PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

RAVNKOLLBAKKEN 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ravnkollbakken 57, 0971 OSLO

OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 60

Andelsnummer 404

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 07.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26012 **Referansenummer:** IO2620

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet med moderniseringsbehov.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i blokken.
Felles varmt forbruksvann.
Elektrisk oppvarming.

Flislagt bad/vaskrom som er modernisert i regi av borettslaget (Sans Bygg) og ble ferdigstilt i 2024.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Eldre kjøkken med ukjent alder.
Kjøkkenet har glatte, heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser med noe motiv over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Sensor for waterguard er installert under kjøkkenet.

Toalettrom med flislagte gulv og veggflater.
Glatt, malt himlingsflate med downlights.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.

Utgang fra stuen til vestvendt innglasset balkong.
Det medfølger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.
Videre medfølger det en kjellerbod og en utvendig bod.

Ellers henvises det videre til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet med innglasset balkong.

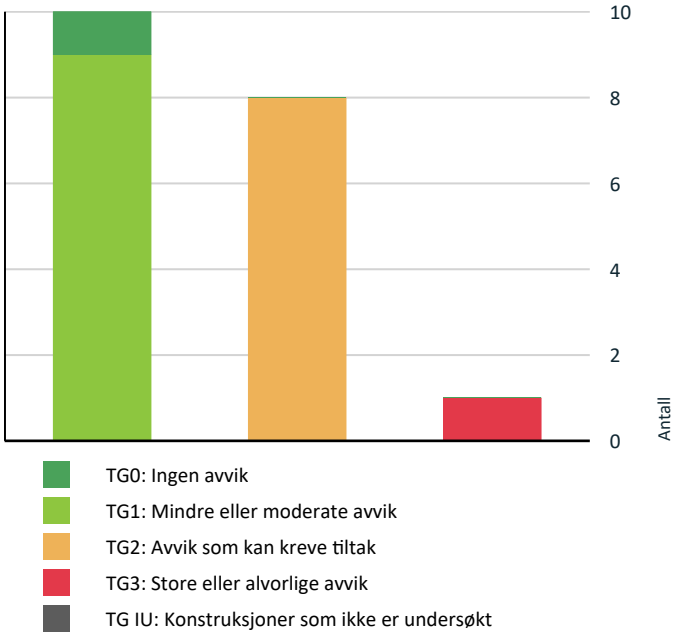
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger. Deler av kjøkkenet er etablert i areal som opprinnelig fremgår som kott. Ett av soverommene er etablert i areal som opprinnelig fremgår som spiseplass/allrom. Videre er opprinnelig bad og vaskerom sammenslått i forbindelse med modernisering av baderommet, og det er etablert et separat toalettrom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Vurdering av byggesaksstatus og lovlighet ligger utenfor den bygningssakkyndiges oppdrag.

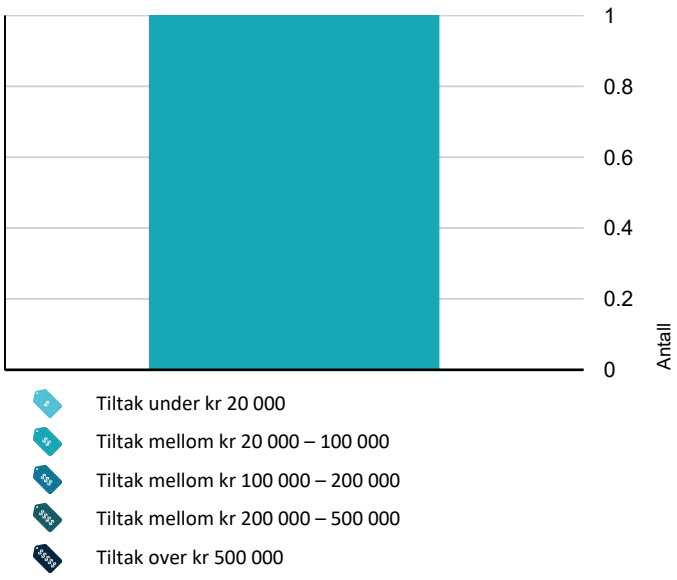
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med innglasset balkong.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.	Gå til side
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG.



Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer på østsiden av blokken

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

På befaringstidspunktet fremstår vinduene som funksjonelle, med overflater preget av normal bruksslitasje. Med bakgrunn i alder er vinduene fortsatt innen forventet brukstid, men ordinært vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid over tid.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra sent 90-tallet. Vinduene er noe utydlig merket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kondens på innsiden av glass indikerer at vinduene har redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Dette kan gi noe varmetap og periodevis fukt på glassflatene, særlig i kalde perioder. Forholdet vurderes i stor grad som alders- og bruksmessig, og ikke uvanlig for vinduer fra denne perioden.

Tiltak:
Tiltak kan begrenses til bedre ventilasjon og riktig bruk av rommene for å redusere kondens. Ved behov kan enkeltvinduer eller glass byttes ut. På lengre sikt kan utskifting av vinduer vurderes som en del av normal vedlikeholds- eller oppgraderingsplan.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Balkongdører med 2-lags isolerglass fra slutten av 90-tallet. Noe utydelig merking av glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Kondens gjelder spesielt dør til luftebalkong. Dørene er noe vanskelige å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kondens på innsiden av glasset indikerer redusert isolasjonsevne og kan gi periodevis fukt på glassflater, særlig i kalde perioder. Forholdet er vanlig for eldre glass og dører. At døren er tung å åpne kan ha sammenheng med slitasje, mindre deformasjoner i karm/blad eller setninger i bygget. Samlet kan dette gi noe redusert brukskomfort, men innebærer normalt ikke akutt skade.

Tiltak:
Enkle tiltak som justering av beslag/hengsler og kontroll av terskel og karm kan bedre funksjon og åpne-/lukkemekanisme. For å redusere kondens kan ventilasjon og bruksmønster vurderes. Ved vedvarende problemer kan utskifting av glass eller hele døren vurderes som del av normalt vedlikehold og oppgradering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt, innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Betongdekke med teppe.

Rekkverk i glassbyggestein med innglassing over.
Rekkverkshøyde målt til ca. 115 cm.
Innglassingen kan åpnes og skyves til side.

Utvendig, motorisert markise er montert .
Stikkontakt og lysarmatur på vegg.

Utgang fra bad/vaskerom til østvendt brannbalkong.
Betongdekke.
Det er montert screen i forkant av balkong.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Lecaelementer i vegger.

Heisanlegg i bygningen.

Trappene er ikke tilstandsvrudert, kun beskrevet i denne rapporten.

Andre utvendige forhold

Yttervegger i betong
Fasader forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med liggende kledning på balkonger.

Flatt tak i betongkonstruksjoner, tekket med papp/membran

–

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

–

Bygningen stod ferdig i 1970 og er 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, 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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Belegg på kjøkken.
Flislagte gulv på bad og toalettrom.
Ellers laminat i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad og toalettrom.

——

Vegger:
Flissatte veggflater på bad og toalettrom.
Noe brystningspanel på kjøkken
Ellers malt tapet i leiligheten.

——

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights montert på baderommet og toalettrommet.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist svelleskader i laminatgulv, sprekker samt slitt belegg på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og lokale skader gir redusert estetisk uttrykk og kan påvirke bruksopplevelse og levetid på enkelte overflater. Svelleskader i laminat kan indikere fuktpåvirkning eller slitasje over tid, men forholdene vurderes som begrensede og typiske for eldre overflater.

Tiltak:
Tiltak kan begrenses til lokal utbedring eller utskifting av berørte overflater, eksempelvis laminatgulv og kjøkkenbelegg. Alternativt kan overflatene oppgraderes som del av normal modernisering, avhengig av ønsket standard og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt ca. 33 mm høydeforskjell. Avviket vurderes å være gjennomgående i flere leiligheter, med mindre det er rettet opp ved senere oppussing.

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.

Konsekvens:
Høydeforskjellen overstiger normalt aksepterte toleranser og kan gi redusert brukskomfort, blant annet i form av skjev gulvopplevelse og utfordringer ved møblering. Forholdet kan også medføre behov for tilpasninger ved eventuell utskifting av gulv eller innredning. Årsaken er ikke avklart, men kan være relatert til opprinnelig utførelse, setninger eller konstruktive forhold.

Tiltak:
Tiltak vil normalt innebære avretting av gulvkonstruksjonen for å oppnå tilfredsstillende planhet. Omfanget av tiltak avhenger av årsak, konstruksjonstype og ønsket sluttresultat. Arbeidet kan utføres i forbindelse med oppussing, men kan være omfattende og kreve inngrep i eksisterende gulvoppbygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte dører til soverommene.
Glatt, foliert dør til bad og toalettrom.
Eldre "trekkspill" dører mellom entré/kjøkken og entré/stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

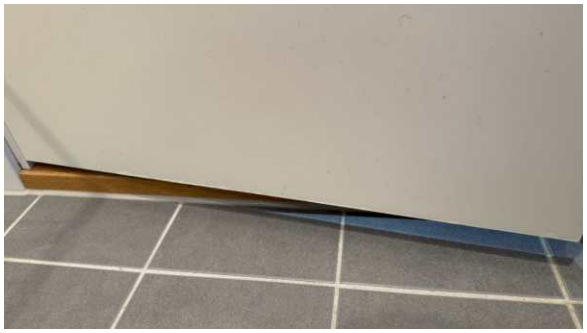
Døren til det ene soverommet er treg og treffer karmen.
Det påpekes slitte terskler og eldre dører/karmer samt antydning til svelleskader i bunn av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
At døren subber og treffer karmen kan gi redusert brukskomfort og slitasje på både dørblad, karm og terskel. Forholdet kan gjøre døren tyngre å åpne og lukke, og kan over tid føre til ytterligere skader på overflater og beslag. Forholdet vurderes som funksjonsmessig, men ikke akutt.

Tiltak:
Tiltak kan begrenses til justering av hengsler, dørblad eller karm. Slitte terskler kan utbedres eller skiftes lokalt. Dersom døren og karmen er av eldre dato og har begrenset justeringsmulighet, kan utskifting vurderes som del av normalt vedlikehold.





Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Skyvedørsgarderobe med speil og folierte fronter.

Soverom 2:
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Soverom 3:
Veggmontert skap med profilerte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Flislagt bad/vaskrom som er modernisert i regi av borettslaget (Sans Bygg) og ble ferdigstilt i 2024.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidene som er utført på baderommet. Øvrig informasjon kan innhentes fra borettslagets styre.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.
–

Utgang fra vaskeromsdelen til brannbalkong/luftebalkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling i servantskapet. Dette skyldes oftest vannsøl som blir stående i bunnen av skroget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelling i servantskapet indikerer fuktpåvirkning og kan gi redusert funksjon og levetid på innredningen. Skaden er i hovedsak av kosmetisk og bruksmessig karakter, men kan forverres dersom fuktbelastningen vedvarer.

Tiltak:
Tiltak kan begrenses til kontroll av vanninstallasjoner og bruk for å hindre at vann blir stående i skapbunnen. Lokal utbedring eller utskifting av berørte deler av servantskapet kan vurderes. Ved større slitasje kan utskifting av innredningen inngå som del av normalt vedlikehold.





4. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon inn til toalettrommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen går med et hull i veggen inn til toalettrommet som har mekanisk avtrekk

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
At badet kun har naturlig ventilasjon via åpning mot toalettrom kan gi begrenset luftutskifting. Dette kan føre til økt fuktbelastning på overflater, særlig ved dusjing, og kan over tid påvirke inneklima og overflater negativt. Løsningen avhenger av at avtrekket på toalettrommet fungerer tilfredsstillende.

Tiltak:
Tiltak kan bestå i å sikre at overføringsåpningen mellom bad og toalettrom er tilstrekkelig og at mekanisk avtrekk på toalettrommet fungerer som forutsatt. Ved behov kan direkte mekanisk avtrekk fra badet etableres for å bedre ventilasjonen, eventuelt i forbindelse med oppgradering av badet.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Veggene rundt baderommet er i tillegg av betongkonstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens 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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med ukjent alder.
Kjøkkenet har glatte, heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser med noe motiv over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Sensor for waterguard er installert under kjøkkenet.

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert slitasje på benkeplate og skrog, svelleskader i benkeplaten og merker i enkelte fronter. Fliser over benkeplaten har manglende fuger, og det er påvist sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Skader og slitasje på kjøkkeninnredning og overflater kan gi redusert funksjon og estetisk kvalitet. Svelleskader og manglende fuger kan over tid føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialer dersom forholdene vedvarer. Forholdet vurderes som bruksmessig og vedlikeholdsrelatert.

Tiltak:
Tiltak kan begrenses til lokal utbedring, som utskifting eller reparasjon av benkeplate, skrog og berørte fronter. Manglende fuger og sprukne fliser bør utbedres ved omfuging eller utskifting av enkeltfliser for å redusere fuktbelastning. Eventuell større utbedring kan vurderes som del av normal oppgradering eller modernisering av kjøkkenet.

Tilstandsrapport









4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Ellers naturlig ventilasjon på kjøkkenet.
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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid. Forholdet er funksjonsmessig, men ikke uvanlig i boliger med eldre eller enklere ventilasjonsløsninger.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon kan det vurderes å etablere mekanisk avtrekk til det fri, eventuelt i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.

Da dette er et borettslag/sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte gulv og veggflater.
Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved terskel.

–

Det påpekes noe avflassing av speilfolien. Ellers ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av rommet.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i toalettrommet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget 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 eller opplyst på befaringsdagen





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på toalettrommet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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 felles trappeoppgang.
Automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
40 Amp hovedsikringer og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

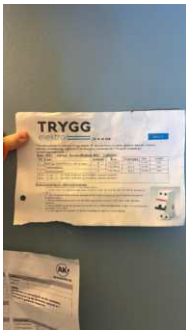
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

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.









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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Balkongrekkverk:
Konsekvens:
Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

———

Elektrisk anlegg.
Konsekvens:
Det er påvist løse kabler på det elektriske anlegget som innebærer berøringsfar.

Tiltak:
Det anbefales at anlegget snarest gjennomgås og sikres av kvalifisert elektrofaglig person, og at nødvendige tiltak gjennomføres umiddelbart.

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

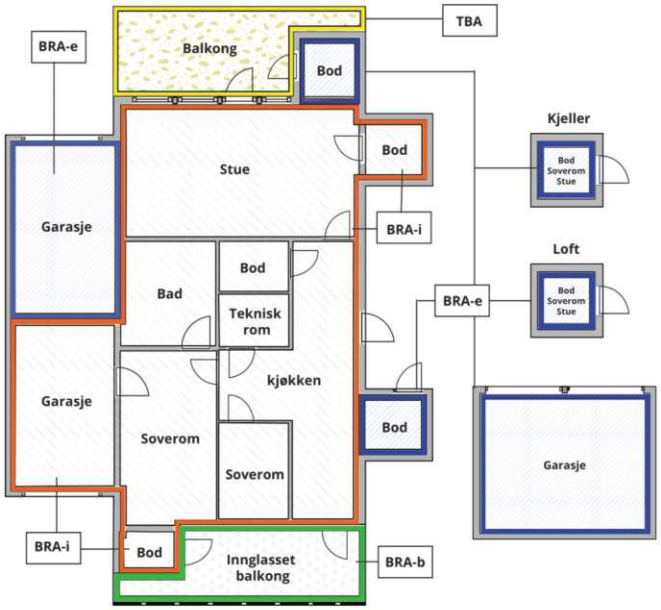
Hva er måleverdig areal?

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 innglasset balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	81		13	94	2
1. etasje		2		2	
Utendørs		4		4	
SUM	**81**	**6**	**13**		**2**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad / vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue, toalettrom		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	
Utendørs		Bod	

Kommentar

4. etasje:
Entré, bad/vaskerom,toalettrom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra baderommet til østvendt luftebalkong på ca. 2 m².
Utgang fra stuen til vestvendt innglasset balkong med en gulvflate på ca. 11 m². BRA-b medberegner veggen imot leiligheten og utgjør derfor 13 m² i arealoversikten.

–

Bod i 1. etasje på ca. 2 m².
Utvendig bod på ca. 4 m².
Bodene er merket med nummer 451.

–

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger. Deler av kjøkkenet er etablert i areal som opprinnelig fremgår som kott. Ett av soverommene er etablert i areal som opprinnelig fremgår som spiseplass/allrom. Videre er opprinnelig bad og vaskerom sammenslått i forbindelse med modernisering av baderommet, og det er etablert et separat toalettrom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Vurdering av byggesaksstatus og lovlighet ligger utenfor den bygningssakkyndiges oppdrag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Saligram Aryal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	60	0	0	19909.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ravnkollbakken 57

Hjemmelshaver
Ravnkollen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0401.

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951133914		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Saligram Aryal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
404

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet med innglasset balkong i veletablert og barnevennlig boligområde på Romsås, bydel Grorud i Oslo. Kort vei til skoler, barnehage, nærbutikk, kafé, treningsstudio, svømmehall m.m. Marka i umiddelbar nærhet med flotte rekreasjonsmuligheter som blant annet lysløype, turveier, bade- og fiskevann m.m. Svarttjernparken bare få minutter unna med bademuligheter. Romsås senter ligger like ved og kan tilby servicefasiliteter som matbutikk, kiosker, kaféer, helsestudio med svømmehall, bibliotek, og adkomst til T-bane. Ellers flere nærbutikker i området.

Romsås består av 6 borettslag, Tiurleiken, Ravnkollen, Orremyr, Emanuelfjell, Svarttjern og Røverkollen. Ravnkollen borettslag ligger noen minutters gange fra Romsås Senter. Senteret er først og fremst et helse- og sosialsenter, som rommer bl.a. legesenter, sykehjem, trygdeboliger og handikapboliger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 19909.1 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, beplantning, lekeplasser, sittegrupper og asfalterte gangveier samt boder i teglsteinskonstruksjoner.

Det medfølger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, varmt forbruksvann, trappevask, kabel-TV/internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring,
kapitalkostnader, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Borettslaget har gjennom Romsås Vaktmestersentral avtale med Telia om levering av TV-signaler og bredbånd (internett).
En enkel TV- og bredbåndspakke inngår i felleskostnadene, med den enkelte beboer kan tegne eget abonnement for utvidelse av tjenestepakken.
Digitalboks må den enkelte bestille selv hos Telia.

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

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1970 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1970 og tomten ble kjøpt i 1986.

Felles grendehus (RKB 36) som beboerne kan leie for selskaper, konfirmasjoner osv.
Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og stereoanlegg.

Av større vedlikeholdsarbeider nevnes;
Våtromsrehabilitering i perioden 2023 - 2024.
Ventilasjonsanlegget ble renset i perioden 2021-2022.
Eksisterende heiser ble oppgradert i perioden 2020-2021.
Trappegangene ble malt i perioden 2020-2021.
2018-2019: Etablering av ny lekeplass i tun 1 og 2.
2017: Skiftet innmaten i alle sikringsskap samt hovedfordelere for strøm. Etablering av ny lekeplass på tun 1 og tun 6.
Etablering av flere EL-bilplasser.
2015-2017: Omlegging av flere tak.
2011-2012: Asfaltert gangvei og innkjøringsområde. Oppgradert lekeplasser. Skiftet takvifter. Malt p-hus.
2010-2011: Skiftet heiser i flere bygg.
2009-2010: Porttelefon. Omtekking av alle blokktak. Elektroniske låser til oppgangsdører.
2007-2011: Fasaderehabilitering inkl. ekstra isolering, drenering, teglforblending m.m. Ferdigattest foreligger, datert 13.07.2010.

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

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	1363893			

Kommentar
Dette er en felles forsikring for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ingen		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Ingen		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Ingen		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fylt ut da selger selv ikke har bebodd boligen.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med

Forutsetninger

skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Saligram Aryal	Rema Devi Aryal

Gateadresse
Ravnkollbakken 57

Poststed	Postnr
OSLO	0971

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260006

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslag

Arbeid utført av: Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Full renovering av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslag tok ansvar

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260006

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert et ekstra toalett

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent bygget av sans bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Megler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Megler

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260006

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: 27260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saligram Aryal	85115cdef9cd60deed043a23c74ea2576099a3cc	17.01.2026 22:09:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rama devi Aryal	0da171b2b37b3e3e8560b35876face036db14193	16.01.2026 17:41:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260006

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Ravnkollbakken 57, 0971 OSLO**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246887**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81145032**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

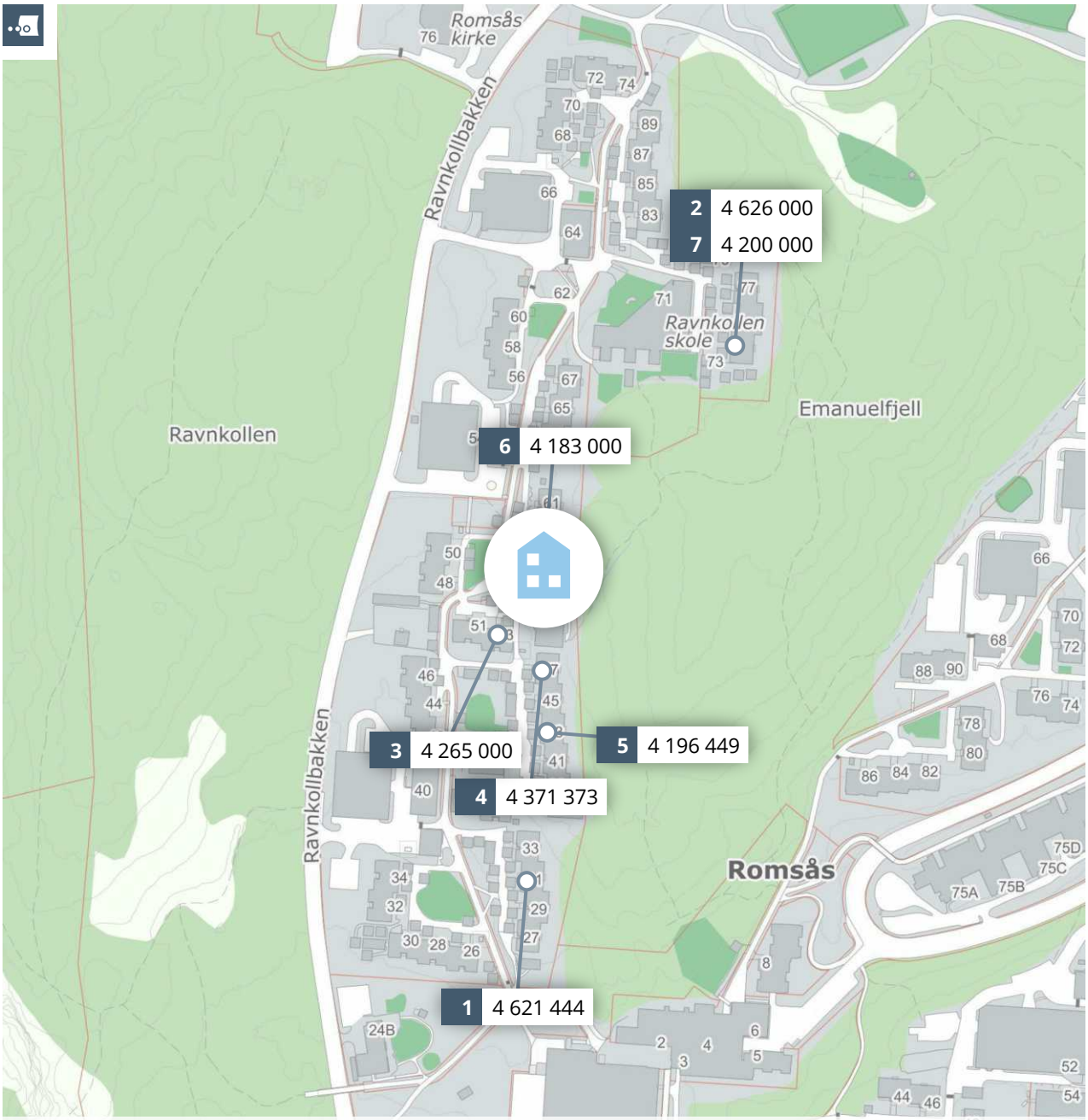
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 022 kWh**



Meglers verdivurdering

RAVNKOLLBAKKEN 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 07.02.2026

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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ravnkollbakken 57, 0971 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 96 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTTJERN

Verdivurdert til

3 550 000

675 053	4 225 053	52 161
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	6 m²	13 m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	9 171
Formue	37 728
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ravnkollbakken 31				27.06.2025	3 750 000	**3 900 000**	721 444	4 621 444	**56 359**
	82 m²	1971	5. etg	3 sov						
2	Ravnkollbakken 73				01.03.2025	4 090 000	**3 950 000**	676 000	4 626 000	**56 415**
	82 m²	1970	8. etg	3 sov						
3	Ravnkollbakken 53				14.04.2025	3 330 000	**3 620 000**	645 000	4 265 000	**53 987**
	79 m²	1970	2. etg	2 sov						
4	Ravnkollbakken 47				17.11.2025	3 500 000	**3 650 000**	721 373	4 371 373	**53 309**
	82 m²	1971	4. etg	2 sov						
5	Ravnkollbakken 43				22.09.2025	3 500 000	**3 475 000**	721 449	4 196 449	**51 176**
	82 m²	1970	3. etg	3 sov						
6	Ravnkollbakken 57				27.01.2025	3 400 000	**3 600 000**	583 000	4 183 000	**51 642**
	81 m²	1971	8. etg	3 sov						
7	Ravnkollbakken 73				24.09.2025	3 615 000	**3 525 000**	675 000	4 200 000	**50 602**
	83 m²	1970	8. etg	2 sov						

Daniel Bigom v/ PrivatMegleren Atrium har gleden av å ønske velkommen til Ravnkollbakken 57 i trivelige Ravnkollen borettslag. Dette er en romslig 4-roms leilighet med god planløsning i et rolig og veletablert boligområde i Oslo. Leiligheten har god intern beliggenhet med kort vei til garasjeplassen med EL-lader. Balkongen er vestvendt og innglasset slik at du kan benytte deg av den store deler av året, til nytelse av trivelig utsikt og gode solforhold.

Boligen består av et stort flislagt baderom fra 2024 med gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt toalettrom fra 2024 med moderne materialvalg. I tillegg har du luftebalkong hvor du kan tørke klær o.l. Videre har boligen et stort adskilt kjøkken med medfølgende hvitevarer og god plass til spisebord. Entreen oppleves innbydende og luftig med god plass til av-/påkledning og stor garderobeløsning. Videre har boligen et flott oppholdsrom, perfekt for sosiale sammenkomster, med videre utgang til koselig, vestvendt vinterhage/innglasset balkong.

Her bor du i et populært, barnevennlig område med fantastisk natur og turforhold rundt deg. Området er rolig og barnevennlig med skoler og barnehager innenfor kort gangavstand og ikke minst Romsås senter med flere buss og T-banestasjon. Det er store, fine grøntarealer rundt om nabolaget med sitteplasser, lekeplasser, fotballbaner og badedamm. Dette er et ordentlig barneidyll og flott område for tur og sports glade sjeler.

Høydepunkter:
Nå har du mulighet til å sikre deg romslig 4-roms leilighet i trivelige Ravnkollen borettslag. Området byr på store, fine grøntarealer rundt om nabolaget med sitteplasser, lekeplasser, fotballbaner og badedamm. Dette er et ordentlig barneidyll og flott område for tur og sport.

Leiligheten har god intern beliggenhet med kort vei til garasjeplass med EL-lader. Balkongen er vestvendt og innglasset slik at du kan benytte deg av den store deler av året, til nytelse av trivelig utsikt og gode solforhold.

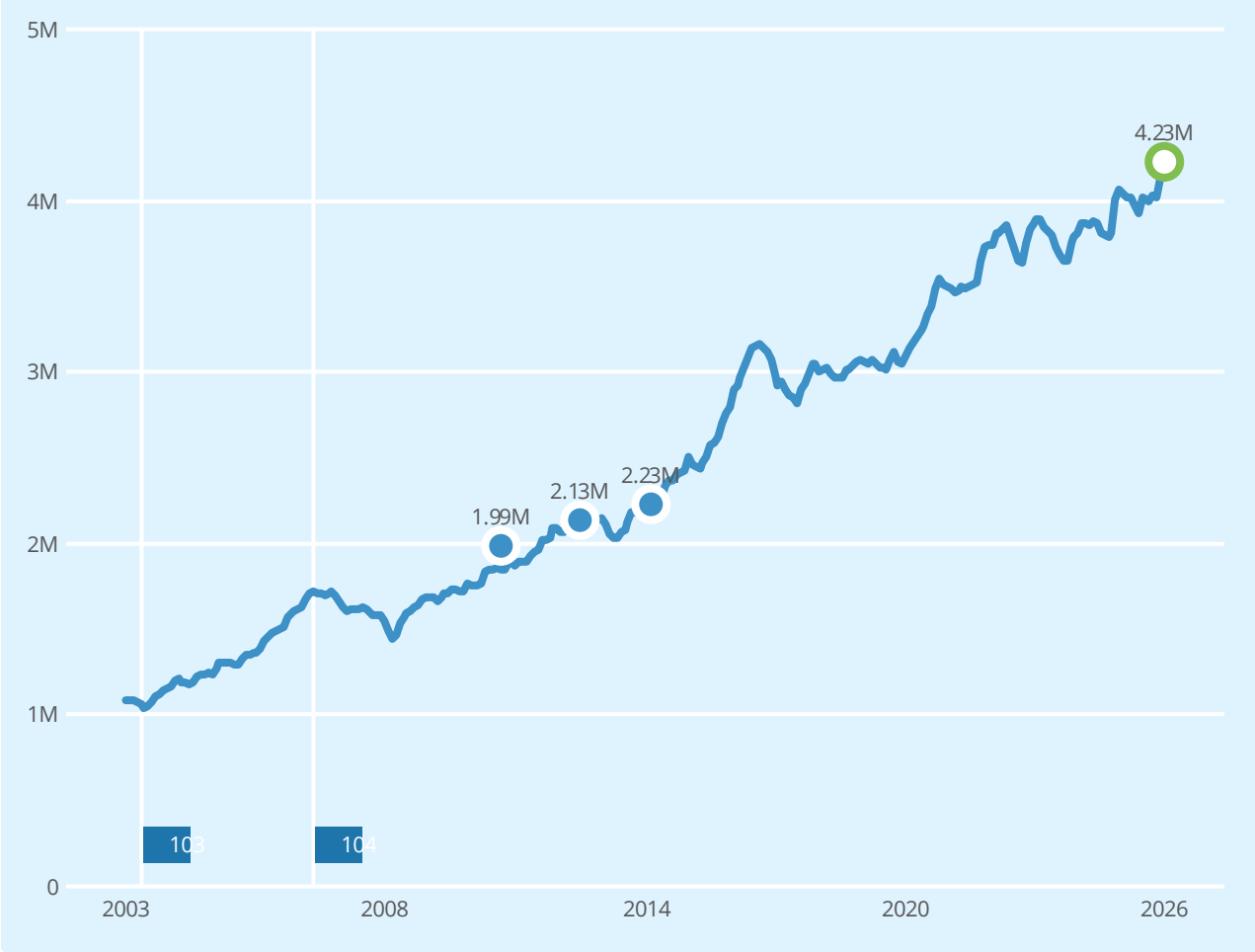
Høydepunkter:
- Garasje med el-lader og gjesteparkering
- Flott baderom fra 2024 m/downlights, gulvvarme + vask/tørk og wc
- Separat toalettrom fra 2024 med gulvvarme og downlights
- Vestvendt innglasset balkong/vinterhage på 13 m²
- Stort adskilt kjøkken m/hvitevarer
- 2 boder på totalt 6m²
- TV, fibernett og varmtvann inkl i f.kostnader
- Kort vei til senter, T-bane og gode bussforbindelser
- Meget naturrikt område med rekreasjonsmuligheter året rundt

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Garasje, anneks
+97 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2014	02.09.2014	16.10.2014	1 750 000	1 750 000	476 602	2 226 602
18.01.2013	05.02.2013	11.03.2013	1 590 000	1 650 000	480 643	2 130 643
22.05.2011	30.05.2011	05.08.2011	1 290 000	1 500 000	489 891	1 989 891

Leiligheter til salgs i SVARTTJERN grunnkrets nå

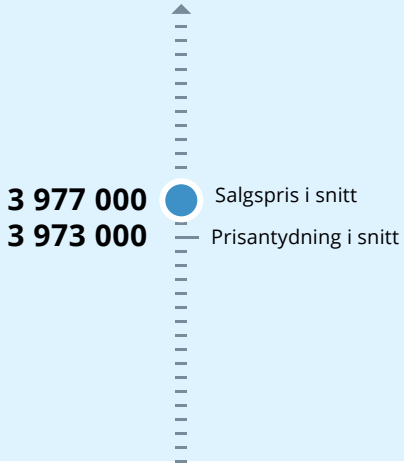
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i SVARTTJERN grunnkrets siste 6 mnd

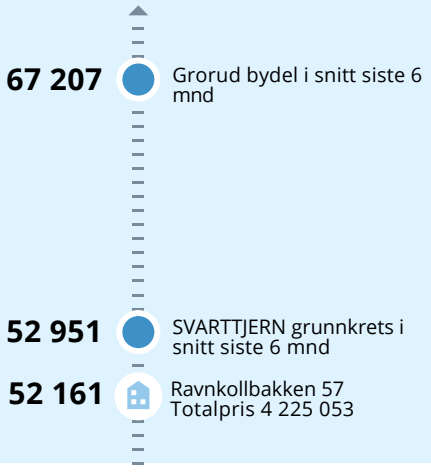
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Ravnkollbakken 57

Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 182 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 157 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ravnkollbakken Linje 4B, 63, 63N	2 min 0.2 km
Romsås Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Ravnkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Tiurleiken barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Ross Goulet Meidapedagogikk Consul...	8 min

DAGLIGVARE

Kiwi Romsås	8 min
Joker Svarttjern	13 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 2026

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	18 min
Apotek 1 Romsås	8 min
Grorud Vinmonopol	19 min

SPORT

Ravnkollen borettslag ballplas	3 min
Humleby kunstgressbane	6 min
Fresh Fitness Romsås	8 min
Grorud Sportssenter	20 min

«Trygt, nærhet til skog og mark, frisk luft, nærhet til kollektivtransport og butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

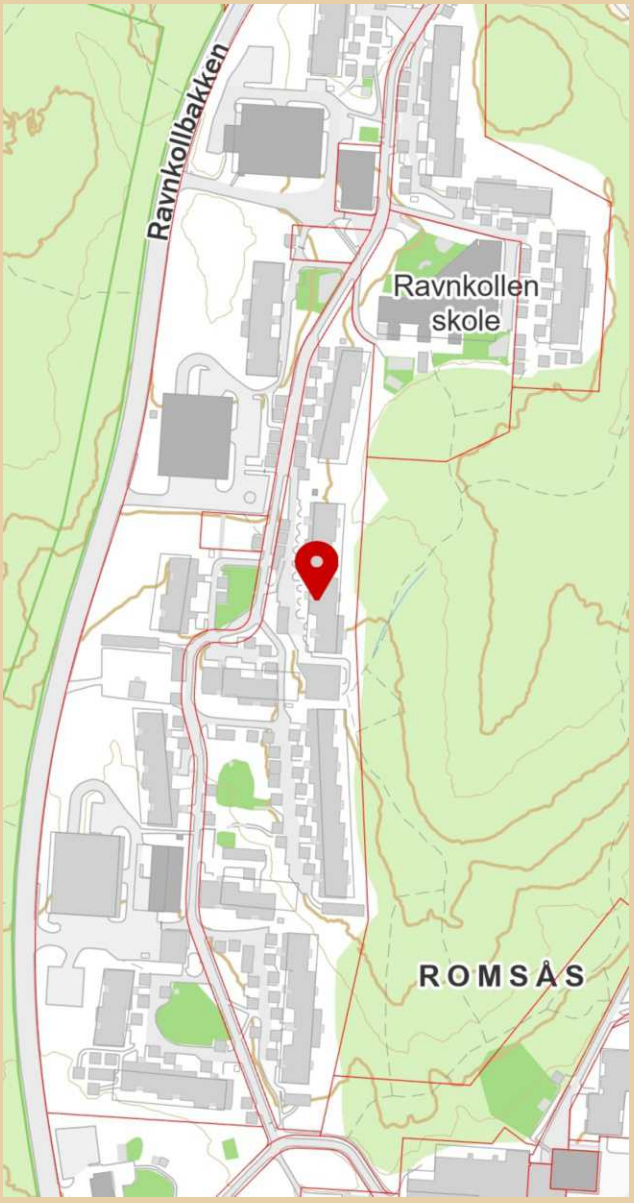
Gateparkering
Lett 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2024

INNLEDNING.

Ravnkollen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS. Ravnkollen borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(4) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene.

§ 1 GENERELT.

Andelseierne plikter å følge husordensreglene, utvise god folkeskikk og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

1)
Ballspill er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.

2)
Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

3)
Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.

4)
Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder.

5)
Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.m. i fellesområder ute og inne. Vaktmester har styrets fullmakt til å kaste hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

6)
Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.

7)
Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.

8)
Maling og beising av veranda og balkongvegger er en del av andelseiers vedlikeholdsansvar og skal bekostes av andelseier. Det samme gjelder for innsiden av gjerder rundt forhager. Følgende fargekoder skal benyttes ved maling/beising:

- Vindusvegg veranda: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.
- Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkbeis.
- Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.
- Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemulosjon.
- Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemulosjon.
- Gjerde: Skifergrau 7015, RAL 850HR. Oljedekkbeis.

9)
Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x per år. Ødelagte fester og håndtak meldes til styret.

10)
Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise følger leiligheten.
11)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardin på luftebalkong. Duegardin skal ikke skiftes ut eller demonteres uten godkjenning av styret. Ødelagte duegardiner meldes styret.
12)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer i boligen. Omkostninger for reparasjon av vinduer grunnet dårlig vedlikehold skal bæres av andelseier.
13)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hellerad utenfor innglassing og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen.
14)
Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.
15)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen. Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter.
16)
Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.
17)
Å legge ut mat til foring av dyr må ikke finne sted.
18)
Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslukningsapparat til enhver tid er i orden.
19)
Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område.
20)
Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetning av avfall og manglende rydding av forhager skal pålegges gebyr.
21)
Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.
22)
Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.
23)
Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på veranda.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

1)
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
2)
Det er ikke tillatt med støyende og sjenerende aktivitet i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med sjenerende aktivitet i leilighetene.

§ 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til Husordensreglene.

§ 5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Avfall skal pakkes i korrekt pose, jfr. Oslo kommunes fargekodemerking og kastes i i avfallspunkt. Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje. Papir skal kastes i merkede innkast.

§ 6 RENHOLD AV FELLESOMRÅDER

Renhold av trapperom og heiser gjøres av Romsås vaktmestersentral. Heis og inngangsparti blir rengjort hver uke, øvrig trapperom blir rengjort annenhver uke. Matter i inngangspartiet blir skiftet annenhver uke i vinterhalvåret og 1 gang i måneden i sommerhalvåret. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

§ 7 BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING.

Andelseier må påse at vannet i rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller manglende lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.
Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC.
Det skal ikke dusjes rett på gulvet på bad som ennå ikke er rehabilitert under våtromsrehabilitering i perioden november 2022 – mai 2026.
Ved dusjing i badekar skal det påses at vannet renner ned i badekaret.

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

1)
Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets område innenfor bommene skal begrenses.
2)
All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.
3)
Parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal ikke skje på gjesteplassene.
4)
Det skal påses at porter til parkeringshus lukkes etter inn/utkjøring.
5)
Borettslaget har en reparasjonsgarasje til utleie. Beboere henstilles om å bruke denne ved større reparasjoner av kjøretøy.
6)
Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Det vises ellers til husordensreglenes vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

§ 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

1)
Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS, VIBBO-oppslag/melding eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.
2)
Vaktmesterne har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
3)
Henvendelser til styret bør skje skriftlig eller til styret i treffetiden. Klager skal alltid leveres skriftlig.
4)
Styret har treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.
5)
Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2,20.
6)
Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

§ 10 SKADEDYR

1)
Funn av skadedyr i bolig SKAL meldes styret.
2)
Borettslagets forsikring skal anvendes ved sanering av veggedyr, biller, kakerlakker m.m. Egenandel blir ikke belastet andelseier ved veggedyrsanering.
3)
Funn av skadedyr i kjeller, kjellerbod og utebod skal meldes styret.

4)
Borettslaget skal til enhver tid ha serviceavtale med skadedyrfirma.
5)
Skade forårsaket av jordrotter (vånd)i hageområde i u. etg. dekkes ikke av borettslagets forsikring.

<u>Husordensreglenes vedlegg 1:</u>

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:
1)
Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.
2)
Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.
3)
Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4)
Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.
5)

Dyreeier må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.

6)

Alle katter skal ID-merkes enten ved tatovering i øret eller med elektronisk brikke.

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

1)

Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.

2)

Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette blir kastet av vaktmesterne uten varsel til eier.

3)

Det skal ikke forekomme unødig opphold i parkeringshusene.

4)

Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.

5)

Det skal påses at portene lukkes etter utkjøring og når man forlater parkeringshuset.

6)

Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny andelseier ved salg av leiligheten.

7)

Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.

8)

Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller MC står utenfor oppmerket felt.

Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

1)

Reparasjonsgarasjen kan leies av alle beboere i Ravnkollen borettslag. Leie avtales ved henvendelse til styret.

2)

Leiepris fastsettes av borettslagets styre.

3)

Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra reparasjonen skal fjerne av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppeltønne i reparasjonsgarasjen.

4)

Det skal ikke forekomme unødig bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.

5)

Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.

Vedtekter

for Ravnkollen borettslag org nr 951133914.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 27.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ravnkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i OSLO kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.
Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende husordensregler, bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør inklusive sluk, stoppekran og vannlås, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art: 96/1 Romsås, Område 2, Tun 3, Bl. 224-227.	69/1450	1-2-3-4-5-6-7
Bygningens art: Boligblokk.	Innlevert 9/5-69	
Byggherre		
Byggemelder: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Dato: 22. desember 1969. Romsåstegamet v/ark. A. Christiansen, Skjolden 1, Blommenholm. EB/IA		

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og med følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 23/5-69 på kartet, til ekspedisjon 4/6-69 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 10/6 og 12/6-69, kfr. vedlagte gjenparter. De stillte betingelser må følges. Det må redegjöres for konstruksjoner og for ventilasjon. Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirk. 5/67 som vedlegges. Det må ved tinglyst erklæring sikres rett til adkomst og bruk av tilfluktsrom som skal bygges i forbindelse med garasjehus. Forslag til erklæring må sendes inn.
Heis må anmeldes til heiskontrollen. Heiskupéen må ha plass til 5-6 personer og må kunne romme en barnevogn, helst også större möbler og sykebåre.
Det må redegjöres for heisoppbygg og adkomsten til dette.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I-V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1-2-3-4-5-6-7-10-20

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Tilsagn om el.kraft foreligge.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

Erling Bakke

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

Skj. 8.15 a. 10.000. Ansvord. 2025/69.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[in] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 27.11.74.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Adresse: Gnr. 96. bnr. 1. Blokk 224-227. Romsås, Område 2, Tun 3.

Avsluttende synsforretning 69/1150

Bruk: Nybygg.

15.9.72.

Bygning: Boligblokk.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Arkitekt: Arkitektteamet v/ark. A. Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Ansvarlig utførende: Dir. Alf Bratland, Fagbygg Entreprenörforr. A/S, Ole Deviks vei 1[A], Oslo 6

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

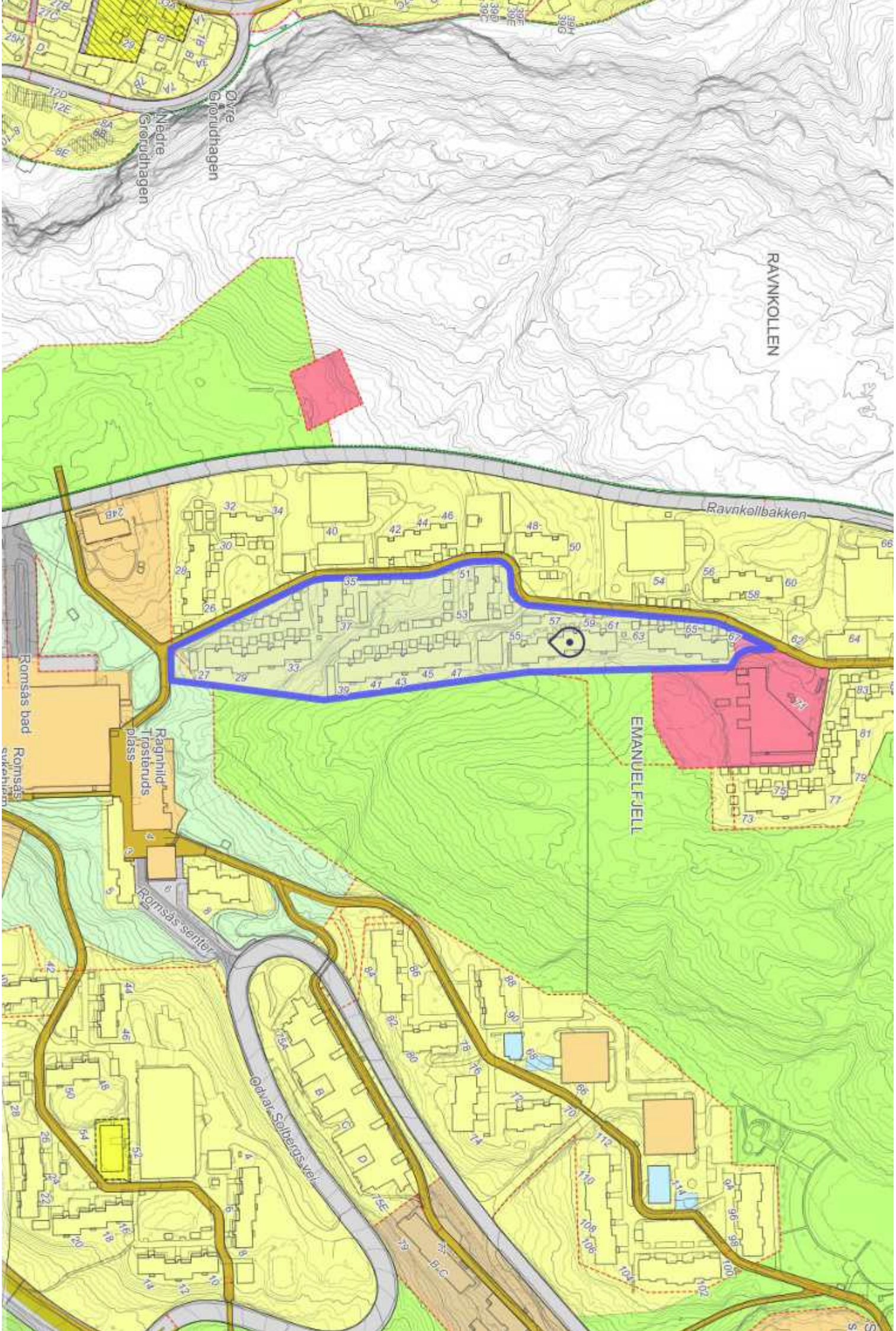
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisitet.

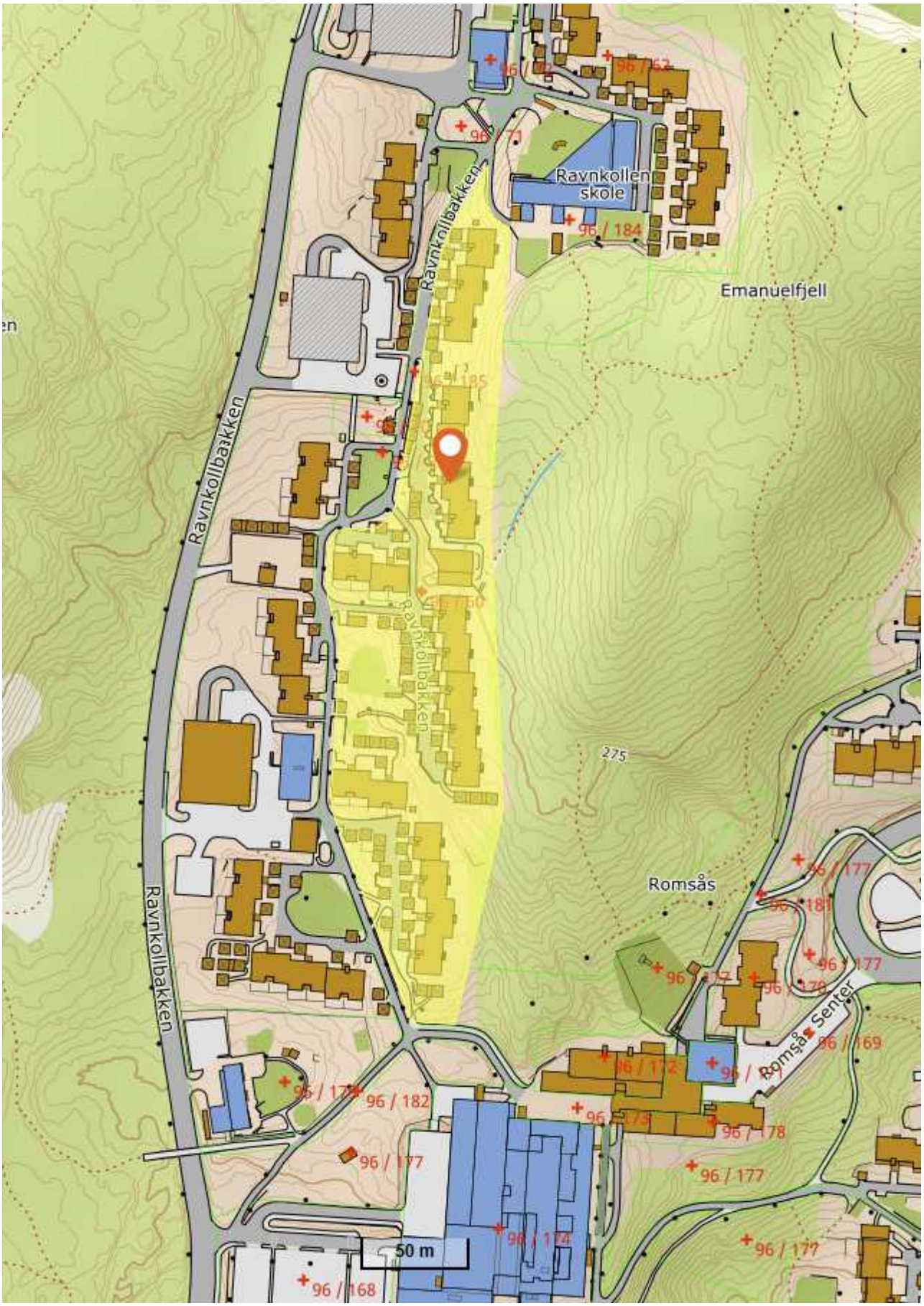
For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
xxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD 1576/72. –


Øvre Grorudhagen
Nedre Grorudhagen
RAVNKOLLEN
Ravnkollbakken
Romsås bad
Romsås helsehus
Ragnhild Tråstenuds plass
Romsås senter
Ødvar Solbergsvei
EMANUELFJELL


Ravnkollen skole
Ravnkollbakken
Emanuelfjell
Romsås
Romsås Senter
275
50 m

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:
Ravnkollbakken 57, 0971 Oslo
Gnr. 96, Bnr. 60, andelsnr. 404 i RAVNKOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260006

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
