

PROAKTIV

Velholdt 3(4)-roms
leilighet m/Innglasset
balkong

Bad fra 2022 | Garasjeplass |
Nær marka & kort vei til Oslo

RAVNKOLLBAKKEN 24





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ROMSÅS

Velholdt 3-roms leilighet | Innglasset balkong | Bad fra 2022 |
Garasje plass | Nær marka & kort vei til Oslo sentrum

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ravnkollbakken 24, 0971 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 96, bnr. 63, andelsnr. 181,
org.nummer 951081728 i Tiurleiken
Borettslag

Prisantydning: 3.800.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 524.221,-

Totalpris: 4.334.471,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1902

Rom/soverom: 3/2

BRA: 105 m²

BRA-i: 87 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast
biloppstillingsplass i fellesgarasje, med
mulighet for etablering av elbillader.

Tomt: 19560.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.675,-

Felleskostnader inkl.: Herav:
Felleskostnader 8 429,52 (tv-
anlegg/brebånd, drift og vedlikehold,
forsikringer, kommunale avgifter, andre
driftskostnader m.m.)
Etterslep: Felleskostnader 245,52

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	8	28
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
32	34	40	89
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A – Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg ! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i .Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eindomsmegling AS
Org.nummer: 984607865

RAVNKOLLBAKKEN 24

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Velholdt 3(4)-roms leilighet m/Innglasset balkong | Bad fra 2022 | Garasje plass | Nær marka & kort vei til Oslo sentrum

Velkommen til Ravnkollbakken 24!

Her får du en velholdt 3-roms (opprinnelig 4-roms) leilighet i 3. etasje med en gjennomtenkt planløsning, to gode soverom, kjøkken, bad, separat vaskerom og romslig oppholdsrom. Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 12 kvm som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året, i tillegg til en egen balkong med utgang fra vaskerommet.

Boligen disponerer både utebod og kjellerbod, samt fast biloppstillingsplass i fellesgarasje. Beliggenheten på Romsås byr på en unik kombinasjon av naturskjønne omgivelser og gode servicetilbud, med kort vei til Lillomarka,

Svarttjern, skoler, barnehager, Romsås senter og T-bane med rask forbindelse til Oslo sentrum.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



ROMSÅS

Kommune: Oslo / Område: Romsås

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Ravnkollbakken 24 har en attraktiv beliggenhet på Romsås. Et etablert og grønt boligområde med nærhet til både marka og et godt servicetilbud. Her bor du høyt og fritt med flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig med kollektivtransport.

Romsås er kjent for sitt unike samspill mellom boligområder og natur. Fra leiligheten er det kort vei til Lillomarka, hvor et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og sykkelstier innbyr til friluftsliv året rundt. Om vinteren prepareres skiløypene like i nærheten, mens sommeren byr på flotte turmuligheter og badeplasser ved blant annet Svarttjern, Vesletjern og Steinsbruvann. Svarttjern har de senere årene blitt oppgradert med badebrygger, sandstrand, aktivitetsområder og hyggelige uteplasser, og har blitt et populært samlingssted for både store og små.



OFFENTLIG TRANSPORT

📍 Romsås Linje 4, 5	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Tiurleiken Linje 4B, 63, 63N	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Grorud stasjon Linje L1	7 min 🚗 2.7 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 11.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Romsås	2 min 🚶
Coop Extra Grorud PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

🏪 Grorud Senter	14 min 🚶
💊 Apotek 1 Romsås	2 min 🚶

SPORT

⚽ Tiurleiken skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Orremyr borettslag Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏊 Fresh Fitness Romsås	2 min 🚶
🏊 Grorud Sportssenter	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 St1 Lading Grorud	11 min 🚶
---------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området passer godt for barnefamilier. Tiurleiken skole ligger bare noen få minutters gange fra boligen, og i nærområdet finner du også Svarttjern skole, Grorud skole og Bjøråsen skole. Det er flere barnehager i området, blant annet Tiurleiken barnehage, og trygge gang- og sykkelveier gjør skoleveien enkel for de yngste. For ungdom finnes både Groruddalen skole, Stovner videregående skole og Bjerke videregående skole innen kort avstand.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

I tillegg finnes et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud, blant annet Romsåshallen, Grorud kunstgressbane og Groruddalen Golfklubb. Lambertseter idrettsforening og andre lokale idrettslag tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, friidrett og innebandy. For den treningsglade ligger Fresh Fitness Romsås i kort gangavstand.

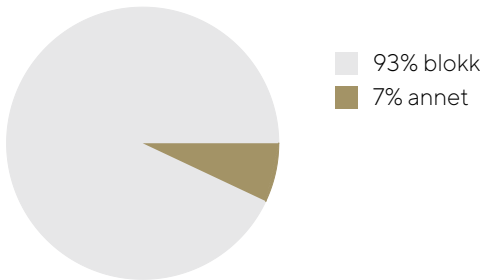
Daglige gjøremål blir enkle med Romsås senter kun få minutters gange fra boligen. Her finner du blant annet KIWI, apotek, legesenter, helsestasjon og øvrige servicetilbud. Ønsker du et større utvalg av butikker og tjenester, ligger Grorud senter i nærheten med blant annet vinmonopol, restauranter, kaféer, dagligvarebutikker og ulike spesialforretninger. Linderud senter og Stovner Senter ligger også en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av shopping, serveringssteder og servicetilbud.



Romsås T-banestasjon ligger kun ca. 4 minutters gange fra leiligheten, og herfra tar T-banen deg til Oslo sentrum på rundt 20 minutter. Tiurleiken bussholdeplass ligger også like ved med flere bussavganger til nærliggende områder. For lengre reiser er det kort vei til Grorud stasjon med togforbindelser, og Oslo Lufthavn er enkelt tilgjengelig via tog fra Oslo S eller Grorud.

Romsås er et område mange setter pris på nettopp fordi det kombinerer rolige og grønne omgivelser med nærhet til byens fasiliteter. Her får du en hverdag med naturen som nærmeste nabo, samtidig som alt du trenger av handel, skoler, kollektivtransport og fritidstilbud finnes i kort avstand.

BOLIGMASSE



SKOLER

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 177 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	5 min 2.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.3 km

BARNEHAGER

Ross Goulet Meidapedagogikk Consulting	5 min
Tiurleiken barnehage (1-6 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Faghjem	6 min



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN INN!





STUE

Leiligheten har en romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til en større sofagruppe med tilhørende møblement.





FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL EN
INNGLASSET BALKONG
PÅ CA. 12 KVM, SOM KAN
BENYTTES STORE DELER
AV ÅRET OG GIR EKSTRA
OPPHOLDSAREAL.



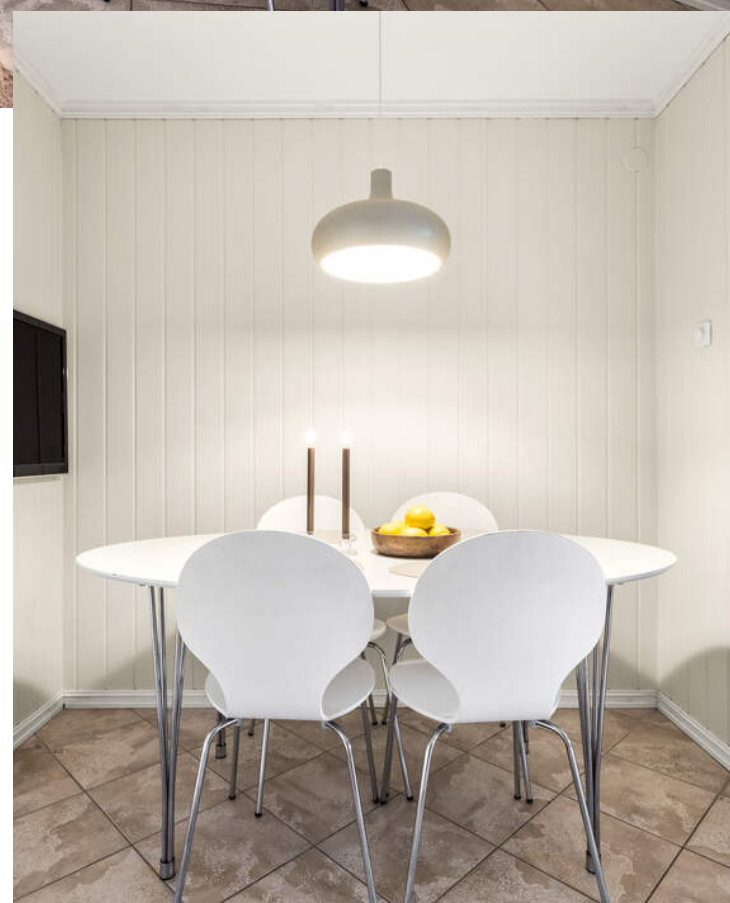
KJØKKEN

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med laminatfronter, laminat benkeplate og fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utstyrt med oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.





I TILKNYTNING TIL
KJØKKENET LIGGER EN
ROMSLIG SPISESTUE MED
GOD PLESS TIL
SPISEBORD OG STOLER.



FLISLAGT BAD FRA 2022
MED VARMEKABLER I
GULVET.





EGET VASKEROM FRA
2022 MED INNREDNING
OG OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG
TØRKETROMMEL.



ROMMET HAR UTGANG
TIL EN BALKONG PÅ CA. 2
KVM, SOM GIR PRAKTISK
MULIGHET FOR LUFTING
OG TØR KING AV KLÆR.



SOVEROM

Leiligheten har to soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og er utstyrt med skyvedørgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.



DET ANDRE
SOVEROMMET HAR EN
PRAKTISK STØRRELSE OG
EGNER SEG GODT SOM
BARNEROM, GJESTEROM
ELLER HJEMMEKONTOR.



LEILIGHETEN HAR EN
INNBYDENE ENTRÉ MED
PLASS TIL OPPBEVARING
AV YTTERTØY OG SKO.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av: Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Innglasset balkong på ca. 12 kvm. Balkong på ca. 2 kvm. Utebod på ca. 4 kvm og kjellerbod på ca. 2 kvm.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

1. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 87 kvm
BRA-b: 12 kvm
Total BRA: 99 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 2 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Gjennomgang av rom i leiligheten:
Entré
Leiligheten har en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har en praktisk utforming med adkomst til leilighetens øvrige rom.

Kjøkken/Spisestue
Kjøkkenet har en funksjonell innredning med laminatfronter, laminat benkeplate og fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utstyrt med oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. I tilknytning til kjøkkenet ligger en romslig spisestue med god plass til spisebord og stoler. Den åpne løsningen gir et sosialt og praktisk samlingspunkt for hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Stue
Leiligheten har en romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til en større sofagruppe med tilhørende møblement. Store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 12 kvm, som kan benyttes store deler av året og gir ekstra oppholdsareal.

Bad
Flislagt bad fra 2022, innredet med servant med underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har varmekabler i gulvet.

Vaskerom
Eget vaskerom fra 2022 med innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter, varmekabler i gulvet og utgang til en balkong på ca. 2 kvm, som gir praktisk mulighet for lufting og tørking av klær.

Soverom
Leiligheten har to soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og er utstyrt med skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet har en praktisk størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har vinduer som gir godt naturlig lys.

Bod
Leiligheten disponerer en utebod på bakkeplan på ca. 4 kvm, samt en kjellerbod på ca. 2 kvm. Bodene gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sesongutstyr, sportsutstyr og øvrig innbo.

Oppvarming

Det er varmekabler på bad og vaskerom.
Panelovner.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Komfyr og oppvaskmaskin følger med i handelen.

Parkering

Fast biloppstillingsplass i fellesgarasje, med mulighet for etablering av elbillader.

Tomtestørrelse

19 560 m²

Beskrivelse av tomt

Tiurleiken har et pent opparbeidet uteområde bestående av lekeplasser, ballplass, grillplass, grønnsakshage, frukttrær og sitteområder. Indre område er bilfritt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 42 mm.
- Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator er defekt.

Boligen har fått følgende TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda Ett glassfelt er noe defekt. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
- Balkong, terrasse, platting: Veranda Over halvparten av forventet levetid er nådd.
- Vinduer og dører: Ett vindu subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid på vinduer, heve-/skyvedør og balkongdør er nådd.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er noe slitt.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
- Innerdører: Innerdører er noe slitte.
- Overflater på innvendige gulv: Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Avløpsrør: Ikke vurdert.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle

utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av leiligheten:

Innvendig:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Fliser, malte plater og tapet.

Himling: Malt himling

Malte profilerte innerdører.

Utvendig:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Teglstein og stående panel på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

Innglasstet veranda med betongdekke og trefliser.

Veranda med betongdekke.

Finert entrédør med trekarm.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm.

Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger, rør-i-rør system. Ukjent avløpsrør og plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 Amp. 9 kurser. Overspenningsvern.

Naturlig ventilasjon.

Det er varmekabler på bad og vaskerom.

Panelovner.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Tirsdag, 16. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

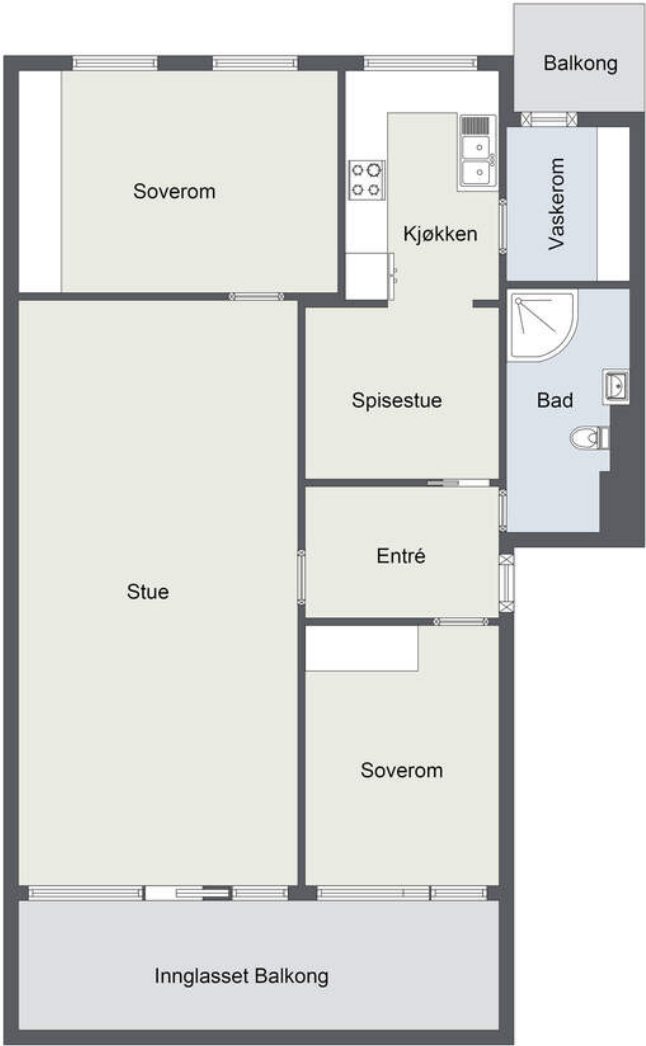
Ja, i regi av borettslaget. I 2022.

Firma: Trygg VVS AS

Notater

PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

19 560 m²

Beskrivelse av tomt

Tiurleiken har et pent opparbeidet uteområde bestående av lekeplasser, ballplass, grillplass, grønnsakshage, frukttrær og sitteområder. Indre område er bilfritt.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Tiurleiken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 951081728, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo. Borettslaget består av 332 andelsleiligheter. Borettslagets side: Vibbo.no/tiurleiken. Epost til styret i Tiurleiken Borettslag: styret@tiurleiken.no

Felleskostnader pr. mnd

8.675,-

Felleskostnader inkluderer

Herav: Felleskostnader 8 429,52 (tv-anlegg/brebånd, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, andre driftskostnader m.m.)

Etterslep: Felleskostnader 245,52

Andel fellesgjeld

524.221,- per torsdag, 11. juni 2026

Andel fellesformue

17.202,- per torsdag, 11. juni 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

M-nøkler etc Nøkler/skilt: Nøkler, tag og postkasseskilt kan bestilles og betales på Vibbo. Endring navn på ringeklokke bestilles av vaktmester: narvestad1966@gmail.com Vaktmester: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no. Grendehuset Tiurstua: Borettslaget har et utleielokale med plass til 45 gjester. Grendehuset kan leies av andelseierne til ulike arrangement. Se mer om dette på Vibbo. Dyrehold: Oppgang 3, 20 og 25 er dyrefrie oppganger på grunn av allergi. 19. mai 2003 vedtok generalforsamlingen at kamphunder som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser ikke er tillatt, jf. Husordensreglene.

Alle leiligheter, unntatt 44 leiligheter i underetasje, har parkeringsplass i felles parkerings-hus. Tiurleiken har også seks ladepunkter utendørs. Samtlige ladeplasser administreres av Movel, og månedspris er kwh spotpris + 45 kr/mnd.

Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3950352
Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3087500

Årsresultatet etter finansinntekter/-kostnader for 2025 gir et underskudd på kr. 24 505 701,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. - 31 396 963,-
Årsresultatet etter finansinntekter/-kostnader for 2026 er budsjettert med et overskudd på kr. 5 249 000,-
Borettslaget har i 2025 tatt opp lån stort kr. 30 000 000 i forbindelse med rehabilitering av balkongfronter.

Styrets planer fremover:
-Det er bestilt rens av ventilasjonsanlegget i boligselskapet. Dette er en komplett rens og forutsetter tilgang til samtlige andeler for å utføre arbeidet (planlagt utført i september 2026). Det er ukjent for det sittende styret når en slik rens sist ble utført.
-Om årsmøtet tilslutter seg vil det bli installert felles røykvarsling.
-Anleggsforsterkning til garasjehuset vil bli utført i løpet av 2./3. kvartal 2026 (ref årsmøtevedtak fra i fjor)
-Det vil bli gjort utbedringer på lekeplass øvre tun og et lekeapparat, støtunderlag og stokker rundt lekeplassen vil bli byttet ut. Prosjektet vil bli delvis støttet av midler fra områdeløft Grorud.
-Årsaken til arbeidene er avvik avdekket ved internkontroll (lekeplasskontroll)
-Telia har økt prisen på felles TV/interett med 18 prosent for 2026. Kontrakten løper ytterligere 2 og et halvt år, og det vil være naturlig for styret som da sitter å se på kostnadsbesparende løsninger og vurdere andre tilbydere.
-Tiurleiken Borettslag er 53 år og vedlikeholdsbehovet for å sikre at eiendomsmassen ikke forfaller og beholder sin verdi er betydelig
-På sikt må heiser byttes ut.
-Styret har startet en utredning av tilstanden på vinduer i boligselskapet. Dører og vinduer på balkongsiden er fra 1999. Vinduer på soveromssiden er av ukjent alder.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Kjerneinformasjon

Dyrehold

Alle former for dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelsen. Det er ikke tillatt med mer enn to dyr (hund/katt) per leilighet. Se mer informasjon i husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer3950352

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

1.036.500,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.146.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, og ellers utvidelse av abonnement for TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest, datert 13.11.1974.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 14.11.2000.
Det foreligger ferdigattest for mindre arbeider, datert 14.04.1982.
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 23.02.1972.
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik leiligheten fremstår i dag.
To soverom er slått sammen til ett. Kott er innlemmet som en del av stuen. Kjøkken og spisestue er avskjermet fra stuen ved oppføring av vegg.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 13. november 1974

Tinglyste heftelser og rettigheter

Grunnboksutskrift for borettslaget er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen berøres av gul støysone fra vei (T-1442).

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 800 000,00 (Prisantydning)

524 221,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 324 221,00 (Kontraktsum totalt)

524 221,00 (Andel av fellesgjeld)

4 324 221,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 325 571,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 334 471,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Hafid El Jarroudi

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning/overtagelse pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 57 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kveldsbilder kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 087,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 950,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 307.

Totale kostnader kr. 76 347.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før

oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ravnkollbakken 24

0971 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1972

BRA:

105 m²

BRA-i:

87 m²

Rapportdato:

24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

7

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

2

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 96 BNR: 63 ANR: 181

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Ravnkollbakken 24
0971 Oslo

PROAKTIV.NO

41

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43870
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll
Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger samsvarserklæringer på deler av el.anlegget.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 42 mm.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator er defekt.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda	Ett glassfelt er noe defekt. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Vinduer og dører	Ett vindu subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid på vinduer, heve-/skyvedør og balkongdør er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe slitt.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Innerdører	Innerdører er noe slitte.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe fuktsvelling i laminatgulv.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
- Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik leiligheten fremstår i dag.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.6.2026	24.6.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Hafid El Jarroudi	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		
 			

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvisit.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ravnkollbakken 24, 0971 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	96	Bruksnr:	63
Seksjonsnr:		Andelsnr:	181	Leilighetsnr:	
Byggeår:	1972 - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.				
Boligtype:	Leilighet				
Generell beskrivelse av boligen:					
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Teglstien og stående panel på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.					

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Leilighet

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	2	0	2 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
3. etasje	99	87 Romfordeling: Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,20 m - ca 2,42 m.	0	12	2
Bakkeplan	4	0	4 Romfordeling: Utebod.	0	0
Totalt m²	105	87	6	12	2

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda

Type	Balkong
Innglasset veranda med betongdekke og trefliser. Størrelse ca 12 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen ble innglasset i 1999.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Ett glassfelt er noe defekt. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre ett glassfelt.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med betongdekke. Størrelse ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG er satt ut i fra alder.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Finert entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør er fra ca 2008. Vinduer, heve-/skyvedør og balkongdør er fra 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Ett vindu subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduet blir noe skadet på sikt. Over halvparten av forventet levetid på vinduer, heve-/skyvedør og balkongdør er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ett vindue anbefales justert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 42 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med laminatfronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredningen er noe slitt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Kjøkkenventilator er defekt.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.	
Kostnadsestimat avtrekk	Under 20 000

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik leiligheten fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Ukjent, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forøvrig ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon på utførte arbeider anbefales innhentet for nærmere avklaring av avløpsanleggets omfang og alder.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er fra 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

6.9 Elektrisk

Oppsummering av vannledninger		TG-0
Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?		Nei
Type sikringer	Automatsikringer	
Hovedsikring på 40 Amp. 9 kurser. Overspenningsvern.		
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?		Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?		Ja
Det foreligger kun samsvarserklæring vedrørende skifte av noen sikringer.		
Er det manglende kursfortegnelse?		Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?		Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?		Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert	
Er kabler utilstrekkelig festet?		Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?		Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?		Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		Nei
Oppsummering av elektrisk		
Det er ikke helt samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		Ja
Kursfortegnelse anbefales kontrollert og endret/oppjusteres. Samsvarserklæringer på alt utført arbeid anbefales fremskaffet.		

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

6.11 Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Overflate		
Beskrivelse av overflate		
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Ja
Bad er fra 2022.		
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?		Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?		Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?		Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?		Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?		Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?		Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)	
Oppsummering av overflater		TG-0
Membran, tettesjikt og sluk		
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?		Nei
Type sluk		Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?		Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?		Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?		Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etableres tilluft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er fra 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Ukjent.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Sluk er plassert under vaskemaskin. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etableres tilluft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering	TG-2
Innerdører er noe slitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte enkelte innerdører.	

6.14 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat og fliser.	
Oppsummering	TG-2
Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En god del laminatgulv anbefales utskiftet.

6.15 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte plater og tapet.	
Oppsummering	TG-1

6.16 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.17 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler på bad og vaskerom. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.	

6.18 Downlights

Beskrivelse	
2 downlights i stue er defekte. Det anbefales at 2 downlights utbedres.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ravnkollbakken 24, 0971 OSLO

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ravnkollbakken 24

Ravnkollbakken 24

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

23 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

El Jarroudi, Hafid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I regi av borettslaget

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Trygg VVS AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75747017

Egenerklæringsskjema

Name

Hafid El Jarroudi

Date

2026-06-09

Identification

 Hafid El Jarroudi

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hafid El Jarroudi

09/06-2026
16:48:30

BankID OIDC
High



Energiattest



Adresse Ravnkollbakken 24, 0971 OSLO	
Dato for energimerking 09.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309598
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81534284
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 63
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



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 1973	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 76,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 226,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 226,50 kWh/m²	Totalt levert pr. år 17 214 kWh
---------------------------------	------------------------------------

Vedtekter

for Tiurleiken borettslag org nr 951081728.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 28.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(5) 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.

(6) 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 én 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.
- (7) Godkjenningn kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha hatt kjennskap til dette.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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. Boret 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.

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

(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 fastsetter 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 inntil to år 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 ha 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre og ikke selv bor i den, skal informere styret om hvor og hvordan han/hun kan kontaktes.

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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og parabol- ogTV- antenner, markiser mv. må bare foretas i samsvar med retningslinjer som generalforsamlingen fastsetter.

4-4 Eksklusiv bruksrett til forhager

(1) Andelseiere med boliger på bakkeplan, inngår skriftlig avtale med borettslaget om eksklusiv bruksrett til forhager, som er i direkte tilknytning til boligen, i en tidsbestemt periode på inntil 30 år. Avtalen følger andelen ved eierskifte.

- (2) Ved inngått avtale om eksklusiv bruksrett, aksepterer andelseier følgende:
- Det er ikke anledning å ha beplantning/gjerde/skjerming høyere enn 180 cm
 - Forhagen skal ikke benyttes til lufting av dyr, ref. husordensreglene 4-3 Plikter for eier av dyr.
 - Andelseier har ansvar for at dyr ikke oppholder i forhagene alene, og at oppholdet ikke er til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til ubehag eller ulemper for forbipasserende.
 - Andelseier har ansvar for at bruk av forhagene ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere
 - Etter søknad til styret kan andelseier selv bekoste og legge platting på området bruksretten gjelder for. Det er andelseiers ansvar å sørge for at en slik platting holder en standard som ikke medfører risiko for skader eller andre uønskede hendelser.
 - Andelseier har ansvar for vedlikehold av beplantning/gjerde/skjerming, plen osv., samt kostnadene ved vedlikeholdet.
 - Mating av dyr skal ikke forekomme.

(3) Dersom andelseier ikke vedlikeholder forhagen i samsvar med andre ledd, og mangelfullt vedlikehold kan medføre skade eller ødeleggelse av eiendommen, kan styret, etter varsel til andelseier, beslutte å istandsette forhagen. I slike tilfeller vil styret, på vegne av borettslaget, kreve andelseier for å medgåtte kostnader.

(4) Dersom andelseier ikke innretter bruken av forhagen i samsvar med andre ledd og Husordensreglene, vil styret vurdere å trekke tilbake bruksrett.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige f later. 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, entredør og innvendige dører med karmen. (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 insekter 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 oppgangen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har vedlikeholdsplikt av markiser og duegardiner, med mindre behovet for vedlikehold skyldes mislighold fra andelseiers side. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjoner og utskifting.

(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. Styret kan endre felleskostnadene med en 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 besluttet 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 2 til 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

(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. Alle varamedlemmene innkalles vanligvis til styremøtene og har tale- og forslagsrett. 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 juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller 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 lagt fram. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må styret ha mottatt 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 lagt fram 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, og at det velges to andelseiere til å undertegne protokollen.

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

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.

12. Forbud mot kommersiell salgsvirksomhet

Det er ikke tillatt å drive kommersiell salgsvirksomhet på indre område, jf.

Innenfor bommene. Brudd på denne bestemmelse medfører bortvisning. Styret kan dispensere fra denne bestemmelsen.

HUSORDENSREGLER FOR TIURLEIKEN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Tiurleiken borettslag den 28.04.2011
Sist endret på generalforsamling 29.04.24

1.

GENERELT
Det vises til borettslagsloven og vedtektene for Tiurleiken Borettslag, som inneholder overordnede bestemmelser om andelseiernes plikter og ansvar.

Applikasjonen Vibbo og Vibbo.no inneholder nyttig informasjon om borettslaget og er hovedplattform for kommunikasjon mellom beboere og styret.
- 1-1

Formål
Et borettslag utgjør et felleskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- 1-2

Om husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til husstanden. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 2-1

Ferdsel og uteaktiviteter på borettslagets uteområder
Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Fotballsparking er kun tillatt på ballplassen nedre tun fra kl. 11-21.

Opphold på bodtakene er ikke tillatt. Lek på bodtak skal ikke forekomme, da dette sliter sterkt på pappen, og derved vil påføre oss unødige vedlikeholdsutgifter.

Snøballkasting er ikke tillatt.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.
- 2-2

Bruk av balkonger og forhager
Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tørking og lufting av tøy skal skje på luftebalkongene, og for underetasjes leiligheter på dertil egnet tørkestativ.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull på balkongene og i forhagene. Grilling med gassgrill krever god utlufting med tanke på ev lekket gass. Det er kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholdere pr leilighet. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Parabolantenner kan bare settes opp inne på balkongene. Ingen del av antennen eller holderen kan stikke utenfor balkongkanten, heller ikke om det bare er mens antennen er i bruk. Dette gjelder både hovedbalkong og luftebalkong.

Gjentatte brudd på denne bestemmelsen er vesentlig mislighold fra andelseiers side, og gir borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

2-3 Bruk av innvendige fellesarealer

Inngangsdørene og dører til kjeller skal alltid være låst. Det er forbudt å sette fra seg sportsutstyr, leketøy, barnevogner, med mer i oppgangen. All oppbevaring av søppel eller andre eiendeler i oppgang eller kjellergang er forbudt. Åpen ild i kjellerrom er strengt forbudt. Lek og unødig opphold i kjeller og trappeoppgangen er ikke tillatt.

3. RO

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl. 06.00.

- Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 – 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene over, under og ved siden av.
- Baking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og heller ikke før kl.08.00 og etter kl.20.00 på hverdager og før kl.09.00 og etter kl.17.00 på lørdager.
- Ved arbeid i leiligheten som fører til baking og boring over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.

Beboere i borettslaget er pliktig til å varsle naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl.23.00.

4 DYREHOLD

Reglene for dyrehold gjelder dyr i både eierforhold og pensjon. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordenen, og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

Det er ikke tillatt med mer enn to dyr (hund/katt) per leilighet.

Det er ikke tillatt å drive med noen form for oppdrett av dyr.

4-1 Søknadsplikt

Alle former for dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelsen. Dette gjelder også hvis beboer skal ha dyr i pensjon. Søknad om dyrehold, eller hvis beboer skal ha dyr i pensjon, skal sendes styret for godkjenning. Behandlingstid for slike søknader er ca. 3 uker.

4-2 Forbud mot enkelte hunderaser

Hunderaser, som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser er det ikke tillatt å holde i borettslaget.

4-3 Plikter for eier av dyr

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

Dyreholdet skal ikke være til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til andre ulemper for borettslaget.

Det er forbudt å luften dyr på borettslagets område, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i borettslaget. Det vil i praksis si at dyret bør luftes på andre siden av Romsås Ring (Ravnkollbakken). Ekskrementer dyr etterlater seg på borettslagets område, må fjernes umiddelbart. Den som passer dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting for øvrig foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, tilknyttede friområder, på barnehager, eller på skoleområder. Alle hunder og katter skal være merket med eierens adresse og telefonnummer.

4-4 Dyrefrie oppganger

I de oppgangene der det foreligger legeattest for at dyrehold vil føre til helseskade for beboere, er det således ikke tillatt å holde dyr.

Forbudet gjelder følgende oppganger:

- Ravnkollbakken 3 ,

- Ravnkollbakken 20 og
- Ravnkollbakken 25.

4-5 Erstatningsansvar

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4-6 Klage på dyrehold

Ved skriftlige klager over at dyrehold sjenerer naboer, gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslagets område. Styret skal på forhånd undersøke om en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er saklig begrunnet.

5 SØPPEL OG AVFALL

Innenfor borettslagets eiendom skal søppel, søppelposer, kartonger, møbler osv. settes på anvist plass. Det er beboernes ansvar å kaste søppel i borettslagets søppelboder og søppelkasser. Beboerne skal selv kjøre bort store gjenstander som skal kastes, eller oppbevare gjenstandene hos seg selv til ekstra søppelbil kommer.

5-1 Krav til sortering

Søppel skal sorteres.

- Papir, glass og spesialavfall skal ikke blandes med vanlig husholdningsavfall.
- Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga.
- Papir og husholdningsavfall kastes i hver sin luke i søppelhusene i samsvar med merkingen.
- Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall i søppelhusene.
- Det skal ikke settes søppel utenfor søppelhusene.
- Større pappkartonger kastes i pappcontainer satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga.

5-2 Spesialavfall

Spesialavfall må leveres på spesialavfallsstasjoner, som finnes på mange bensinstasjoner, for eksempel:

- Olje, maling, lakk, løsemidler, plantevernmidler, andre kjemikalier, væsker og flytende stoffer.
- Brann- eller eksplosjonsfarlige materialer, eksempelvis gassflasker
- Asbestholdige materialer
- Blybatterier
- Bildekk
- Lysstoffrør og pærer

Elektriske og elektroniske produkter av en hver art skal ikke kastes i søppelhusene eller i søppelbilen. Slikt avfall kan leveres i butikker som selger tilsvarende produkter eller til godkjent mottak som kommunen driver. Det samme gjelder dekk.

5-3 Ekstra søppelbil

Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden. Denne kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv.

Det kan ikke legges spesialavfall i eller våtorganisk avfall som matrester i søppelbilen.

Hvitevarer (kjøleskap, frysere, komfyrer) eller andre større elektriske/elektroniske produkter (TV, PC-skjermer, etc.). kan avhendes i trådkurv som settes opp på baksiden av Tiurstua v/muren samme dag som månedlig søppelbil.

Tidspunkter for søppelbil annonseres på Vibbo og ved oppslag i oppgangene.

5-4 Forsøpling og tilgrising

Forsøpling og tilgrising av borettslagets område vurderes som vesentlig mislighold fra andelseiers side som kan gi borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

6. **RENHOLD**
Renhold av trapper, og heis utføres som innleid tjeneste. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

7. **VENTILASJON OG AVLØP**
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ventilasjonskanaler må ikke stenges, tapes igjen eller lukkes på annen måte enn med standard ventiler. Det kan føre til at andre leiligheter får sterk ventilasjonsstøy, eller trekk og ubalanse i hele ventilasjonen av leiligheten.

MERK
Det er ikke tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegget med en ekstra avtrekksvifte eksempelvis beregnet for komfyr. Dette vil påvirke avtrekket i hele oppgangen. Det skal kun brukes kullfilter i avtrekksvifter.

Det er ikke tillatt å lufte ut matlukt gjennom inngangsdøren til leiligheten.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Rensing av sluk tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt og bør utføres regelmessig.

8. **PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD**
Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

8-1 **Unntaksbestemmelse**
Unntak fra disse bestemmelser gjelder for:

- Tjenestebiler i oppdrag.
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon (søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- Absolutt nødvendig kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetraller finnes i parkeringshuset og skal settes på plass etter bruk.)

8-2 **Kjøring innenfor bommene**
All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart. Offentlige tjenestebiler kan kjøre gjennom bommene ved hjelp av radiosender/bomåpner uten å betale gebyr. Andre kjøretøyer (biler) som passerer bommen, skal betale gebyr, og skal kjøres ut igjen innen 30 minutter. Biler som parkeres ut over dette tidsrom, kan bøtelegges eller bli fjernet på eiers regning og risiko.

Det er strengt forbudt å kjøre og/eller parkere motorsykler eller mopeder på borettslagets indre områder. Motorsykler eller mopeder som etterlates på borettslagets indre område, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Sykling og bruk av rulleskøyter eller rullebrett må skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for andre.

8-3 **Parkering**
All parkering av kjøretøyer som eies eller disponeres av beboerne, skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område. Ordensreglene som er satt opp i parkeringshusene, må følges.

Gjester kan parkere inntil 3 døgn på anviste gjesteplasser. Etter søknad kan styret innvilge forlenget gjesteparkering. Parkeringstillatelsen skal legges synlig i frontruten.

Feilparkering medfører gebyr og borttauing.

8-4 **Parkeringsplasser og vaskeplassen**
Ved bruk av parkeringsplassene og vaskeplassen, skal det tas hensyn til naboer. Det skal eksempelvis ikke bruke støyende verktøy eller musikk.

8-5 **Ladeplasser utendør**
Ladeplassende utendørs er kun for kjøretøy som lader. Biler skal fjernes når ladning er fullført.

Biler som står på ladeplasser utendørs uten å lade, vil bli bøtelagt på lik linje som øvrige beboere som parkerer på gjesteparkeringen, jf punkt 8.3.

Gjentagende brudd på denne bestemmelsen, vil medføre fjerning av tilgang til ladeplassene.

9. **MELDINGER OG HENVENDELSER**
Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal etterleves på samme måte som husordenens bestemmelser.

Klager til styret i samband med husorden må foregå skriftlig til styret@tiurleiken.no eller ved brev.

Styret i Tiurleiken har åpent styrerom i Tiurstua regelmessig. Dato og tidspunkt for åpent styrerom annonseres på Vibbo og i rundskriv.

Usaklige beskyldninger og trakasering av tillitsvalgte, samt unødig bruk tillitsvalgtes tid, aksepteres ikke.

10. **ANDRE BESTEMMELSER**
Mislighold, salgspålegg og fravikelse (tidl. Oppsigelse av leieforhold). (se vedtektenes kapittel 7, 7-1 om mislighold, 7-2 pålegg om salg og 7-3 fravikelse.

10-1 **Inn- utflytting**
Følgende skal leveres til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, garasje, inngangsdør, postkasse og entredør.

Dersom dette utstyret ikke overleveres til ny eier ved fraflytting, vil borettslaget kunne kreve dekning av utgiftene ved bytting av låsesylinder. Det samme gjelder hvis brannslukningsapparat og røykvarslere fjernes fra leiligheten.

10-2 **Forsikring**
Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til telefon 21 49 24 00 eller vi nettsiden: <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselska-pet en egenandel. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

10-3 **Vedlikehold**
Se vedtektenes kapittel 5, 5-1 andelseierens vedlikeholdsplikt, 5-2 borettslagets vedlikeholdsplikt og 5-3 utbedringsansvar og erstatning.

Vegger på balkonger må ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det er behov for maling, må andelseieren først skaffe seg styrets tillatelse. Styret vil dessuten skaffe andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

10-4 **Navneskilter og forandring på ringeklokke**
Skiltene og forandring på ringeklokke kan bestilles på styrerommet i åpningstiden, eller per mail. Mailadresse: styret@tiurleiken.no

10-5 Kabelanlegget

Ved feil på kabelanlegget for bredbånd, radio og TV, ring leverandøren.

10-6 Brannsikkerhet

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen). Påse at utdelt brannslukningsapparat og røykvarsler virker.

10-7 Utebodene

Andelseierens utebod er eierens ansvar, og skal holdes låst.

10-8 Tilrådinger for bruk av borettslagets eiendom

Uteområder:

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge styrets anvisninger.

Bad, WC, kranner, avløp og vannledninger

Det er i andelseierens egen interesse å behandle boligens innredning forsiktig. Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør. Steng av vannet når du reiser bort. Stoppekraner finnes i teknisk skap på bad. Det er også installert automatisk stoppekran (waterguard), som kobler ut vannet ved fuktighet på kjøkkenet.

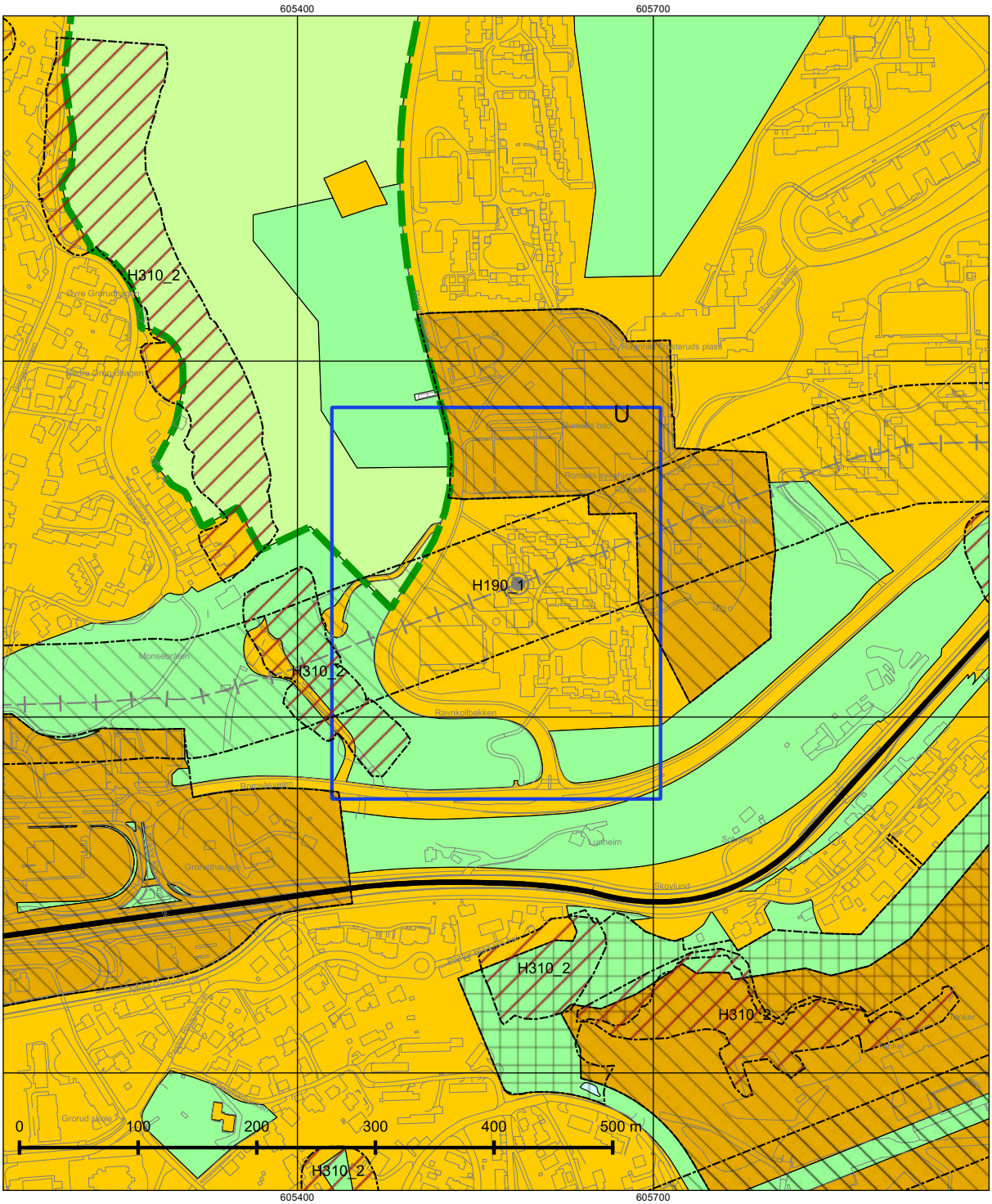
Spesielt om ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene. Det vil si at det er en vifte på taket for hver oppgang. Denne viften går 24 timer i døgnet. Mesteparten av tiden går den på halv hastighet, men i en periode om morgenen og ved middagstider går den for fullt. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter.

For at viften skal kunne suge ut luft, er den avhengig av at det kommer ny luft inn i leilighetene, og at dette skjer gjennom spalteventiler i alle vinduene. Disse må være åpne, for hvis de stenges så stiger luftfuktigheten meget raskt og det oppstår fuktighets-/muggskader i leiligheten. Slike skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget er derfor beboerens eget ansvar. Hvis du har mistanke om at viften er ute av drift, kan du holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast, er det sannsynligvis ikke noe feil på viften. Hvis arket ikke suges fast, ta da kontakt med styret slik at vi kan få meldt fra om feilen.

Spesielt i 2-roms leilighetene må man være oppmerksom på dette med fuktighet. Disse leilighetene har vindu bare på en side og får derfor ingen naturlig gjennomtrekk.

Husordensregler for Tiurleiken Borettslag



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.06.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 159249/86534672 Deres ref.:	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.	
---	---	---

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

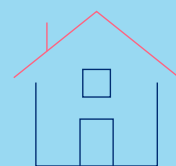
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ravnkollbakken 24, 0971 OSLO. Gnr. 96, bnr. 63, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 1520260095
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Notater



proaktiv.no



Jonas Kindgren

Partner / Eiendomsmegler /
MNEF
400 08 836
jk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no