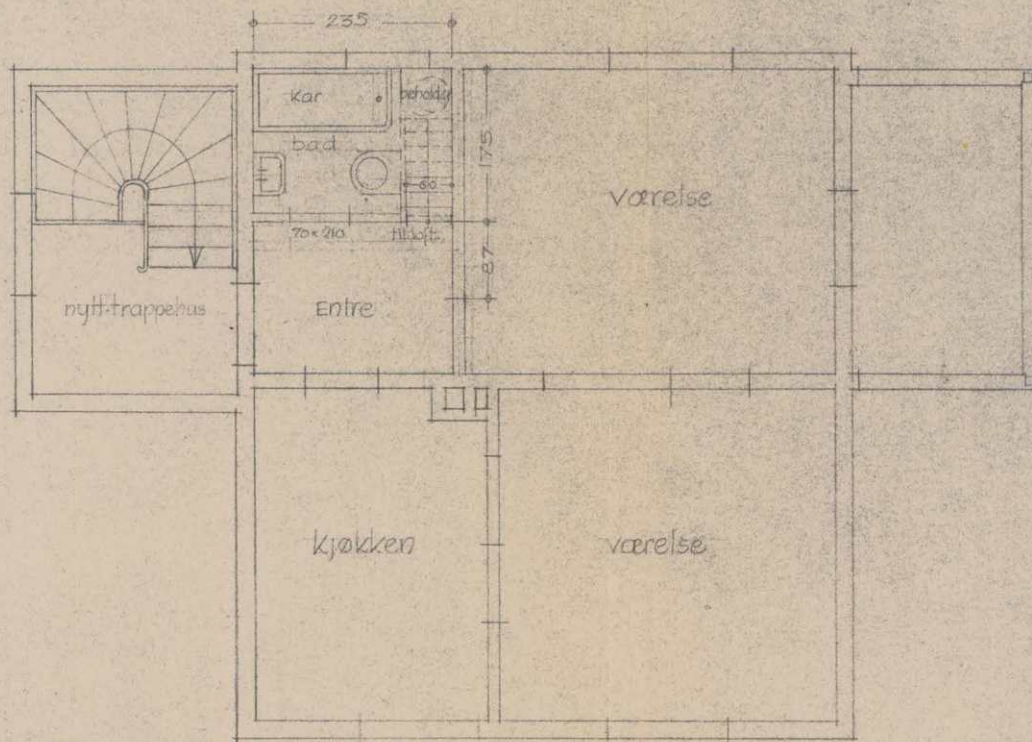
1. etg. plan.
mål: 1:50

18-10-38 Dick Backer ark

C.nr. 123 Bnr. 274 Herr. J. Engkvist. Økern. blivende tilst.

Aker Bygningsvesen
C.nr. 123 B.nr. 274 Ark. 4/27
Bilag nr. 32

AKERS B. BYGNINGSKONTROLL
08761 * 11. NOV. 1938
ANTAL BYG. 46

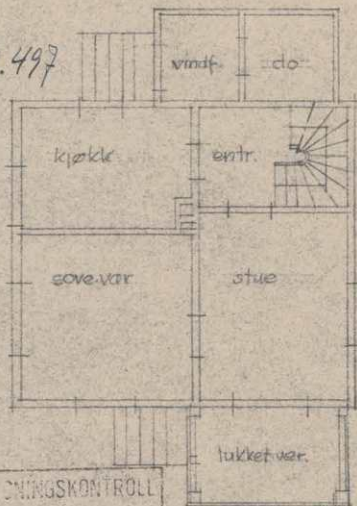


2 etg. plan

18-10-38 Dick Backer ark.

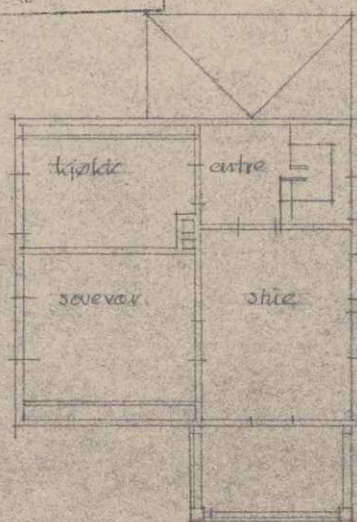
G.nr. 123. Bnr. 274. Herr J. Enqvist. Økern. nuværende.

Aker Byggeselskab
G.nr. 123 Bnr. 274
Bilag nr. 24

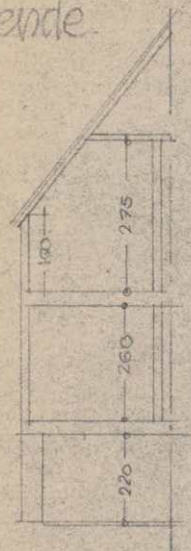


AKERS D. BYGNINGSKONTROLL
08761 * 11 NOV 1938
ENTN. BILAG

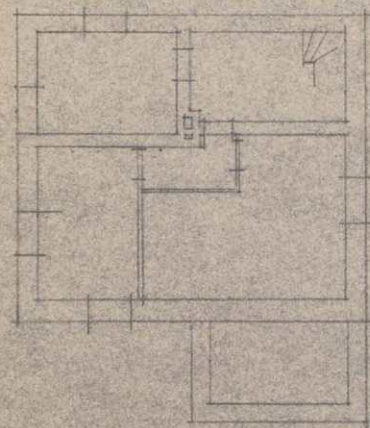
1. etg. plan.



2. etg.

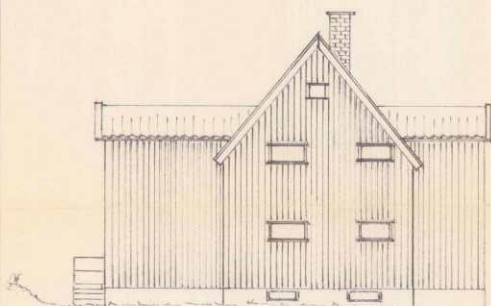


snitt

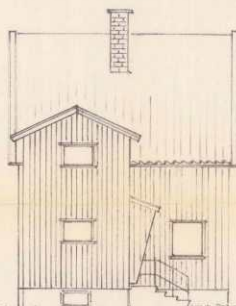


kjeller.

tegnet efter approberet bygningsplan juli 1933



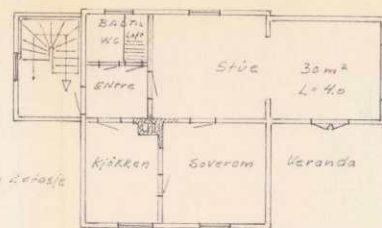
Fasade Nord



Fasade Vest



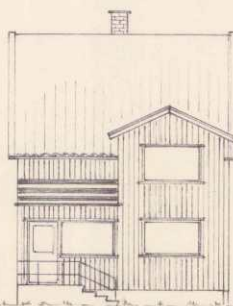
Plan 1. etasje



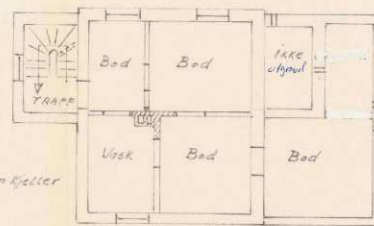
Plan 2. etasje



Fasade Syd



Fasade Øst



Plan 3. etasje

Tillbygg - Fasadeforandring

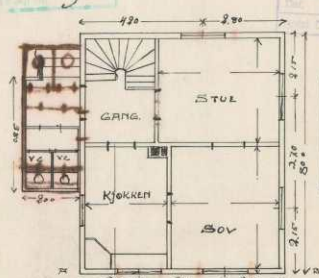
Dato	24-4-20	Kontroll	R. 2020/20	Trasé	1:100	Prosjekt	
Kontroll		Skissekontroll		Godkjent		Byggherrens	
S.nr 123 B.nr 274				Byggherrens			
Binger Johansen				17-0480-1			
Rabbe Veien 1 Oslo 5							
Byggherrens							
Byggherrens							

1

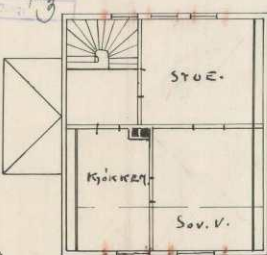
103-274
5

VÅNINGSHUS. PÅ. GR. NR. 123. BB. NR. 224. TOMT. 340.
21.12.1947 FOR. HER. J. ENKVIST

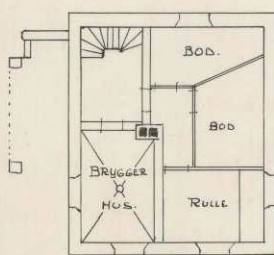
ØKERN. ØSTRE ÅKER.



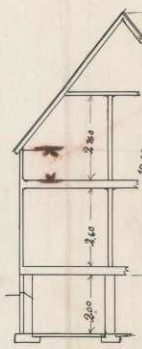
PLAN. AV. 1. ETG.



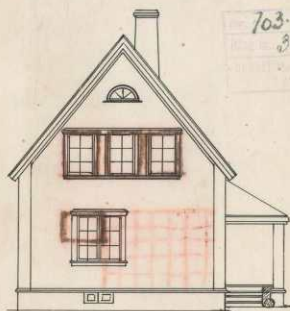
2. OG. ETG.



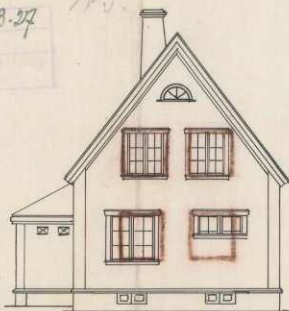
KJÆLDER.



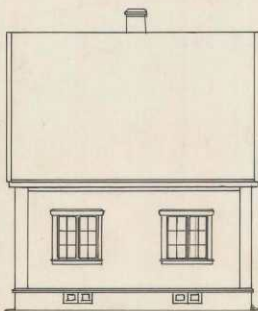
SIT. 2 B



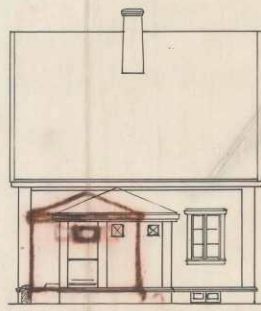
Vest
Vest



Syd

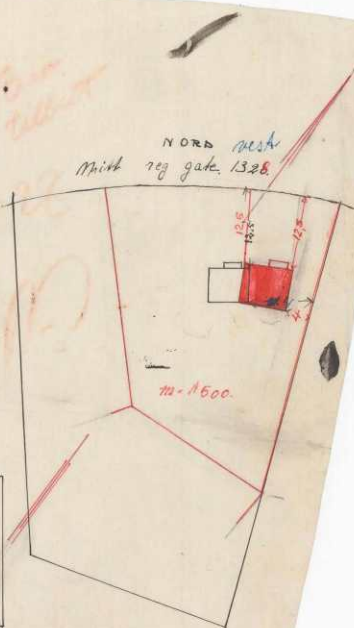


Øst



Nord

GASTEN. 1122.



KOLON ARKITEKTUR AS
Torshovgata 15
0476 OSLO

Deres ref.:
SOFIA EVA NAGELL

Vår ref. (saksnr.):
202212964 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Carmen Meling

Dato: 20.03.2023

Adresse: RABBEVEIEN 1 E-F
Tiltakshaver: THOMAS ODIJK HÅVARDSTUN
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 123/274/0/0
Søker: KOLON ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Påbygging

Ferdigattest - Rabbeveien 1 E-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og fasadeendringer, mottatt 09.03.2023. Søker oppgir at ny BRA er redusert fra 289,6 m2 til 287,5m2.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212964			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt A og B	A30-01	26.08.2022	1/18
Situasjonsplan 2. Rev	A10-01	26.08.2022	5/6
Situasjonsplan. Rev A	A10-01	26.08.2022	7/6
Fasader nordvest og sørvest. Rev B	A40-01	12.10.2022	7/8
Fasader sørøst og nordøst. Rev B	A40-02	12.10.2022	7/9
Planer	A20-01	06.03.2023	8/3



Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Carmen Meling - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

THOMAS ODIJK HÅVARDSTUN, Rabbeveien 1F, 0580 OSLO

G.nr. 123	B.nr. 274
Kartblad	
Bilag nr. 16	

AKERS KOMMUNE

BYGNINGSSEFEN

L.nr. 3057/198
Dat. 1/8
Antall bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angaende

tilleggs til Målingsplan

Eier:

John Engkvist,
Rakkestien 1,
Økern.

Sted:

Økern, Økern

Ansvarshavende:

tømmern. A. Skjegstad,
Rute 12, Økern.

Anmelder:

Ark. Ginn Viken,
Mølner 5.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Rakkestien

Forespørsel angående ferdig attest
sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

14/8 33

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr:

11/8 33

Ferdigattest:

Til. til rapport
ang. huset.
3/7 83

Arbeidets art
GARASJE.

Arbeidssted Rabbeveien 1.	Gårnr. 123, bnr. 274.	GA/1102.
------------------------------	-----------------------	----------

Byggherre

Herr Birger Johansen
Rabbeveien 1

Oslo 5.

Ansvarshavende

Herr R. Fløstrand
postboks 86, Økern

Oslo 5.

GA/EI
Dato

22. januar 1968.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Hidertidig i henhold til avgitt til gjylt erklæring.


Bygningsinspektør
G. Rasmussen

Kommune arkiv

G.nr. 123	B.nr. 274
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 25	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHFEN

L. nr. 8761-1938
Dat. 11/11
Antall bilag 11

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *tilbygging i 2 etasjer til*
våningshus, samt innredning av best og ve

Eier:

J. Engquist
Rabbeveien

adr. *Skurn*

Sted:

Skurn

Ansvarshavende:

Byggm. Fritz Gudim,
Ski.

Anmelder:

Ark. Dick Backer

adr. *Schultzgt 18.*

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til *Rabbeveien*

Forespørsel angående ferdigattest
sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet: 20/3-1939.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 11/1-1939.

Ferdigattest:

Overreendes Aker fasaderåd under henvisning
0 til bilag nr. 25-35

Aker Kommune, Bygningskontrollen den 14/11 1938

FAKST OG GODKJENT I MØTE DEN 16/11 1938

AKERES FASADERÅD. 16/11 1938

M. Pedersen
SEKRETER

Arbeidets art
Bygging til to etasjers bolig

Arbeidssted
Hegdeveien 1

Matr.nr.
Gnr. 123, bnr. 274

J.nr.
80/3058

Byggherre

Ansvarshavende

Byggherre
Emart Johansen
Hegdeveien 1

Ansvarshavende
Tommy, Holf A. Andersen
Hegdeveien 15

SL 13

OSLO 6

KV/SBR

Dato

29.9.82

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KN.

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FAVEO PROSJEKTLEDELSE AS

Postboks 185 Sentrum

0102 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200804278-
106
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Dato: 28.10.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RABBEVEIEN 1	Eiendom:	123/274/0/0
Tiltakshaver:	Rabbeveien Utvikling AS	Adresse:	Haugebondvegen 10, 3676 NOTODDEN
Søker:	FAVEO PROSJEKTLEDELSE AS	Adresse:	Postboks 185 Sentrum, 0102 OSLO
Tiltakstype:	2 eneboliger m/parkeringskjeller	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - RABBEVEIEN 1

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurensset grunn

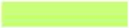
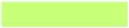
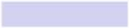
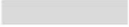
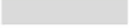
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

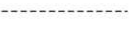
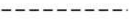
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.10.2015 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
Rabbeveien Utvikling AS, Haugebondvegen 10, 3676 NOTODDEN

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Byggegrense
--	-------------

	Inn-/utkjøring
---	----------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148809/86521325

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Ansh Chattree

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521325
42491/ ANSHC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 274

Vi viser til bestilling av 20251021 for RABBEVEIEN 1E.

GNR. 123 BNR. 274

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1921.

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

1390 m²

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

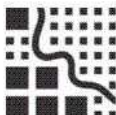
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Rabbeveien 1E

Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min  0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	13 min  1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	15 min  1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min  1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min  1.5 km
Kuben videregående skole	9 min 
Valle Hovin videregående skole	19 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Nedre Risløkka Linje 60	1 min  0.1 km
 Økern Linje 4, 5	6 min  0.5 km
 Alna stasjon Linje L1	23 min  2 km
 Sinsenkrysset Linje 12, 17	3 min  2.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min  5.9 km

BARNEHAGER

Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min  0.4 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min  0.7 km
Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	9 min 
Kiwi Ulven	10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Ulven Torg	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ulven	10 min	🚶
🍷 Vinmonopolet Hasle Torg	18 min	🚶

SPORT

⚽ Økernparken, flerbruksflate	3 min	🚶
⚽ Skogvollveien ballplass	3 min	🚶
🏊 Sportytude Økern	6 min	🚶
🏊 Feel24 Økern Brobekk	10 min	🚶

«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering

Lett 92/100

Støynivået

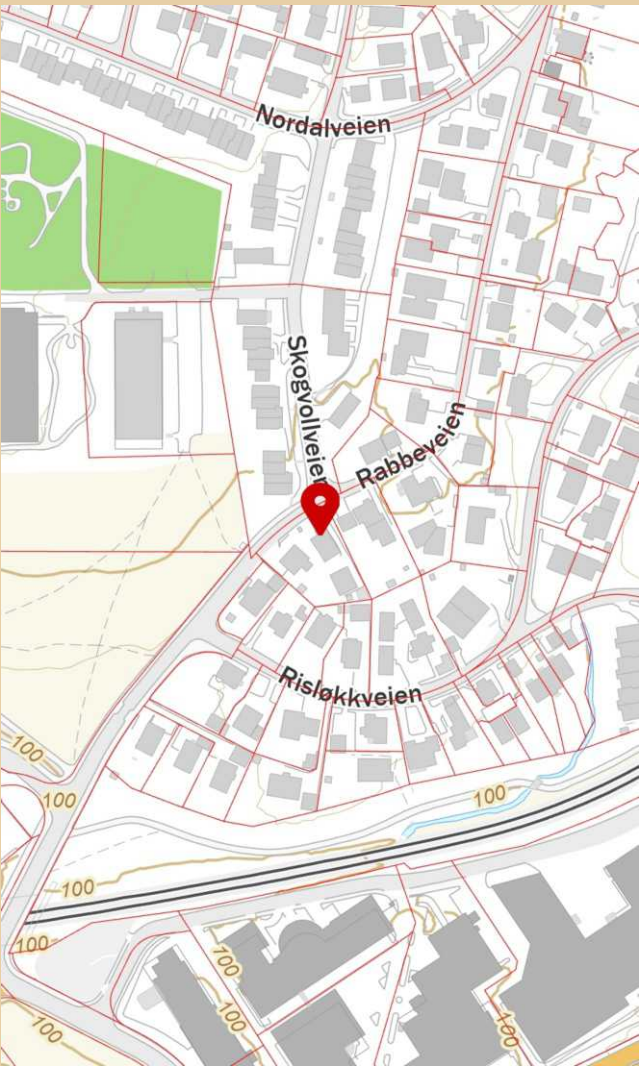
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Rabbeveien 1E

Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min  0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	13 min  1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	15 min  1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min  1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min  1.5 km
Kuben videregående skole	9 min 
Valle Hovin videregående skole	19 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Nedre Risløkka Linje 60	1 min  0.1 km
 Økern Linje 4, 5	6 min  0.5 km
 Alna stasjon Linje L1	23 min  2 km
 Sinsenkrysset Linje 12, 17	3 min  2.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min  5.9 km

BARNEHAGER

Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min  0.4 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min  0.7 km
Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	9 min 
Kiwi Ulven	10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

🛒 Ulven Torg	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ulven	10 min	🚶
🍷 Vinmonopolet Hasle Torg	18 min	🚶

SPORT

⚽ Økernparken, flerbruksflate	3 min	🚶
⚽ Skogvollveien ballplass	3 min	🚶
🏊 Sportytude Økern	6 min	🚶
🏊 Feel24 Økern Brobekk	10 min	🚶

«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering

Lett 92/100

Støynivået

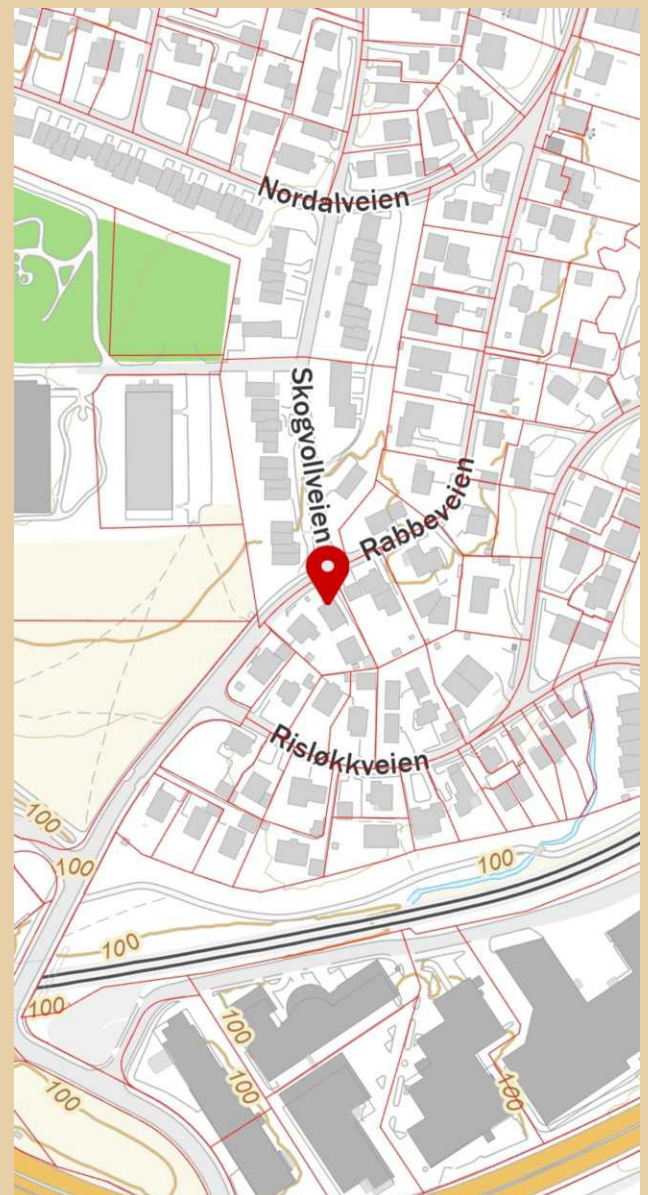
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Rabbeveien 1E

Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
716 elever, 32 klasser	0.8 km	
Refstad skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
548 elever, 39 klasser	1.1 km	
Vollebekk skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
688 elever, 39 klasser	1.3 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	16 min	🚶
380 elever, 15 klasser	1.4 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	17 min	🚶
504 elever, 32 klasser	1.5 km	
Kuben videregående skole	9 min	🚶
Valle Hovin videregående skole	19 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 OBOS Forretningsbygg Ulven	6 min	🚶
🚗 Løren Skole - 11205	8 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Nedre Risløkka Linje 60	1 min	🚶
	0.1 km	
🚏 Økern Linje 4, 5	6 min	🚶
	0.5 km	
🚏 Alna stasjon Linje L1	23 min	🚶
	2 km	
🚏 Sinsenkrysset Linje 12, 17	3 min	🚶
	2.2 km	
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	🚶
	5.9 km	

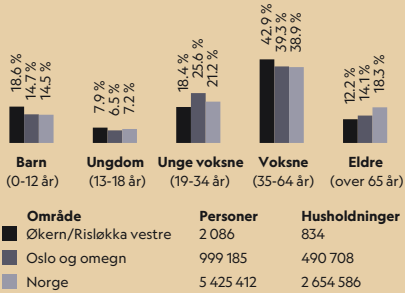
BARNEHAGER

Økern barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
58 barn	0.4 km	
Økernly barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
80 barn	0.7 km	
Ulvenparken barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
82 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	9 min	🚶
Kiwi Ulven	10 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Økernparken, flerbruksflate	3 min	🚶
Skogvollveien ballplass	3 min	🚶
Sportytude Økern	6 min	🚶
Feel24 Økern Brobekk	10 min	🚶

«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering

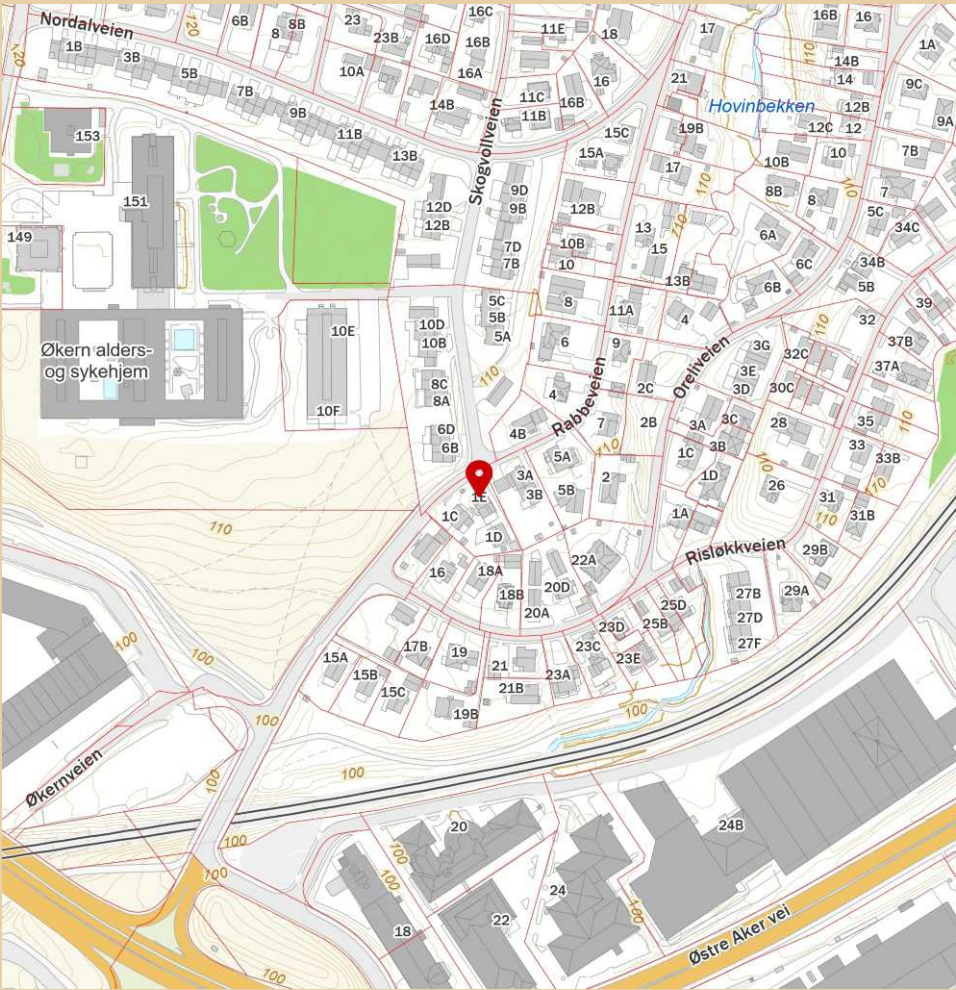
Lett 92/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Rabbeveien 1E, 0580 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 274, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

302251094

Meglerforetak:

PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler:

Ansh Chattree

Telefon / Mobil:

22 19 92 00 / 920 22 073

E-post:

ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-