PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RINGSHUSVEIEN 35B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Sameiets regnskap

Vedtekter

Ferdigattest(er)

Byggemeldte tegninger

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



2. Etasje

Ringshusveien 35B

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Ringshusveien 35 B, 1160 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 968, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25443 **Referansenummer:** DR9133

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.
Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av lavblokk- og småhusbebyggelse på Nordseterjordet.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med behov for modernisering av baderom.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn i stuen.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017.
Laminat benkeplate og glatte fronter.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad/vaskerom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Behov for modernisering.

Wc-rom med veggmontert klosett.
Servant på vegg.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Leiligheten disponerer boder på loft, kjeller samt utebod.

Det er opplyst at det følger med en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg samt parkeringsplass i felles carport.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

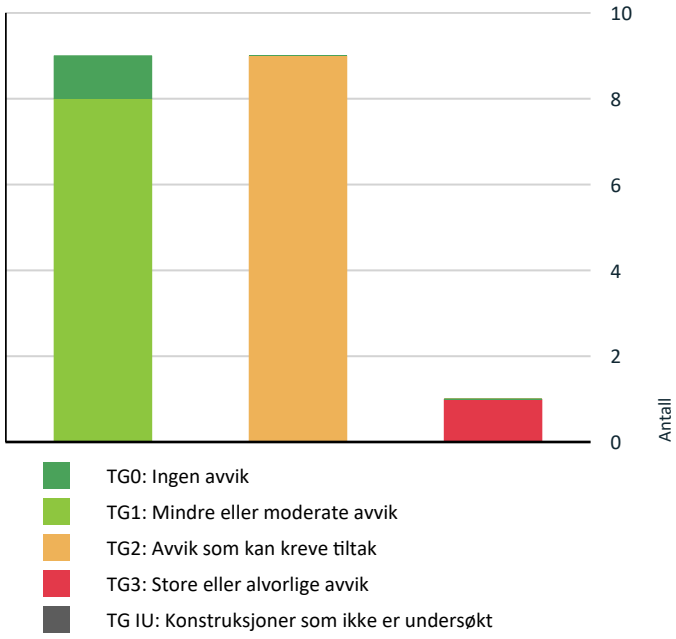
4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.

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

I henhold til originale byggetegninger fra byggeårene.

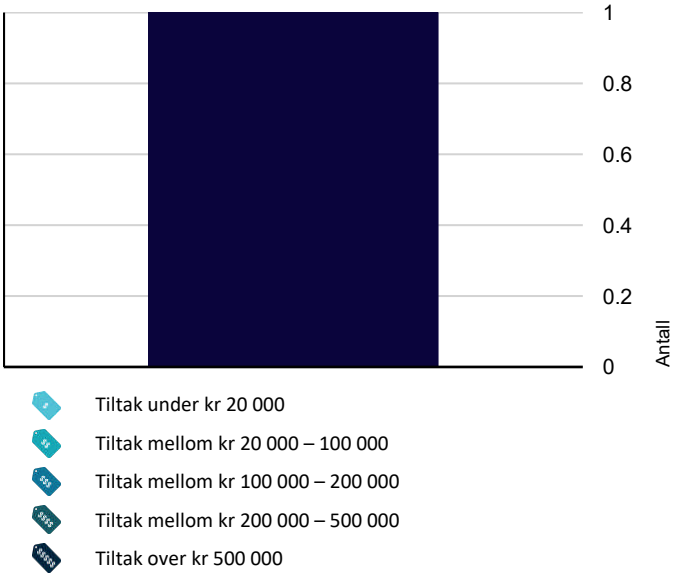
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer mot terrasse	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE I 2.ETASJE.



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.
Gjelder vinduer på soverommene.
På befaring ble det påvist at ett vindu subbet litt i karm.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer mot terrasse

Eldre vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987 (byggeårene).
Eldre takvinduer i stuen fra byggeårene med isolerglass.
Kun fastkarms vinduer (ikke åpningsbare).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Opplyst av selger:
Vedlikehold av de skrå takvinduene er Sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.
På befaring ble det påvist noe mose på takvinduer.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Terrassedør

Tofløyet terrassedør i trerammer og isolerglass fra 2019.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør trolig fra byggeårene.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med flislagt dekke.
Rekkverk i front i malt trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm.

Det er montert markise, utelys og stikkontakt.

–

Opplyst av eier:
Eier opplyser at tekking er utført før eier kjøpte leilighet i 2005.

Vurdering av avvik:

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

• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

På befaring ble det påvist sprukket fliser, samt noe løse fliser.
På befaring ble det påvist noe værslitte kledningsbord.
Ukjent alder på tekkingen under fliser, det bør påregnes utskiftning av tekkingen/membran på sikt.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring, skifte av fliser.

Tilstandsrapport

Trapper i felles trapperom

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Fliser i korridor og ved inngangsparti.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med liggende malt kledningsbord samt pusset og malte flater.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1988 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Noe malte himlingsplater.
Noe skråtak.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,45 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.
Generelt noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.
Opplyst av selger å være oppforet med lekter og sponplate gulv.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom og stue/kjøkken.

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

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Steinplate under/foran peisovn.
Det er opplyst å være montert en vifte på toppen av pipe (bryter ved kjøkkenet).
Viften er en installasjon som eies og vedlikeholdes av Sameiet.
Feieluke i nisje på siden.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Glatte originale innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré/gang og to soverom.
Garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler fra byggeårene, dusjkabinett, gulvmontert klosett, servantskap og opplegg for vaskemaskin.
Separate kurser for vaskemaskin og tørketrommel.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist motfall på gulv under dusjkabinett, fukt/svelleskader på servantskap, bom på enkelte fliser.
Eldre slukløsning, ikke mulig å kontrollere i sin helhet, behov for rengjøring.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Tilstandsrapport

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i baderommets vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017, opplyst av eier og montert av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Komfyrvakt (var ikke tilkoblet) samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.
Det anbefales å montere/koble komfyrvakt tilbake over stekesonen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet det mekaniske ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt wc-rom med glatte malte himlingflater.

Servant montert på vegg med speil og lysarmatur over.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing, samt waterguard.
Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.
Luftespalte mellom dør og gulv.
Elektrisk varmeovn på vegg.

–

Himlingshøyden ble målt til 2,43 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon bør innhentes.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Bygningens ventilasjon er basert på felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på bad/vaskerom, wc-rom og kjøkken (ventilator).
Tilluft fra veggventiler.
Styres fra bryter på kjøkkenet.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

–

Opplyst av selger:
Vedlikehold av avtrekksvifte er Sameiets ansvar, og ventilasjonsviften for denne leiligheten ble skiftet ut i 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på bad/vaskerom (rom med sluk).
198 L med produksjonsår 1987.

Berederen er tilknytter strømnettet med stikkontakt.
Det er anbefalt at beredere har fast bryterstyrt kobling.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er på 2,0 KW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.
For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til
til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen
til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare
for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør påregnes å bytte bereder ved evt modernisering.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom
annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i entre/gang.
Automatsikringer og 9 fordelingskurser.
Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle i kjeller.
Eldre anlegg.
–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.
–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Spørsmål til eier

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

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

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

–

Det er ikke forelagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

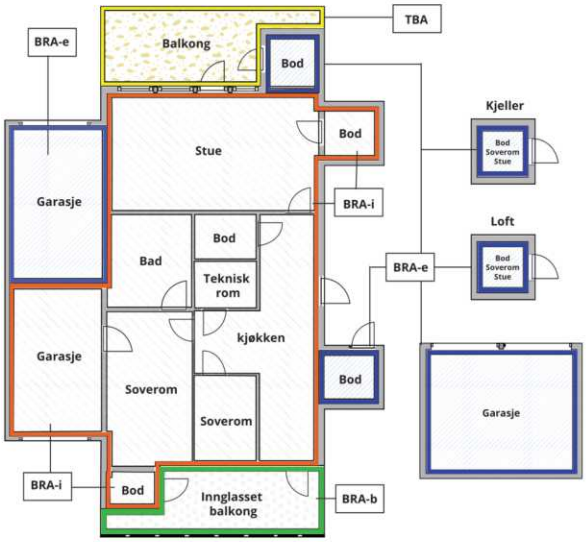
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft (fellesareal)		15		15			15
2. Etasje	98			98	14	4	102
Kjeller (fellesareal)		4		4			4
Utebod		7		7			7
SUM	**98**	**26**			**14**	**4**	**128**
SUM BRA	**124**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, 3 soverom, wc-rom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	
Utebod		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, bad/vaskerom, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med ett gulvareal på ca. 14,4 m² (TBA).

På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 102 m².

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5 m² (skråtak).
Boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Leiligheten disponerer ett åpent areal på loftet som er målt til ca. 15 m².

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,2 m².

–

Utebod:
Leiligheten disponerer 1 utebod ved carporten.
Boden er målt til ca. 7,4 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.
Loftsbod i åpent areal er uten vegger, vist av selger på befaring.
Loftsbod mangler dør (den med skråtak).

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger fra byggeårene.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2024- Festet løse fliser på terrassen, sparklet og malt i stue og i entrè, utført av eier.
2021-2023- lagt gipsplater på 3 soverom, utført av eier.
2020- montert tofløyet terrassedør, utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.	98	0

Kommentar

4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.	Takstingeniøren er ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Ragnar Johannes Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	968		5	1787.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ringshusveien 35 B

Hjemmelshaver
Strand Ragnar Johannes

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Ringshusveien 35B	115 / 747	968703071

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet med terrasse i 2.etasje.
Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av lavblokk- og småhusbebyggelse på Nordseterjordet.
Beliggende med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger, matbutikk samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Kort vei til rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1787,9 m².

Det er opplyst av selger at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, samt en biloppstillingsplass ute i felles carport.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av selger:
De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 485,- pr. måned.
Fellesutgiftene fastsettes på årsmøtet i april. Det forventes ikke noen dramatisk økning av fellesutgiftene.
Fellesutgiftene dekker kommunale avgifter og gebyrer, Strøm til fellesareal, utvendig lys og varmekabler i takrenner, Bredbånd/kabel TV, forsikringer, snømåking og klipp av plen og hekker, service på garasjeport og brannventilasjon, vedlikehold av bygning, årsmøte/sosiale sammenkomster.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Område består av rekkehus, leiligheter og eneboliger.
Bygningen ble tatt i bruk i 1988 og oppført i mur/betong og trekonstruksjoner.
Ferdigattest foreligger med dato: 20/09-1993.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.12.2025		Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DR9133

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250312

Selger 1 navn
Ragnar Johannes Strand

Gateadresse
Ringshusveien 35B

Poststed	Postnr
OSLO	1160

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 183250312

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke observert råte, lukt eller skade på våtrom i leiligheten. Eier antar at membran på bad ikke er tett, og antar at det kan oppstå lekkasje i gulv mot soverom og nabo leilighet dersom det står mye vann på gulvet i lengre periode. Måling foretatt av takstmann i desember 2025, ikke funnet fuktighet i konstruksjonen. Det er termostat styrt elektrisk gulv varme på bad.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats bad: Fjernet badekar, satt inn dusjkabinett i 2005. Egeninnsats toalett rom: Satt inn ny toalettskål, flislagt vegger og gulv, i 2013.

Arbeid utført av: Comfort Lambertseter

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024 - 2025: Isaksen Anlegg for Vann og avløp Oslo kommune. Vannledning inn i blokka samt avløp ble inspisert og nå koblet til i kummer i Ringshusveien kryss Lambertseterveien.

Arbeid utført av: Isaksen Anlegg,

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktmerker ?? i hjørne nord/øst i garasjen, antydning avflassing maling. Oppleves ikke som et problem. Ved dør mellom garasje og kjellerinngang: Rust utslag nederst på dørkarm, flekker med avflassing på murvegg begge sider av dør. På vegg i kjellergang, begge sider av dør, mindre avskalling av puss og maling. Reparert 2018.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: År 2014: Noen fliser på terrassen hadde bom i alle leiligheter. Alle terrasser ble reparert av flislegger på Sameiets regning. År 2024. Terrasse i leilighet 5 hadde 6 løse fliser, reparert av eier. Nå observert riss i 3-4 fliser. Eier av annen leilighet har bekostet nye fliser på sin terrasse. Det har blitt utført regelmessig og systematisk vedlikehold av eiendommen utvendig i hele perioden selger har bodd her. Det viktigste: Ca 2010: Ny papp på taket, Skiftet ut enkelte råtne bord på balkonger og yttervegg. 2014: Rep. vannlekkasje balkong loft mot syd, Rep. vannlekkasje fra tak utløp syd øst. 2015 rep hull i takrenne mot vest over leil 4,5,6. 2018 Rep. vannskade rundt takluke over trapperom. Bedret branntetning i tak garasje mot gavlvegg nord. 2020 Rep. tetning rundt skrå vinduer fasade vest, for leil. 3 og 6. 2022 rep. tak over hovedinngang og inngang leil 6. 2023 og 2026 Rep.tak hjørne sydøst, siste gang med duk for su-tak over et større parti.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inngangsparti ved leilighet 3 og 6 beveger seg litt. Sameiet inspiserer årlig og reparerer riss/sprekker i denne konstruksjonen ved behov.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250312

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventilasjon: Forlenget vent. rør fra leilighetene 1, 2, 4 og 5. De 4 vent viftene er skiftet til større kapasitet. Elektrisk garasje 2018: Reparert anlegg ved garasjeport etter branntilløp. Skiftet armaturer i garasjetak. Elektrisk i leil 5: Oppussing toalett 2013, kjøkken 2017, soverom 2021 - 2023, Ny Jordfeilbryter 2024. Ny kurs til bad, tørketrommel, ca 2010
Arbeid utført av	Vent. Sameiet ved A-team, El leilighetMelsted Elektro, El Sameiet andre.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flere beboere har installert ladeboks for El-bil

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier av leilighet 5 har selv utført alt bygningsteknisk arbeid/vedlikehold og oppussing i leiligheten, som snekring, maling, installasjon av kjøkken, flislegging toalett og kjøkken, installasjon nye vinduer med isolerglass på tre soverom, ny to-fløyet port med isolerglass, mot terrasse.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført for Sameiet: Jevnaker, Follo, Brodin arbeid med tak og takrenner, Herdus: Mur og puss, snekring samt malerarbeider. Jazek: Steinlagt gangvei til hovedinngang.
Arbeid utført av	Jevnaker Takservice, Follo takservice, Bård Blikk, Brodin, Herdus, Jazek,

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabovarsel, utbygging Ringshusveien 40. Vil ikke medføre endring i bruk av Ringshusveien 35B.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250312

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det blir etablert trinnfri atkomst med elektrisk oppvarming av gangbane, til hovedinngang, vår 2026. Arbeidet utføres av Isaksen Anlegg som kompensasjon for leie av Sameiets gjesteparkering. Sameiet har ikke bestemt om/når slik oppvarming skal settes i drift. Sameiet har en kontant beholdning som dekker større uventede utgifter uten å kalle inn ekstra kapital.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250312

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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.

Document reference: 183250312

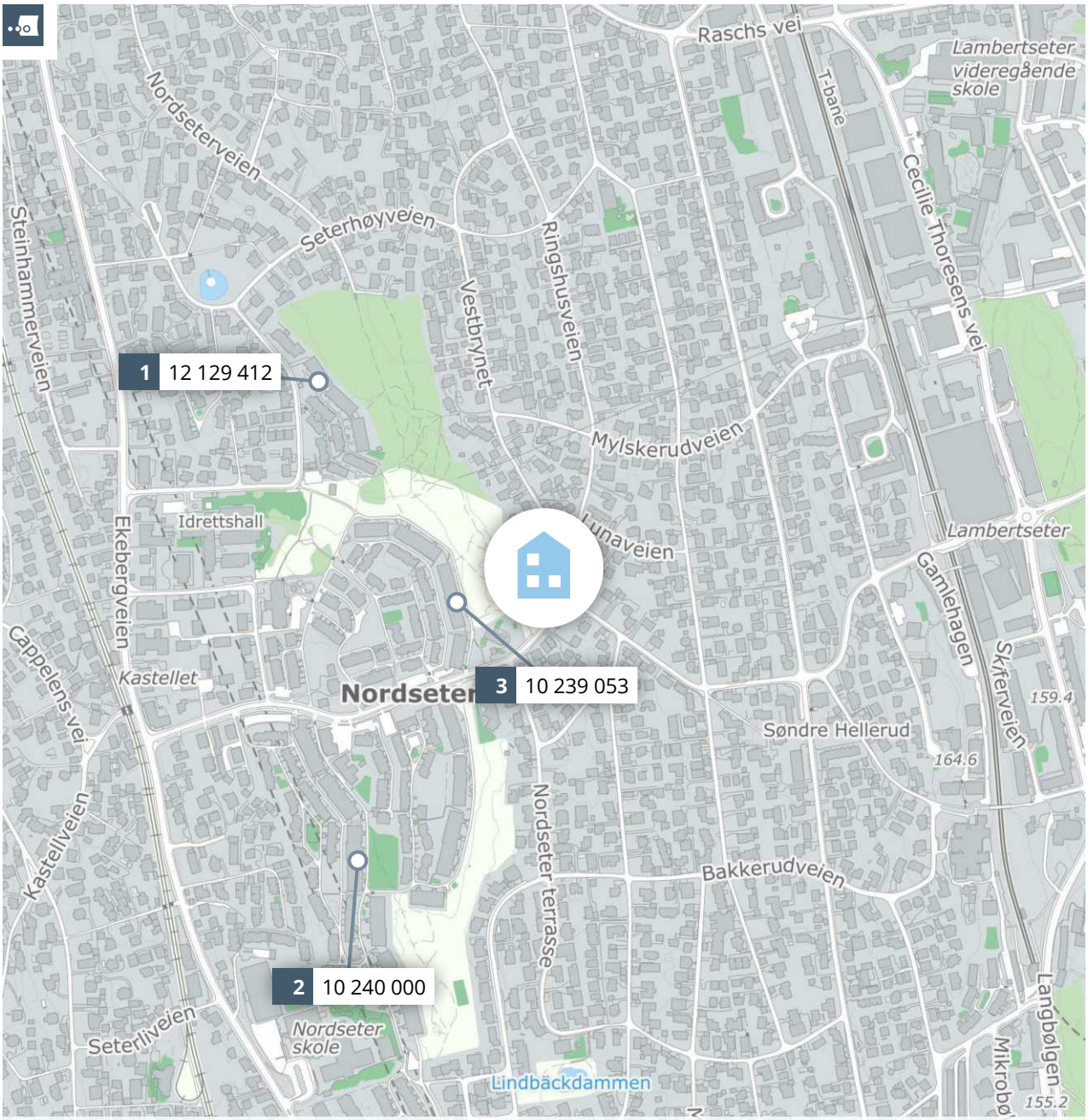
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar J. Strand	4de590cf6d69d4fac70d8c65637e4aa3c0f81379	07.12.2025 09:50:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250312

- 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



Meglers verdivurdering

RINGSHUSVEIEN 35 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ringshusveien 35 B, 1160 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 158 BNR 968 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

9 500 000

0	9 500 000	96 939
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	4 485
Formue	62 536
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Birger Olivers vei 12 B 100 m² 1984 3. etg 3 sov	20.01.2026	10 500 000	**11 500 000**	629 412	12 129 412	**121 294**
2	Ivar Knutsons vei 44 113 m² 1980 1. etg 3 sov	28.10.2025	9 500 000	**9 600 000**	640 000	10 240 000	**90 619**
3	Åssiden terrasse 8 105 m² 1981 4. etg 3 sov	14.10.2025	9 250 000	**9 900 000**	339 053	10 239 053	**97 515**

Stor og innholdsrik 4-roms topp- og utsiktsleilighet med etterspurt beliggenhet. Boligen har en gjennomgående planløsning med store vindusflater mot vest med fjordutsikt. Solrik, vestvendt terrasse. Noe moderniseringsbehov.

Medfølgende garasjeplass og carport. Svært gode lagringmuligheter med 4 boder. Veletablert område med gode omsetninge og sentral beliggenhet til det meste.

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

enova

Energiattest



Adresse **Ringshusveien 35B, 1160 OSLO**	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264686**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81016445**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **968**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

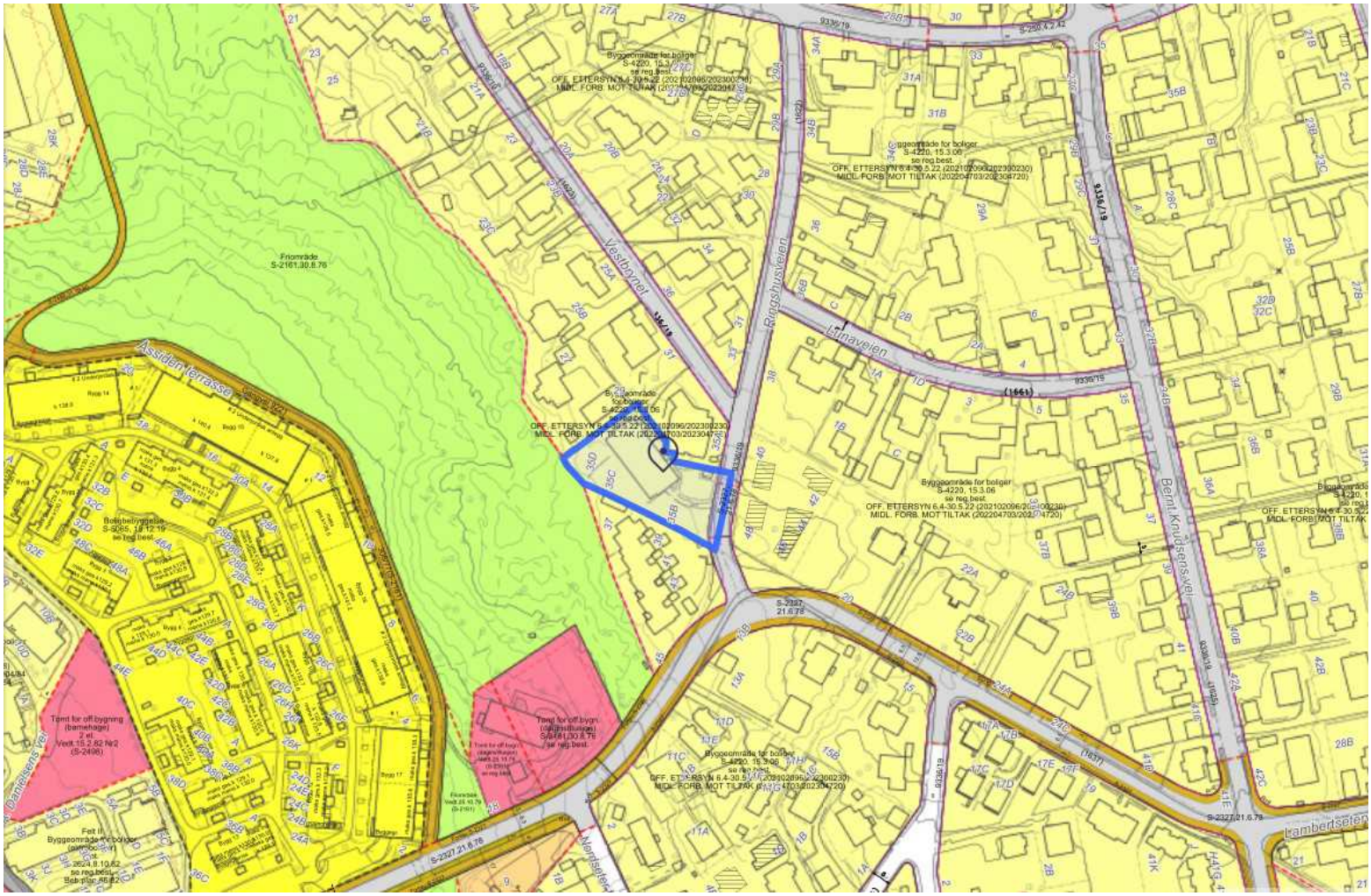
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **169,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 338 kWh**


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202308720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 158, bnr. 968, snr. 5 i Oslo
Adresse: Ringshusveien 35B, 1160 OSLO
Onr. 183250312

Felleskostnader / gjeld / formue: Felleskr. 358.688,18 - Gjeld 0 - Formu. 444.279,92

Felleskostnader kr/mnd Selvsj. 5 kr 4.484.70

Felleskostnader inkluderer Kom. avg som driftskostn. og byggforsikring

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 271.432,19

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i IF Polisenr SP202834.7.1 Forfall årlig/ Betalt 71.420

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr. —
Lånets totale saldo — pr
Lånetype — Antall terminer årlig :
Årlig rentesats — pr
Dato siste termin —

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 62.536,34 pr 31.12.2024
Total formue kr. 444.279,92 pr " "

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det foreligger ingen store vedlikehold utover årlig normalt vedlikehold. Men generell prisokning tilsier en økning

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

pr ca 5%

Det er ingen kjente endringer i reguleringsplan.

Eiendomsmegler Jimmy Phan | +47 45 00 11 29 | jimmy.phan@privatmegleren.no

Premiere Eiendomsmegling AS | Østmarkveien 2 | 0687 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 0

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr 0

Kontonummer for gebyrer: 0

Styreleder i sameiet

Navn: Sverre Jacobsen

Adresse: Ringshusveien 35 C, 1160 Oslo

Telefon: 90517960

Fax: —

E-post: sver-ja@online.no

Send svar til: jimmy.phan@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 08.01.2026

Sverre Jacobsen.

BOLIGSAMEIET RINGSHUSVEIEN 35B BUDSJETT 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2025 økning %	Budsjett 2025 økning %	*Endringer fra 2024*	Regnskap 2024	Budsjett 2024
Inntekter:	Ingen endring	3,5	25			
Fordelte fellesutgifter:	354 508,50	366 916,30	372 223,93	*Ingen endring / Alternativer*	358 688,18	**354 607,32**
Andre inntekter: Innb. Fellesk. Desember.	4 641,00					
Andre inntekter: Bankrenter	100,00	100,00	100,00		300 000,00	**300 000,00**
Sum inntekter	**359 249,50**	**367 016,30**	**443 135,63**		**658 688,18**	**654 607,32**
Driftskostnader:						
Kommunale avgifter og gebyrer	70 000,00			*Tillegg for avr. Kr. 23.136,30*	45 947,60	33 000,00
Strøm	10 000,00				9 626,11	15 000,00
Bredbånd/Kabel-TV	32 000,00			*Individuell økning fra 1. mars*	31 128,00	35 000,00
Forsikringer	67 375,00			*Økning ca. 9,9 %*	61 673,00	61 673,00
Drift eiendom Hjelpende hånd AS	60 610,00			*Varslet økning 2025 - 5,5 %*	57 450,00	57 450,00
Serviceavtaler Garasjeport Assa Abloy	4 000,00			*Inkl.Større vedlikehold av port*	47 141,47	2 500,00
Serviceavtale +Everlite branventilasjon	4 000,00				3 187,50	2 500,00
Vedlikehold bygg				*Div. arb. oppg. B, garasje , o.a.*	315 534,91	5 000,00
Utstyr bygg	5 000,00			*Lys loft og oppgang, reoler loft - fellesr.*		5 000,00
Vedlikehold uteareal	3 000,00					5 000,00
Diverse vedlikehold. Forslag fra A.U.						390 000,00
Se vedlikeholdsbudsjett.	72 000,00			Diverse arbeider. Se budsjettforslag		
Reparasjon av tak	90 000,00			Tilbud fra Follo tak og vedlikehold		
Styremøter/årsmøte,sameiesamlinger	15 000,00				12 956,91	15 000,00
Bankgebyrer	2 500,00				2 321,60	2 500,00
SUN DRIFTSKOSTNADER	**435 485,00**				**586 967,10**	**629 623,00**
DRIFTSRESULTAT	-76 235,50				**71 721,08**	**24 984,32**
				Differanse i regnskap	*0,20*	
Finansinntekter og -kostnader						
Renteinntekter	kr 100,00					
Rente- og bankkosnader						
SUM FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER						
ÅRSRESULTAT	-76 235,50	-68 468,70	**7 650,63**		**71 721,08**	**24 984,32**

Kommentarer til budsjettforslag.

Vedlikehold bygg - tak:

Det foreligger ett tilbud på legging av nytt tak, for å stoppe tidvis lekkasje og snøinntrenging over seksjon 4.
Det vil komme ett tilbud til.
Vi diskuterer dette på styremøte og tar endelig avgjørelse på Årmøte.

BOLIGSAMEIET RINGSHUSVEIEN
2024

KONTO 6049.05.19850														
INNG. SALDO	372558,64	389040,88	702037,3	699469,09	690792,5	683456,41	651557,74	647611,01	621459,88	450057,82	421079,94	433870,2	444279,92	
	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	SUM	
INNTEKTER														
Seksj. 1. Anne Lise/Bjørn	6 635,20	6 635,20	6 635,20	6 635,20	6 635,20	6 635,00	6 635,20	6 635,20	6 635,20	6 635,20	6 635,20	6 635,20		
Seksj. 2. Britt/Lars	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90	4 926,90		
Seksj. 3. Sverre	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70	5 056,70		
Seksj. 4. Anne Gro	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00	4 485,00		
Seksj. 5. Britt/Ragnar	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70	4 484,70		
Seksj. 6. Anne Grete/Bård	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00	4 641,00			
Andre inntekter *		300 000,00												
Renteinntekter												575,38		
SUM INNTEKTER	30 229,50	330 229,50	30 229,50	30 229,50	30 229,50	30 229,30	30 229,50	30 229,50	30 229,50	30 229,50	30 229,50	26 163,88	**658 688,18**	
DRIFTSKOSTNADER														
Bank gebyrer	183,80	180,60	202,60	187,70	194,80	204,20	124,20	262,20	198,70	196,40	204,20	182,20	2 321,60	
Kommunale avgifter og gebyrer			11 456,20		11 456,20			11 517,60		11 517,60			45 947,60	
Strøm	1 095,96	2 437,18	707,41	697,28	606,09	505,40	419,53	424,33	768,71	501,62	681,04	781,56	9 626,11	
Bredbånd/Kabel-TV	2 514,00	2 514,00	2 514,00	2 514,00	2 634,00	2 634,00	2 634,00	2 634,00	2 634,00	2 634,00	2 634,00	2 634,00	31 128,00	
Forsikringer	5 166,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	5 137,00	61 673,00	
Drift eiendom														
Hjelpende hånd	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	4 787,50	57 450,00	
Sum faste kostnader														**208 146,31**
Vedlikehold bygg														
Optimal Elektro As			7 750,00							33 133,26			40 883,26	
Assa Abloy. Rep. Port				2 787,56		44 353,91							47 141,47	
Everlite Brannventilasjon				3 187,50									3 187,50	
Ateam Inneklimaservice As				11 312,50									11 312,50	
Strømmen As					9 407,00		21 074,00						30 481,00	
Brodin As									26 000,00				26 000,00	
Elektro Nettverk Service AS											3 995,50		3 995,50	
Diverse utlegg					815,50			23 618,00					24 433,50	
Utstyr bygg														
Dørmatter, lyspærer div. utlegg		1 303,80			349,50							407,50	2 060,80	
Vedlikehold uteareal														
Blomster, bark, vedlikhold mm		873,00	243,00		2 178,00			8 000,00	29,90	1 300,00			12 623,90	
Styremøter/årsmøte/sameiesamlinger														
Årsmøte/styremøter				8 295,05		4 506,16						155,70	12 956,91	
Sosiale samvær													-	
Diverse utlegg												1 668,70	1 668,70	
Nyanskaffelser / oppussing									162 075,75				162 075,75	
Sum variable kostnader														**378 820,79**
SUM DRIFTSKOSTNADER	13 747,26	17 233,08	32 797,71	38 906,09	37 565,59	62 128,17	34 176,23	56 380,63	201 631,56	59 207,38	17 439,24	15 754,16	**586 967,10**	**586 967,10**
RESULTAT PR. MND.	16 482,24	312 996,42	-2 568,21	-8 676,59	-7 336,09	-27 392,71	-3 946,73	-26 151,13	-171 402,06	-28 977,88	12 790,26	10 409,72		
ÅRSRESULTAT														**71 721,28**

MERKNADER / SPESIFIKASJNER
Februar: 300.000,- fra Viken Fiber AS

Referat fra ÅRSMØTE i Boligsameiet Ringshusveien 35 B

Fredag 12. april 2024 kl. 18.00 hos Sverre.

Til stede:

Anne Lise og Bjørn Viken, seksjon 1
Britt og Lars Bjertnæs, seksjon 2
Sverre Jacobsen, seksjon 3
Anne Gro Relbo, seksjon 4
Brit og Ragnar Strand, seksjon 5
Bård Irvoll, seksjon 6

Forfall: *Anne-Grete Grønntun*

SAK 1 Godkjenne innkalling og saksliste

Styrets leder gikk gjennom og kommenterte dagsorden, samt foreslo 2 personer til å underskrive protokollen; Ragnar og Lars. Sameierne, som protokollert over, var til stede og møtet ble erklært for lovlig satt.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent. Seksjon 2 og 5 ble valgt til å underskrive protokollen.

SAK 2 Behandle referat fra årsmøte fra 17. mars 2023

Ingen innspill til referatet fra forrige årsmøte. Dokument vedlagt.

Vedtak: Referatet ble godkjent.

SAK 3 HMS rapport til orientering

Styreleder innledet og viste til HMS-rapporten. Ragnar Strand orienterte om dette. Det er ingen tiltak som må gjøres. Ragnar orienterte også om sameiets håndbok, som er redigert og sendes på høring etter årsmøtet.

Vedtak: HMS rapport tas til etterretning.

SAK 4 Regnskap for 2023

Styreleder gjennomgikk regnskapet for fjoråret og kommenterte de enkelte kostnadsposter. Revisor anbefalte regnskapet godkjent. Han legger til at det nåværende oppsettet er veldig oversiktlig og er meget fornøyd med regnskapet som er satt opp av Anne Gro. Dokument vedlagt.

Vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 130.854 ble enstemmig vedtatt.

SAK 5 Budsjett for 2024 med ønsket vedlikehold / rehabilitering

Dokument vedlagt.
Følgende ble foreslått utbedret / reparert i 2024:
Postene er ført opp i vedlikeholdsbudsjettet med følgende nummer. A1, A3, A4, A5 og 81, 82, 83, 84, 85 og 86.
Postene A3, A5 og 85 er allerede utført.
Det er satt en ramme på dette til kr. 390.000. Arbeidene blir uført delvis etter anbud fra håndverkere og dugnad.
Det er en del problem med fliser og fuger på terrassene. Fugene løsner og det dannes fukt under fliser. Reparasjon av terrassefliser utføres og bekostes av den enkelte seksjon.

Vedtak: Vedlikeholdspostene ble enstemmig vedtatt utført.

SAK 6 Budsjett for 2024 og felleskostnader

Styreleder gikk igjennom budsjettposter. Det er ikke forslag om økning av felleskostnader i 2024. Dokument er vedlagt.

Budsjettert med en varslet økning i felles strømregning og forsikringer på bygget.

Prosjekt i oppgang B (post 86) med kjøp av ny utgangsdør med ny dørpumpe og calling-anlegg, samt oppgradering av trapperom/gang er gjennomgått og godkjent av årsmøtet. Tilbudet ble gjennomgått og akseptert i ekstra styremøte i mars 2024. Anne Gro har ansvar for utvalget som velger farger i gangen. Forslag til fargevalg foreligger innen utgangen av mai 2024. Beskrivelse i budsjettet.

Årsresultatet benyttes til å styrke «egenkapitalen» forventet ca.kr. 350.000.

Vedtak: Budsjettet ble vedtatt uten økning av felleskostnadene i 2024.

SAK 7 Valg

Det foreligger forslag på gjenvalg av nåværende styre og oppgaver i henhold til sameiets organisasjonskart.

Styret består av:

Styreleder - Sverre Jacobsen

Regnskap - Anne Gro Relbo

Sekretær – Anne Grete Grønntun

Revisor – Lars Bjertnes

Styremedlem – Anne-Lise Viken

Styremedlem – Ragnar J. Strand

SAK 8 Andre saker

Dugnader i år ble bestemt til følgende tidspunkt:

- Vår – mandag 6. mai (reserve 7.mai) kl. 15-20 (væravhengig)
- Høst – mandag 21. oktober kl. 15-20 (væravhengig)

Sommerfest:

- Fredag. 14. juni kl. 17.00

Styreleder takket for et godt møte.

_____ _____

Ragnar Strand Lars Bjærtnes

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET RINGSHUSVEIEN 35 B

Org.nr. 986 703 071

Revidert: 22. mai 2005 (forrige rev: 2. mars 2005)

Generelt

Sameiet ble etablert 11. oktober 1990 i h.h.t. lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

Vedtektene er senere tilpasset Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-1997-05-23-31 med ikrafttredelse 1998-01-01. Nedenfor kalt «loven»

I tillegg til loven er det fastsatt følgende spesielle vedtekter for sameiet:

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Ringshusveien 35 B.

Sameiet består av 6 seksjoner av gnr. 158 bnr. 968 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiets eiendom, administrere bruken og vedlikeholdet av fellesanleggene og fellesarealene, og ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2 Seksjonene

I h.h.t. korrigert seksjonsbegjæring av 14. juli 89 er eiendommen oppdelt i 6 eierseksjoner. Begjæringen fastsetter den enkelte seksjons eierbrøk basert på bruksenhetens areal. Etter innlemmelse av kjellerlokale i seksjon 1 er eierbrøkene som følger:

Seksjon 1	198/817 m2	Seksjon 4	115/817 m2
Seksjon 2	132/817 m2	Seksjon 5	115/817 m2
Seksjon 3	137/817 m2	Seksjon 6	120/817 m2

Som hovedregel legges eierbrøken til grunn ved fordeling av fellesutgiftene.

Den enkelte seksjon er tillagt eksklusiv bruksrett over 2 boder. Seksjon 3 har i tillegg en utvendig bod under trapp. Bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

§ 3 Organisasjon

SAMEIERMØTET

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte, årsmøte, avholdes i h.h.t. loven innen utgangen av april. Saker som ønskes behandlet i årsmøtet skal meldes til sameiets leder innen 10. mars. Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom en av sameierne krever det. Henvendelser

om saker som ønskes behandlet skal være skriftlig og inneholde en orientering om saken(e) som grunnlag for beslutning, og forslag til vedtak.

Årsmøte skal:

- Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- Fastsette a konto beløp til fellesutgifter og evt. fondsavsetning.
- Fastsette godtgjørelsen til leder.
- Foreta valg av sameiets leder og sameiets sekretær for ett år.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiermøtet skal ledes av sameiets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det er leders ansvar at protokoll blir ført over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal angi antall stemmer for / mot for hver sak.

Sekretæren arrangerer møtene og fører protokollen.

STYRET

Sameiets styre består av alle sameierne. Ordinære og ekstraordinære sameiermøter står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender.

I fellesanliggender representerer sameiets leder sameierne, og forplikter dem med sin underskrift sammen med underskriften til en av de øvrige sameierne, som på forhånd skal utpekes av sameiermøtet.

§ 4 Disposisjons- og råderett.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter.

Ingen kan erverve med en 2 seksjoner i sameiet.

Ved overdragelse og utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering og godkjenning. Eier av seksjon plikter ved salg og utleie å gjøre ny beboer oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, evt. lån og øvrige bestemmelser og forpliktelser som gjelder for sameiet og sameierne.

Ny beboers aksept skal dokumenteres overfor styret.

Ved utleie av del av seksjon tillates det benyttet bare en biloppstillingsplass for seksjonen i tillegg til car-port og garasjeplass.

For seksjon 1 – kjellerareal – gjelder følgende tillegg i h.h.t. kjøpekontrakt av 31.12.2001 og tilleggsavtale av 22.05.2005: Eier av seksjon 1 forplikter seg til ikke å dele seksjonen gjennom reseksjonering samt til ikke å fjerne trappeforbindelsen mellom 1. etg. og kjellerdelen.

Råderett over loft, fellesrom i underetasje og utvendig friareal bestemmes av sameiet.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt blir betalt, og hefter også for tidligere seksjoneiers forpliktelser.

§ 5 Vedlikehold

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen. Den enkelte sameier svarer også for det utvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder for eventuelt skifte av disse, dog eksklusive de skråstilte vestvinduer.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til bygningen, er sameiets ansvar.

DRIFT, VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG ENDRING AV FELLESANLEGG.

Utgiftene til eiendommens drift, vedlikehold, rehabilitering og endring av fellesanlegg fordeles på seksjonene og betales hver måned. Det månedlige a konto beløpet fastsettes av sameiermøtet.

Sameiet kan avsette midler til vedlikeholdsfond.

Fordelingen på seksjonene skjer som hovedregel i h.h.t. sameierbrøken, men andre fordelinger kan vedtas særskilt i h.h.t. loven.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER UTVENDIG.

Sameiet plikter å holde bygningen og fellesområdene vedlike, Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret / sameiermøtet.

§ 6 Skader / forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uforstandig / uforsvarlig bruk / behandling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.

Dato Seksjon 1:

_____

Dato Seksjon 2:

_____

Dato Seksjon

Dato Seksjon 4:

Dato Seksjon 5:

Dato Seksjon 6:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/183 Ringhusveien 35	Journalnr.	85/3018
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert	20.6.85
Byggherre	Jørgen Emberland, Slalåmveien 9, 0380 Oslo 3.		
Anmelder	Steinar Wiig, Storgata 13, 1800 Askim.		

TB/RJ

Oslo, den 18. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. ~~1-2-3-4-5-6-7-8-~~ 9-10- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 26.8.85 på kartet.

I henhold til § 7 i bygningsloven gis dispensasjon fra bygningslovens § 70 med en u-grad på 0,34.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.54:3 må følges.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Kjellervegg skal ned 1 meter under terreng, ha en k.verdi som angitt i tabell under forskriftenes kap. 54:54.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt. ?

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Terrengoppfylling utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon må være godkjent av bygningskontrollen (eventuelt tilleggs-melding) på forhånd.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
158/183 Ringhusveien 35	85/3018	1.t.o.n.10.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69).
Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei. (Tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Det må opparbeides minst 6 stk. bilplasser på egen eiendom.

Brann:
Bygningen en fiermannsbolig er i 2. etasjer med kjeller/garasjer og loft. Bygningen utføres i branntrygge konstruksjoner. Utvendig kledd med tegl og panel. Annen rømningsvei går fra terrasser til terreng.
Bygningen godkjennes med følgende betingelser:
1. Dekke over garasje utføres i brannklasse A 120.
2. Dører merket S utføres som A 60 selvlukker.
3. Dører merket X utføres som kl. B 30 selvlukkende.
4. Skille mellom leiligheter vertikalt og horisontalt utføres i min. brannklasse B 30.
5. Vinduer i soverom må utføres som rømningsvei i henhold til forskriftenes kap. 30:71.

Det er innkommet protester.
De protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn forhøyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventillasjonsanlegget være godkjent. Dnu K
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Utomhusplan være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Knut-H. Andersen
Sjefarkitekt

Tore Berntsen.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Ole Jan Skogen
Wessels gate 3
0165 Oslo 1

OHO/RG Jnr. 85/3018

158/183 Ringhusveien 35.
Flermannsbolig.
Byggherre: ~~Ole Jan Skogen~~.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 11-12-18-19-20-21-22-23-24 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det må innsendes korrigert situasjonskart med ny avkjørsel. Berørte naboer må være varslet om denne.

Korrigert utomhusplan i samsvar med vedlagte gjenpart av Park- og idrettsvesenets uttalelse må innsendes.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-13-14-15-16-17 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 3. februar 1987.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Oslo Kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Ole Jan Skogen ark.MNAL
Uranienborg Terrasse 13 B

0351 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OHO/CBG	85/3018	O.Hanche-Olsen

GNR.158 BNR.183 - RINGSHUSVEIEN 35
FLERMANNSBOLIG
BYGGHERRE: JØRGEN EMBERLAND

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 29, samt brev av 15.11.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Disp. areal i kjeller godkjennes ikke som boligrom eller utleie til lager eller lignende.

Tidligere approberte tegning, vårt stempel nr. 18, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 2.desember 1988

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameie Ringshusveien 35B.
V. Johnny A.Andersen
Ringshusveien 35B.

1160 Oslo

Byggm.Jørgen Emberland.

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	850103018	93/39711
Deres ref.24.08.93	Vår saksbeh. Anders Sundt	Dato 20. september 1993

Arbeidssted : 158/0183 Ringhusveien 35
Byggherre : Utbygger Emberland, Jørgen, Slalåmveien 9, 0380 OSLO
Arbeidets art: Flermannsbolig.

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TECHNOGARDEN ENGINEERING RESOURCES AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato: 26.02.2019

Deres ref.: Bagheri Maghsoud | Vår ref.: 201504806-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ivana Mijic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGSHUSVEIEN 35B	Eiendom:	158/968/0/0
Tiltakshaver:	VIKEN FIBER AS	Adresse:	Postboks 3628, 3007 DRAMMEN
Søker:	TECHNOGARDEN ENGINEERING RESOURCES AS	Adresse:	Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype:	Bygg for offentlig kommunikasjon	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ringshusveien 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av teknisk hytte, mottatt 07.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201504806			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	4	18.03.2015	1/16
Fasader	5	18.03.2015	1/17
Situasjonskart			4/3

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2019 av:

Ivana Mijic - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
VIKEN FIBER AS, Postboks 3628, 3007 DRAMMEN, jarle.waagboe@vifiber.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Atle Klungrehaug
Olleveien 1
1182 OSLO

Dato: 08 JUNI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200011916-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGSHUSVEIEN 35B	Eiendom:	158/968
Tiltakshaver:	Halvard Leknes	Adresse:	Ringshusveien 35, 1160 OSLO
Søker:	Atle Klungrehaug	Adresse:	Olleveien 1, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - RINGHUSVEIEN 35 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marius L.-S. Ødegaard
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/183 Ringshusveien 35
Journalnr.	85/3018
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig
Innlevert	20.6.85
Byggherre	Jørgen Emberland, Slalåmveien 9, 0380 OSLO 3
Anmelder	~~Steinar Wiig, Storgata 15, 1800 ASKIM~~ Ole Jan Skogen, ARK. MNAL, ~~Wesselsgt. 3, 0165 Oslo~~ Uranienborg ter. 13 B 0351 Oslo 3

1	V	16	V	31		46		61		76		91							
2	V	17	V	32		47		62		77		92							
3	V	18	V	33		48		63		78		93							
4	V	19	V	34		49		64		79		94							
5	V	20	V	35		50		65		80		95							
6	V	21	V	36		51		66		81		96							
7	V	22	V	37		52		67		82		97							
8	V	23	V	38		53		68		83		98							
9	V	24	V	39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11	V	26		41		56		71		86									
12	V	27		42		57		72		87									
13	V	28		43		58		73		88									
14	V	29		44		59		74		89									
15	V	30		45		60		75		90									

Inv. 85/3018

Sendes oppmålingsvesenet 18/9-85

Meldt GAB 21.11.88 T.E.

30/4.86 RW.

SEND GRAVETILLATELSE

Kp. 18/9-85 Igangs.. 5/5-87 Tatt i bruk. 21/11-88

2-5-86 cp

Kart sendt oppmålingsvesenet 9/5-86. K-47.

SEND BYGGETILLATELSE

Til / ~~fra~~ topp Grunnmur

10 OKT. 1986

R. Valde

14-10-86 cp

SEND BYGGETILLATELSE

~~Til~~ / fra topp Grunnmur

3 NOV. 1986

R. Valde

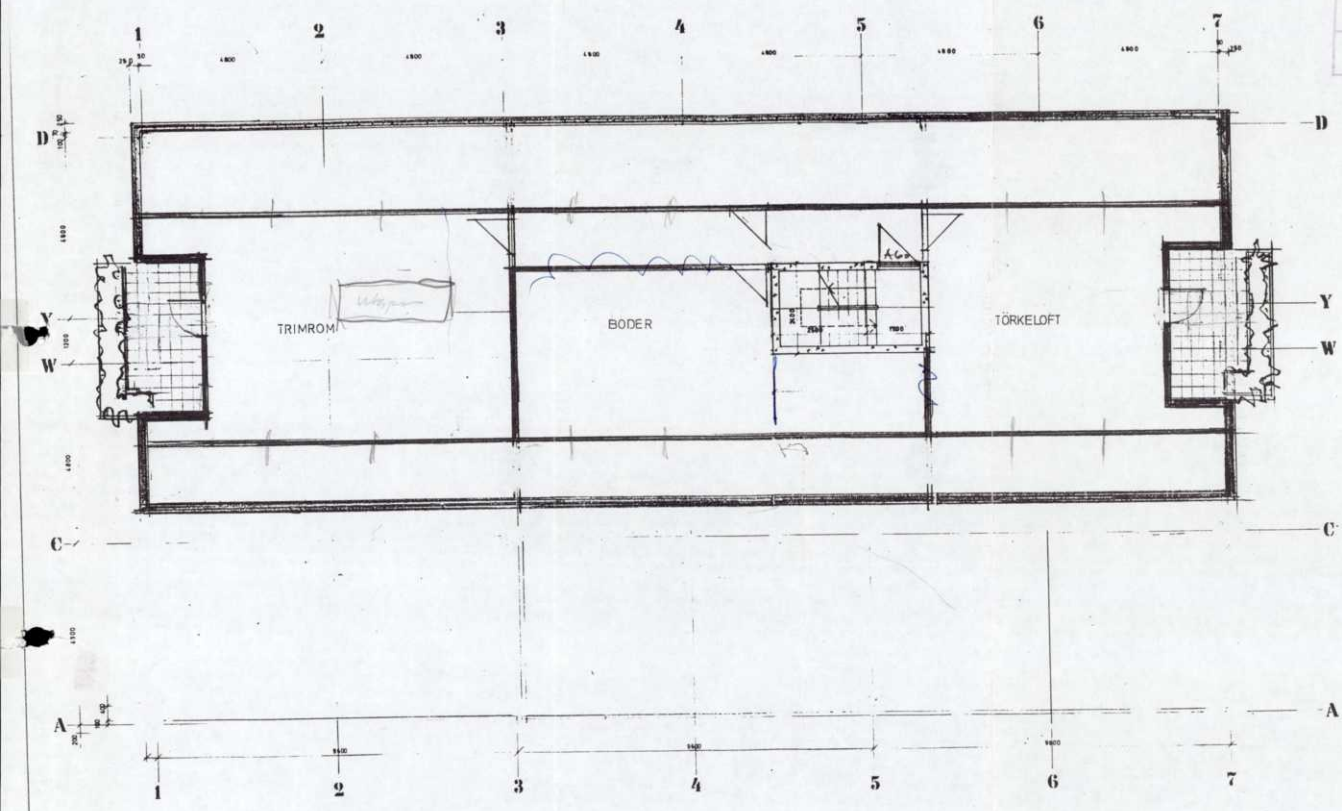
App.: 18/9-85 Igang: 5/5-87 Bruk: /

OBS! INGEN BYGGING OVER 1. et. før alle er kont. med O.H-O.

4-11-86 cp

Skj. B-15 5000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 JAN 1987



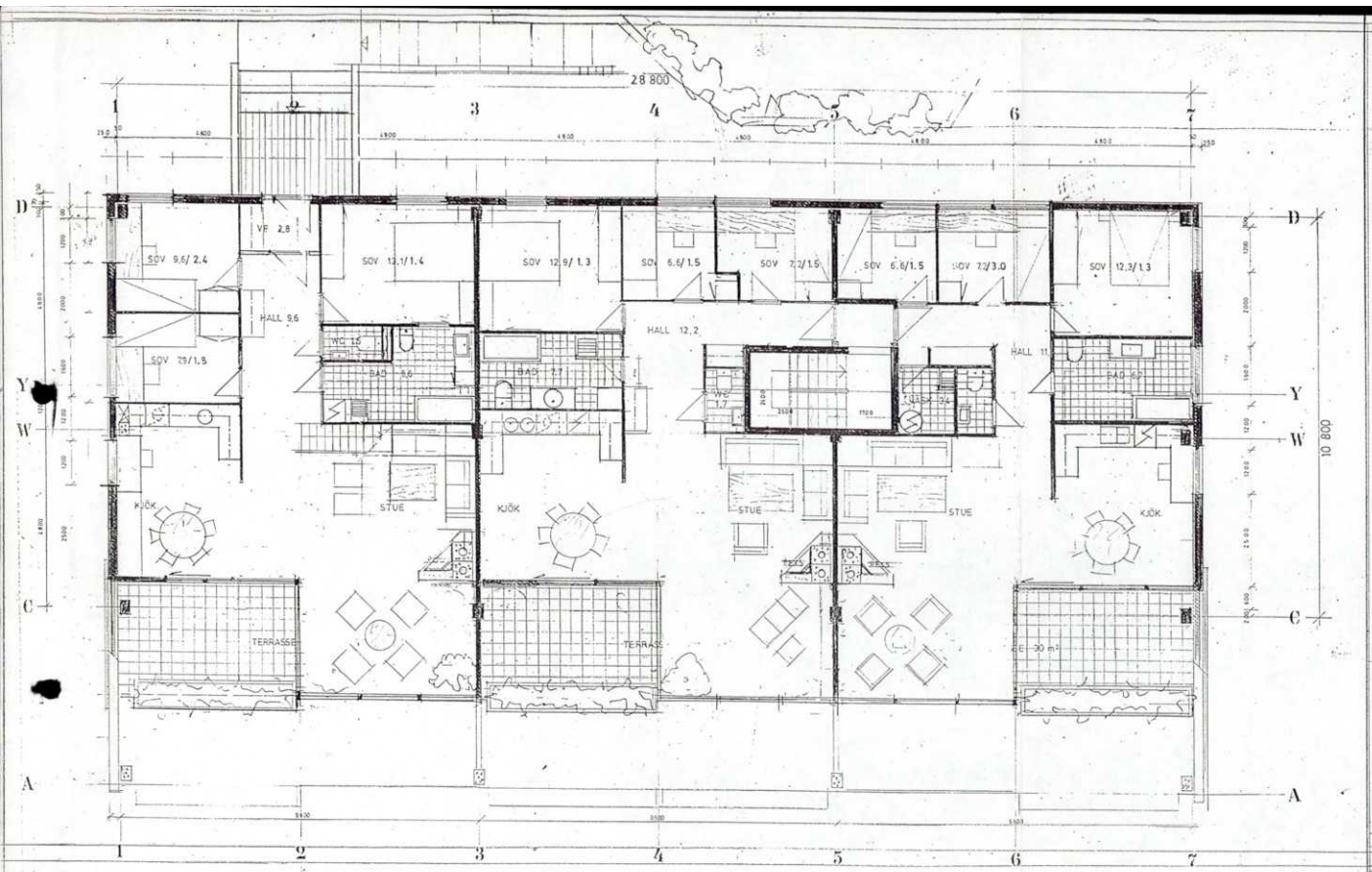
21

TERRASSEHUS
RINGHUSVEIEN
35 OSLO

PLAN LOFT - ETG.
MÅL 1 : 100
OSLO 4.10 .86

EMBERLAND
TOTALPROSJEKT

TEGN NR. 50 - 013



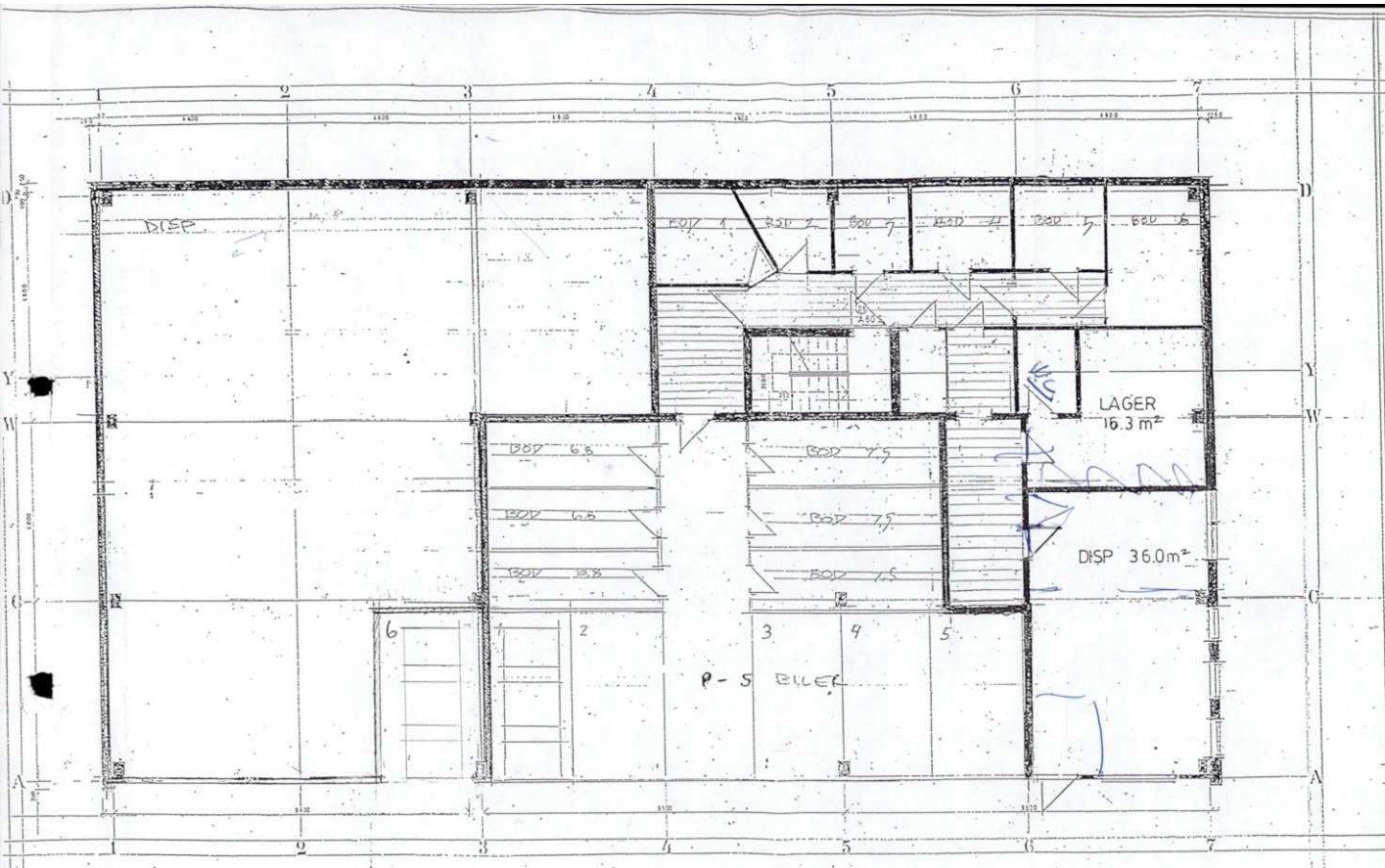
25

TERRASSEHUS
RINGHUSVEIEN
35 OSLO

PLAN 2. ETG.
MÅL 1 : 100
OSLO 24.9.86

EMBERLAND
TOTALTRÅSJTKT

TERRASSEBYGG RINGSHUSVN NORSTRAND



B

29

REV. 26.09.88

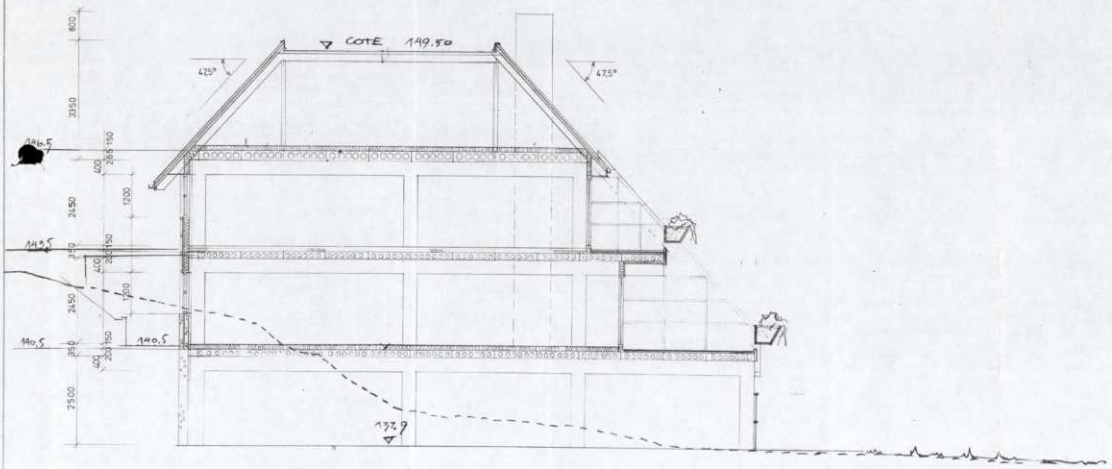
TERRASSEHUS
RINGHUSVEIEN
35 OSLO

PLAN U-ETG.
MÅL 1:100
OSLO

EMBERLAND
TOTALTHUSJERKI

TERRASSEBYGG RINGSHUSVN. NORSTRAND

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP 1987



22

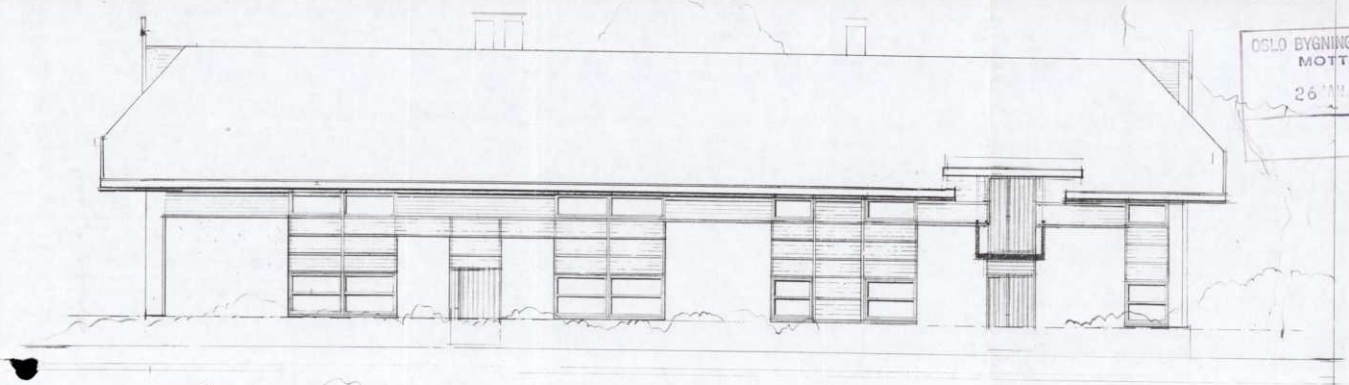
TERRASSEHUS
RINGHUSVEIEN
35 OSLO

SNITT A - A
MÅL 1 : 100
OSLO 4.10.86
REV. 20.1.87

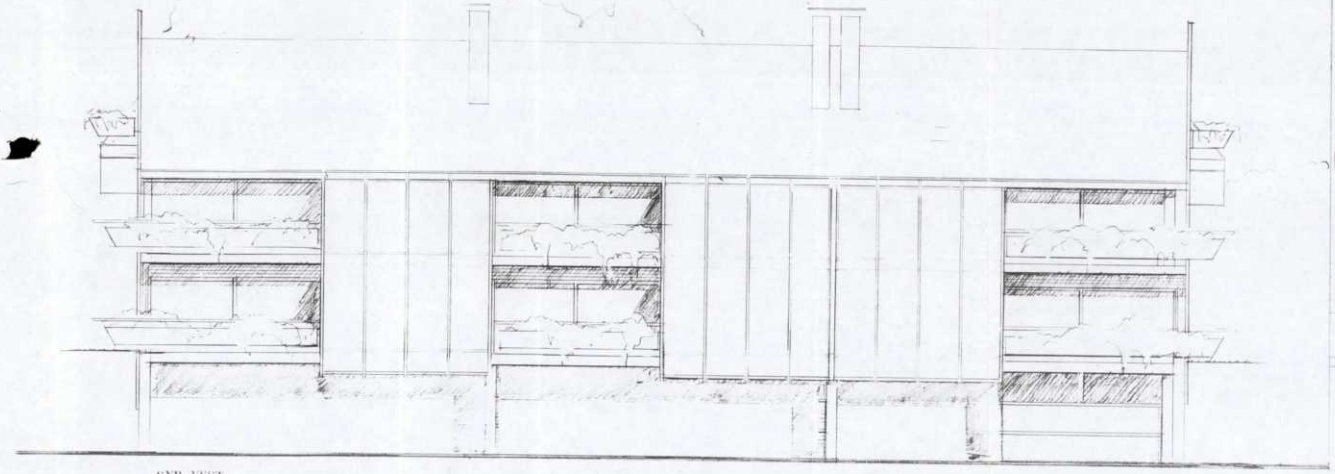
EMBERLAND
TOTALPROSJEKT

TEGN NR 30-0104

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 NOV 1987



NORD - ÖST



SYD - VEST

23

TERRASSEHUS
RINGHUSVEIEN
35 OSLO

FASADER
MÅL 1 : 100
OSLO 4.10.86

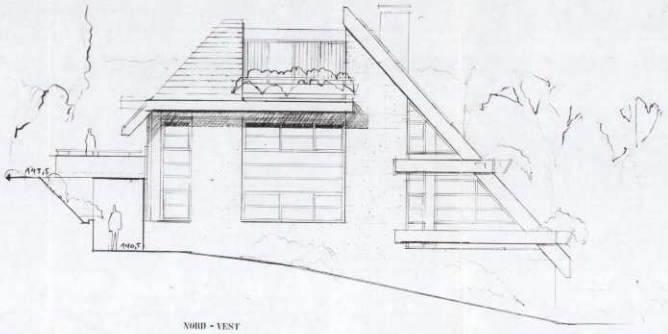
EMBERLAND
TOTALPROSJEKT

TEGN NR 50 - 0103

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
26 JAN 1957



SYD - ØST



NORD - VEST

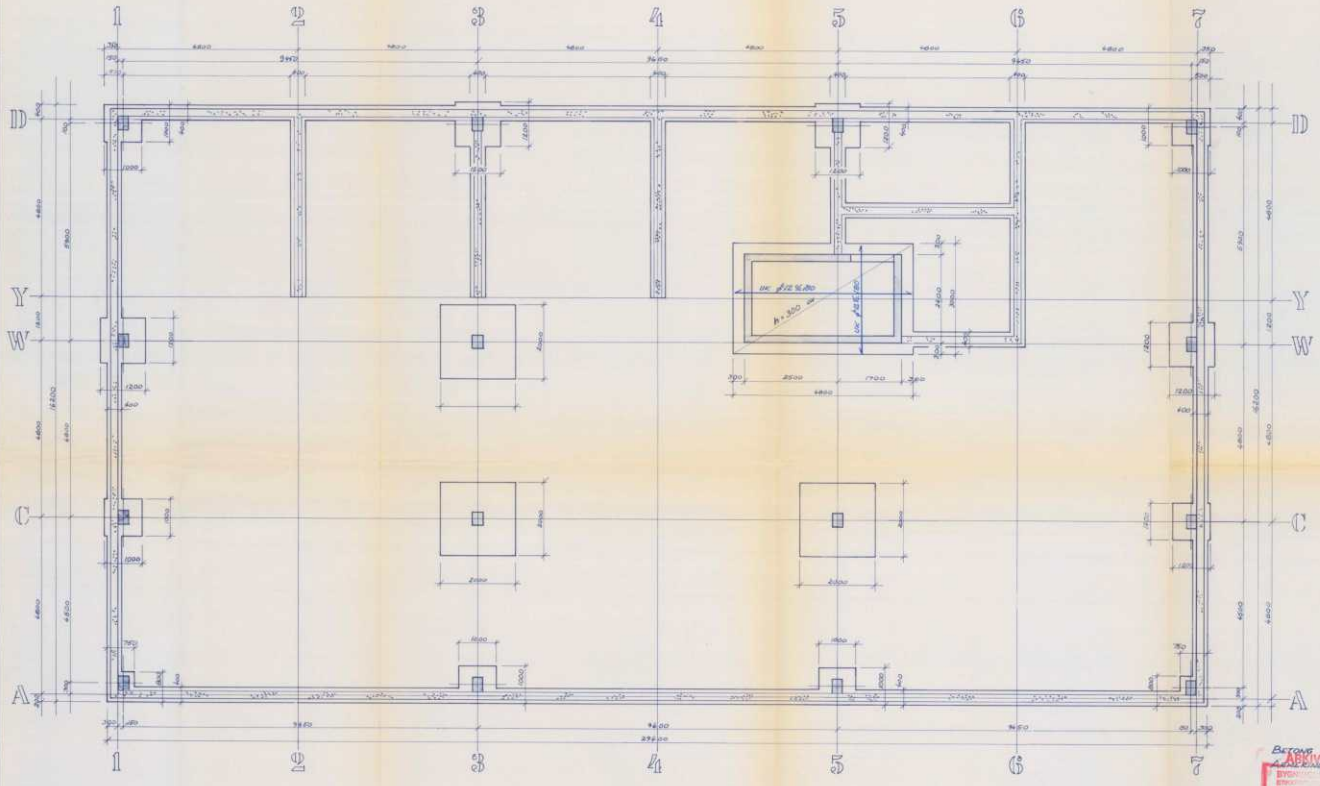
24

TERRASSEHUS
RINGHUSVEIEN
35 OSLO

FASADER	
MÅL	1 : 100
OSLO	4.10.56
REV	25.1.57

EMBERLAND
TOTALPROSJEKT

TEGN NR 50-006



BETONG C 35, NORMAL KONTROLL

ARMERING C 45

ARKIVERT 2121/7

BYGNINGSAVDELINGEN OSLO

16 SEPT. 1988

A	ARMERING	16/SEP. 88	SO
REV	GJELDER	DATO	SIGN

RINGSHUSVEIEN 35, OSLO

FUNDAMENTPLAN

MÅL 1:50

DATO 15.08.1988

SIGN SO

PROSJEKTNR. 1276

Ø1

PROSJEKTERING TERJE OHLIEN A/S
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK
Fastingangt. 1, Oslo - (02) 69 37 55

Ringshusveien 35B

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	9 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	12 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	23 min 2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringshusveien Linje 75A, 75B	1 min 0.1 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Lambertseter Linje 1, 4	9 min 0.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

BARNEHAGER

Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	3 min 0.2 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	5 min
Meny Lambertseter	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

Lambertseter Senter	10 min
Boots apotek Lambertseter	10 min
Lambertseter Vinmonopol	10 min

SPORT

Kastellet skole	10 min
Nordseter skole	11 min
SATS Lambertseter	11 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

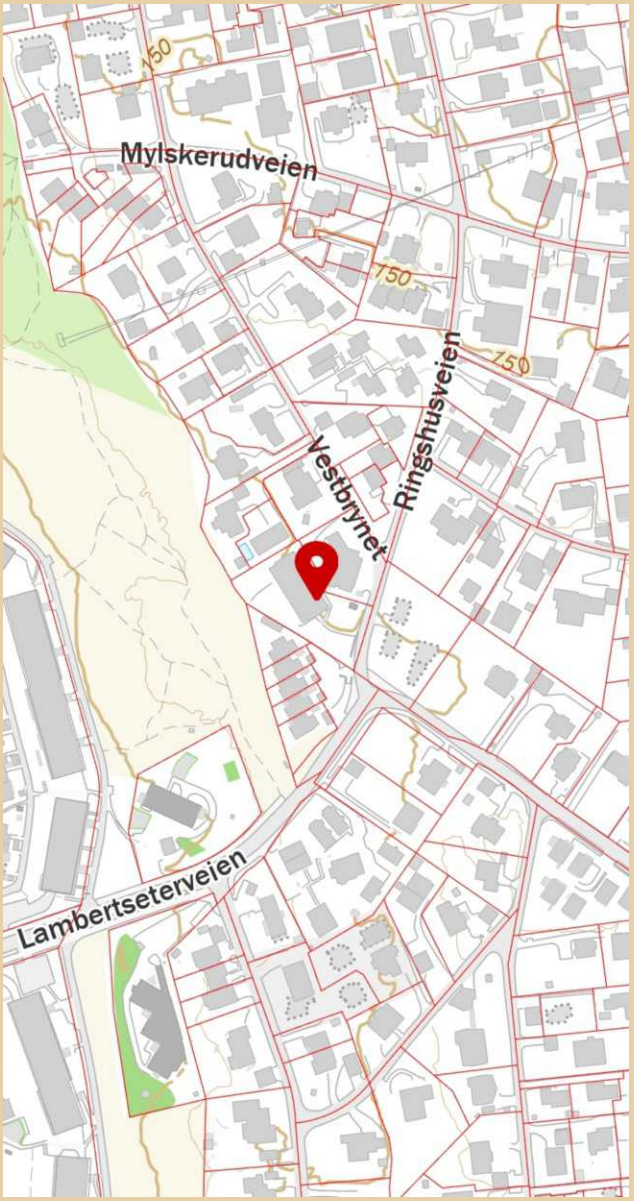
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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:
Ringshusveien 35B, 1160 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 968, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250312

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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** _____

Egenkaptitalen 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
