PRIVATMEGLEREN

OLAV AUKRUSTS VEI 15 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

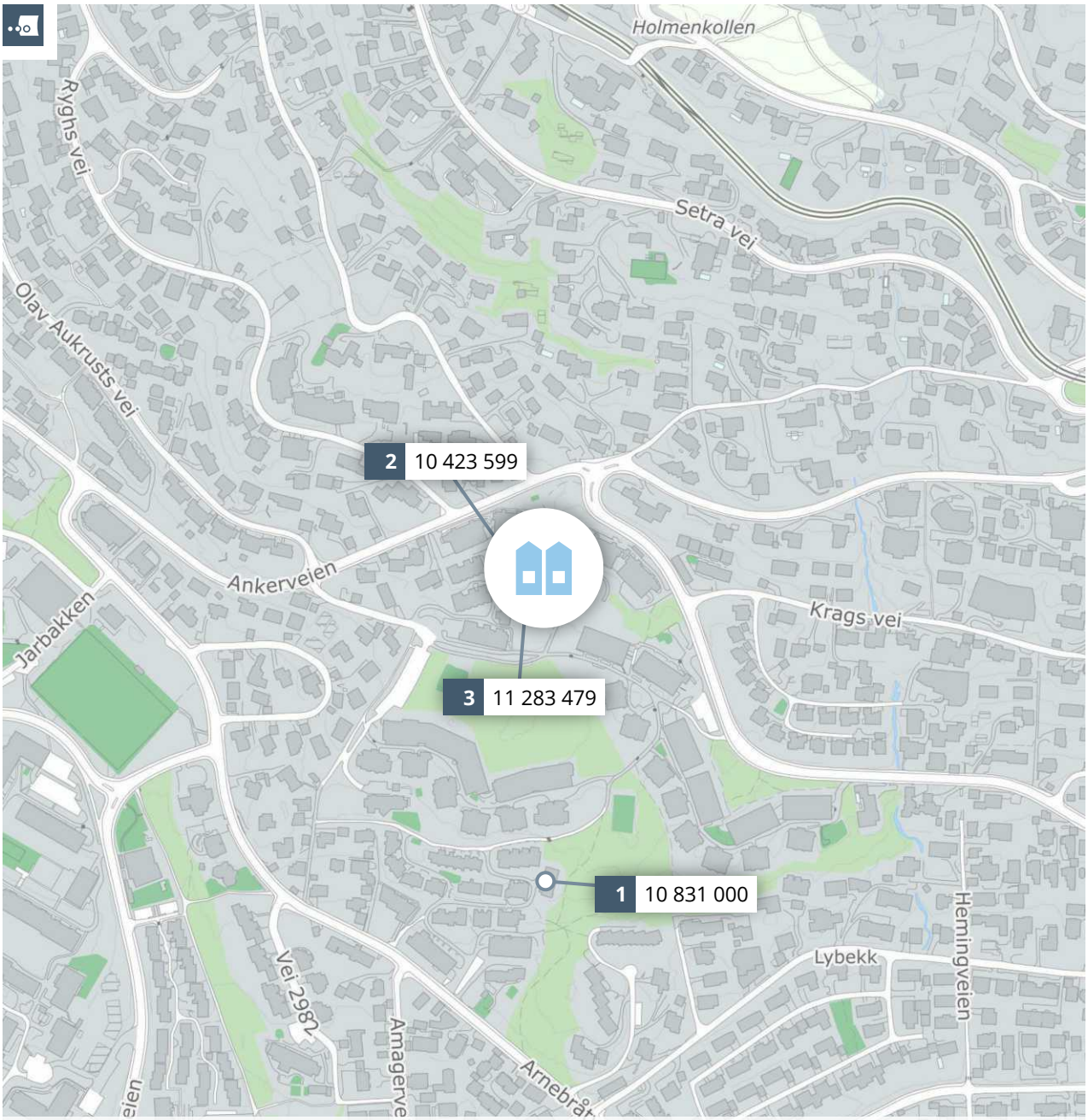
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLAV AUKRUSTS VEI 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Aukrusts vei 15 C, 0785 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 27 BNR 2240 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYBEKK

Verdivurdert til

10 300 000

20 599	10 320 599	89 744
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 200
Formue	30 398
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnebråtveien 81 R 116 m² 1981 16,4 daa 3 sov	10.04.2024	9 900 000	**10 700 000**	131 000	10 831 000	**93 371**
2	Olav Aukrusts vei 13 C 111 m² 1981 9 893 m² 3 sov	03.06.2026	10 500 000	**10 400 000**	23 599	10 423 599	**93 906**
3	Olav Aukrusts vei 15 A 132 m² 1981 9 897 m² 3 sov	08.07.2026	11 250 000	**11 100 000**	183 479	11 283 479	**85 481**

Flott rekkehus over to etasjer med en praktisk mellometasje ved inngangspartiet. Boligen har et bruksareal på 115 kvm og fremstår med gjennomgående god standard. Store deler av boligen ble oppgradert i 2010, og planløsningen er både funksjonell og familievennlig med tre gode soverom, bad i andre etasje og separat toalettrom i første etasje.

Utearealene er en av boligens store kvaliteter. På forsiden finner du en romslig, sørvestvendt terrasse på ca. 35 kvm med gode solforhold, i tillegg til en nordvestvendt terrasse ved inngangspartiet på ca. 8 kvm.

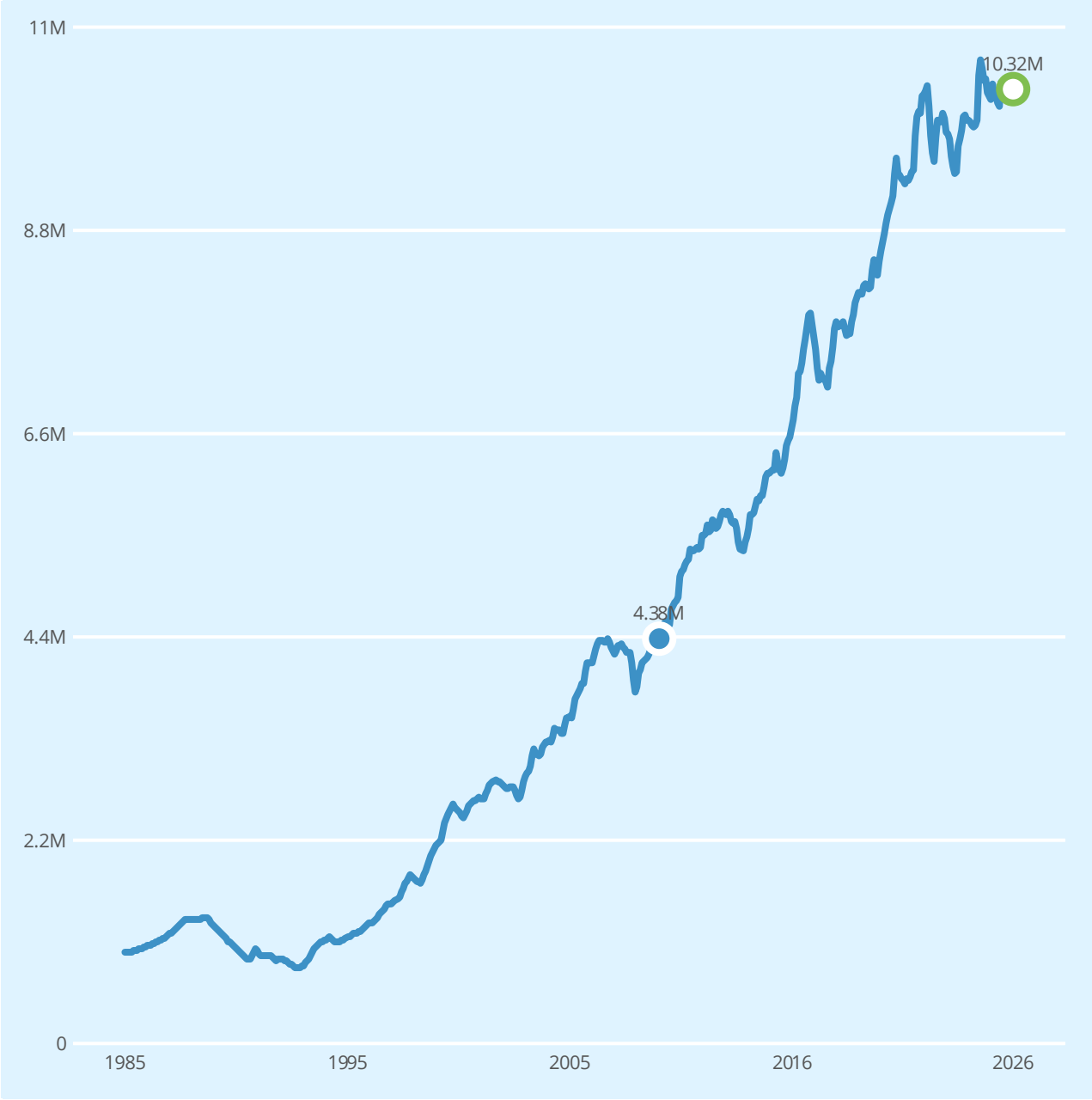
Boligen disponerer flere praktiske boder, og det medfølger garasjeplass med tilrettelagt elbillader. Rekkehuset ligger i et attraktivt og barnevennlig område med gode oppvekstsvilkår og nærhet til det man trenger i hverdagen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.01.2010	26.01.2010	03.03.2010	3 990 000	4 350 000	32 967	4 382 967	
04.06.1985		04.06.1985	-	373 706	-	373 706	2

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

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

14
rekkehus til salgs

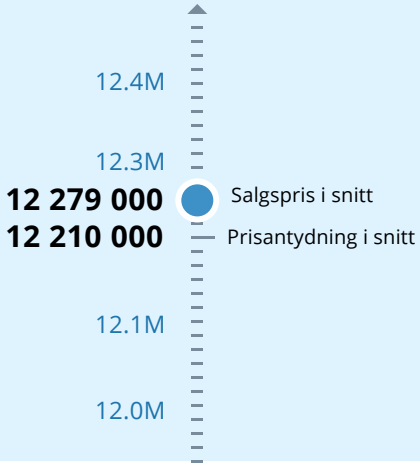


Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

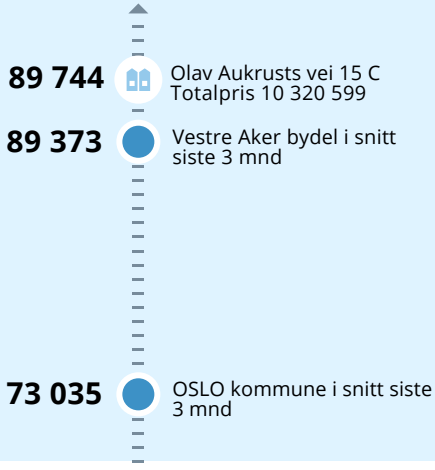


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Olav Aukrusts vei 15 C, 0785 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2240, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1708 **Eiendomsverdi ref nr:** DX6310

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Daniel Henriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals
Uavhengig Takstingeniør
henrik.hals@multiconsult.no
958 08 570

Medansvarlig

Daniel Henriksen
Uavhengig Takstingeniør
post@mosstakst.no
469 63 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med takpanner. Ukjent undertaktekking. Taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det ble avdekket noen bulker i takpanner fra tilgjengelig observasjonspunkt, Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik eller skjulte forhold som ikke var synlige ved befaringen.Eventuell videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sort plastbelagt stål.
Takkonstruksjonen er saltak med plassbygde takstoler, finerplater som undertak og kaldt loft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med ukjent oppbygning og har liggende bordkledning.
Vinduer består av malte trevinduer med 3-lags glass.
Hovedytterdør i malt tre med et smalt glassfelt, samt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015.
Sørøstvendt terrasse på ca. 35 m² med terrassebord, avgrensning mot hekk og adkomst fra stue. Terrassen er bygget i to nivåer og har plassbygd sittegruppe med oppbevaringsmuligheter.
Ved inngangspartiet er det en nordvestvendt terrasse på ca. 8 m² med terrassebord.
Det er et sprukket terrassebord i trapp som anses som et mindre avvik.
Utvendig trapp fra vei til inngangspartiet, og trinn av stein. Terreng som følger trappetrinnene.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflatene av 3-stavs eikegulv og granittfliser i entre med varmekabler. Bod i 1. etasje har betonggulv og bod i 2.etasje har finerplater som gulv. Det er ufullstendige avslutninger mot enkelte terskler og gulvlister. Mellom kjøkken og stue er gulvet lagt med gjennomgående skjøter.
Vegg- og himlingsoverflater av malte slette plater.
Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate.
Eiendommen ligger i et område som i aktsomhetskart for radon er angitt med aktsomhetsgrad moderat til lav.
Murpipe med tilknyttet peisovn. Sot- og feieluke er plassert ved siden av ildstedet.
Rom under terreng har betonggulv og innvendig påforede vegger mot grunnmur. Under trappen er det etablert en påført vegg utenpå grunnmuren. Ved hulltaking i veggen ble det observert plastfolie i konstruksjonen. Fuktmåling i treverk viste 15,7 vektprosent, som på befaringstidspunktet anses som et tørt måleresultat.
Innvendig malt tretrapp.
Slette malte fyllingsdører fra 2010.
Det er observert muselort på loftet.

VÅTROM

Gå til side

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder og observasjoner ved befaring.
Fliser og malt plate på vegger og malt tak.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er vurdert opp mot TEK10 med tilhørende veiledning. Forskriften stiller krav om at våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Veiledningen angir preaksepterte ytelser for fall, blant annet fall 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluk/dusjens nedslagsfelt, samt fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Vurderingen bygger på målt fall, høydeforskjell ved terskel, om vann ledes til sluk, og om det er motfall eller uheldige vannansamlinger.
Plastsluk.
Fallforhold på baderomsgulv er kontrollmålt med laser. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 44 mm. Minimum høydeforskjell er 25 mm. Fallforholdene er vurdert opp mot byggeårets forskriftskrav og badets alder.
Sanitærutstyr og innredning består av to skap og en åpen innredningsdel med bolleservant og benkeplate av glass. Over servanten er det montert speil med belysning. Langs veggen er det innfelte overskap. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett og dusjvegger av glass. Det er et plassbygd høyskap med plass for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.
Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt.
Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.
Protimeter MMS3 registrerte ikke utslag ved fuktmåling. Dette indikerer at fuktinnholdet er under instrumentets registrerbare nivå for aktuell målemetode, normalt under ca. 6 vektprosent.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet er plassert i eget rom og har L-formet innredning med over- og underskap samt slette fronter. Benkeplaten er av heltre og har underlimt oppvaskkum av stål med to kummer. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin samt stekeovn og platetopp. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper.
Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har malte, slette plater på vegger og i himling. Gulv med 3-stavs eikeparkett.
Servantskap og toalett.
Naturlig ventilasjon via kanal ført over loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast og kobberrør. Fordeler stokken til vannet er plassert i vegg bak hylle på baderomsinnredning. Hovedstoppekran plassert i kjøkkenskap.
Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og veggventiler i yttervegger.
Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.
Sikringsskapet er plassert i gangen og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. El-anlegget er vurdert ut fra en forenklet og begrenset kontroll. Det kan derfor foreligge feil eller

Beskrivelse av eiendommen

mangler som ikke avdekkes ved denne typen undersøkelse. Ved usikkerhet anbefales full kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Røykvarslere og slokkeutstyr er kontrollert ved visuell befaring, uten at det ble påvist avvik. Rømningsveier og branncelleinndeling er kun vurdert på overordnet visuelt nivå, og det ble ikke observert åpenbare avvik på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens oppbygning og bæreevne er ikke kjent.
Det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering og utvendig fuktsikring, eller når dette eventuelt ble utført. Tilstand, utførelse og forventet restlevetid er derfor ukjent.
Større deler av grunnmur og fundamenter er skjult av tilstøtende nabobygg og terrasser. Undersøkelsen har derfor vært begrenset til visuelt tilgjengelige områder, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Boligen ligger i skrånende terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.
Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

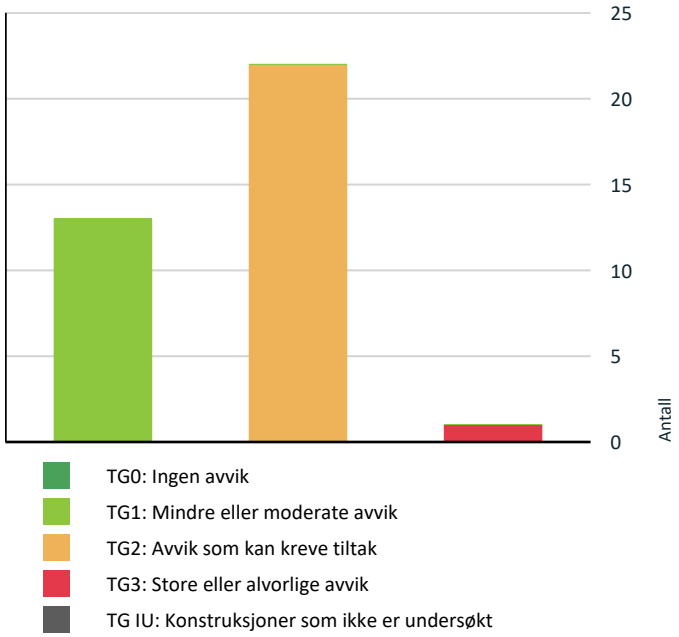
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

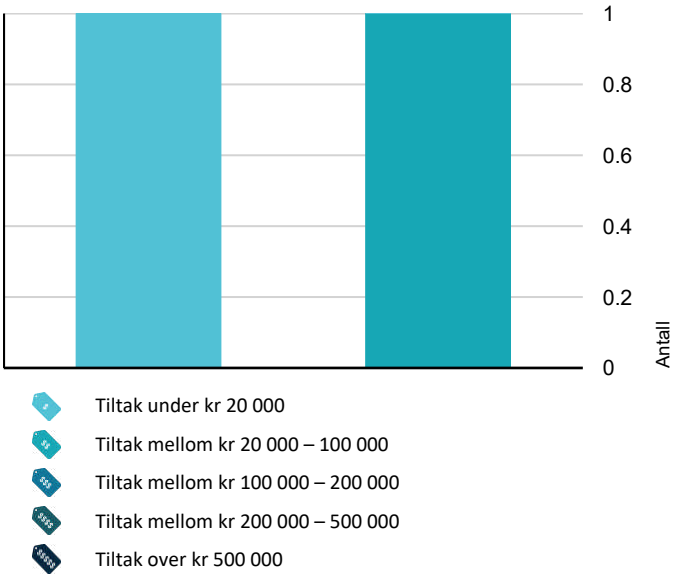
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Tatt i bruk datert 01.09.1981

Standard
Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder.

Vedlikehold
Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder og utførelse.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Etablert ny terrasse over den eldre
2012	Modernisering	Ny terrasse ved inngangsparti
2010	Modernisering	Kjøkken innredning
2010	Modernisering	Nye gulv i alle rom utenom stue
2010	Modernisering	Nye innerdører
2010	Modernisering	Helsparklet og malt alle vegger og tak
2010	Modernisering	Ny innmat i sikringskap
2010	Modernisering	Renovert bad
2010	Modernisering	Byttet servantskap på toalettrom
2010	Modernisering	Byttet varmtvannsbereder

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner. Ukjent undertaktekking. Taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det ble avdekket noen bulker i takpanner fra tilgjengelig observasjonspunkt. Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik eller skjulte forhold som ikke var synlige ved befaringen. Eventuell videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at taktekkingen har bulker
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Slitasje og bulker på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 gis på bakgrunn av registrerte bulker i tekkingen og aldersrelatert slitasje.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sort plastbelagt stål.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er saltak med plassbygde takstoler, finerplater som undertak og kaldt loft.

Vurdering av avvik:
- Det er mørke misfarginger på finerplatene, som kan skyldes mikrobiell vekst. Omfang og type vekst er ikke nærmere undersøkt. Luftingen ved takfoten er stedvis begrenset ved at isolasjonen ligger presset opp mot undertaket og reduserer luftespalten. Dette kan medføre redusert luftsirkulasjon og økt risiko for kondens og fuktbelastning på loftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre mikrobiell vekst og på sikt skade på trebaserte materialer. Det anbefales å frigjøre og sikre tilstrekkelige luftespalter ved takfoten. Misfargingene bør undersøkes nærmere, og loftets fuktforhold bør kontrolleres over tid. Eventuell rengjøring eller sanering bør utføres etter at årsaken til fuktbelastningen er avklart og utbedret.

TG2 gis med bakgrunn i symptomer med misfarginger med mulig mikrobiell vekst og stedvis begrenset lufting.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med ukjent oppbygning og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Ved inngangspartiet er deler av kledningen sprukket, og et stykke av kledningsbordet mangler. Det er en åpen hjørnekasse, sprekk i vindski samt manglende hjørnelist på sørøstsiden.

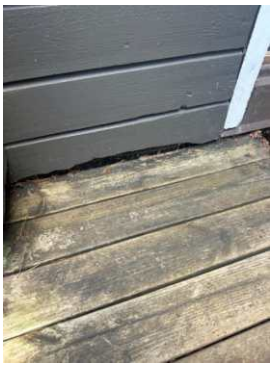
Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Åpninger og skader i kledning kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner og føre til videre nedbrytning. Skadede og manglende deler bør erstattes, hjørnekassen lukkes og sprekken i vindskien utbedres. Tilstanden til bakenforliggende materialer bør samtidig kontrolleres.

TG2 settes på grunn av skader, åpninger og manglende avslutninger i kledning.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG2 gis med bakgrunn i alder og nedsatt funksjon ved åpning og lukking.



TG 1 Ytterdører

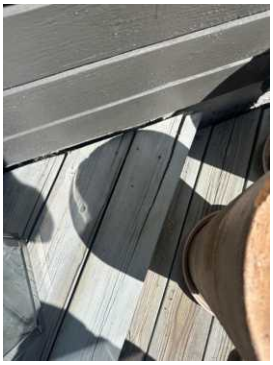
Beskrivelse

Hovedytterdør i malt tre med et smalt glassfelt, samt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørøstvendt terrasse på ca. 35 m² med terrassebord, avgrensning mot hekk og adkomst fra stue. Terrassen er bygget i to nivåer og har plassbygd sittegruppe med oppbevaringsmuligheter.
Ved inngangspartiet er det en nordvestvendt terrasse på ca. 8 m² med terrassebord.
Det er et sprukket terrassebord i trapp som anses som et mindre avvik.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra vei til inngangspartiet, og trinn av stein. Terreng som følger trappetrinnene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

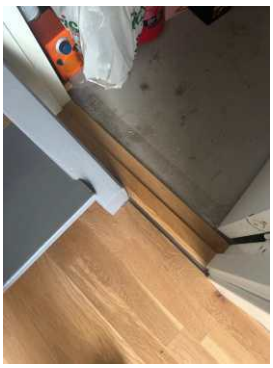
Beskrivelse

Gulvflatene av 3-stavs eikegulv og granittfliser i entre med varmekabler. Bod i 1. etasje har betonggulv og bod i 2.etasje har finerplater som gulv. Det er ufullstendige avslutninger mot enkelte terskler og gulvlister. Mellom kjøkken og stue er gulvet lagt med gjennomgående skjøter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier









TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegg- og himlingsoverflater av malte slette plater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• På soverom 1 har tapeten stedvis løsnet fra underlaget. På soverom 2 er det sprekk i mellom plateskjøt. I stuen er det en gjennomgående sprekk i veggen. Sprekkene kan skyldes bevegelser i underliggende konstruksjoner, mangelfull skjøtebehandling eller naturlige materialbevegelser over tid.

• Boden i 2. etasje har ubehandlede gipsplater på vegger og i himling. Gipsplatene er ikke ferdig overflatebehandlet, og det mangler karmlister rundt døråpningen.

Konsekvens/tiltak

• Løst tapet bør festes eller skiftes ved behov. Sprekkene bør undersøkes nærmere før overflatebehandling utføres. Dersom sprekkene utvikler seg eller kommer tilbake etter utbedring, bør årsaken vurderes nærmere. Sprekken i stuen bør ses i sammenheng med høydeforhold på gulv, da dette kan forårsakes av setninger.

• Ubehandlede gipsplater er mer utsatt for merker og skader enn ferdigbehandlede flater. Det anbefales å sparkle skjøter og innfestinger, overflatebehandle vegger og himling samt montere manglende karmlister.

TG2 gis med bakgrunn i symptomer på skade og uferdige overflater.









TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Målingen er tatt over 2 meter i stue og viser 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG2 gis med bakgrunn i høydeforskjeller på gulv.



Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i aktsomhetskart for radon er angitt med aktsomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murpipe med tilknyttet peisovn. Sot- og feieluke er plassert ved siden av ildstedet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har betonggulv og innvendig påforede vegger mot grunnmur. Under trappen er det etablert en påført vegg utenpå grunnmuren. Ved hulltaking i veggen ble det observert plastfolie i konstruksjonen. Fuktmåling i treverk viste 15,7 vektprosent, som på befaringstidspunktet anses som et tørt måleresultat.

Vurdering av avvik:

• Innvendig påforede vegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, da eventuell fukt fra grunnen eller grunnmuren kan bli innestengt og utvikle seg skjult i konstruksjonen. Plastfolie på innsiden kan redusere konstruksjonens uttørkingsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved den utførte stikkprøven. Målingen gjelder imidlertid kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt eller misfarging. Ved fremtidig ombygging bør konstruksjonen åpnes og oppbygningen vurderes nærmere.

TG2 gis med bakgrunn i risikokonstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette malte fyllingsdører fra 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG2 gis med bakgrunn for at dører må justeres.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert muselort på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

TG2 gis med bakgrunn i symptomer på skade.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder og observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malt plate på vegger og malt tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

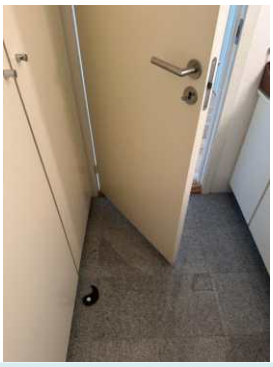
Vurdering av avvik:

• Malt plate er ført helt ned mot gulvflis uten synlig sokkel eller annen fuktbestandig avslutning. Overgangen er utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Fukt kan trekke inn i platen og føre til svelling, misfarging og nedbrytning over tid. Det anbefales å etablere en fuktbestandig avslutning mot gulvet og kontrollere nedre del av platene for eventuelle fuktskader

TG2 gis med bakgrunn i fuktutsatt avslutning.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er vurdert opp mot TEK10 med tilhørende veiledning. Forskriften stiller krav om at våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Veiledningen angir preaksepterte ytelser for fall, blant annet fall 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluk/dusjens nedslagsfelt, samt fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Vurderingen bygger på målt fall, høydeforskjell ved terskel, om vann ledes til sluk, og om det er motfall eller uheldige vannansamlinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk i en flis i dusjen

• Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under).

• Det mangler fuge ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Manglende fuge kan føre til at vann og smuss trenger inn under toalettet, noe som kan gi dårligere renhold og risiko for skjult fuktpåvirkning. Det anbefales å etablere elastisk sanitærfuge.

TG2 gis med bakgrunn i bom i fliser og sprekt flis i dusjsone.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Fallforhold på baderomsgulv er kontrollmålt med laser. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 44 mm. Minimum høydeforskjell er 25 mm. Fallforholdene er vurdert opp mot byggeårets forskriftskrav og badets alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, og tettesjiktet er ikke synlig eller mulig å kontrollere ved sluket. Det er derfor usikkert om membranen er korrekt tilkoblet sluket og om løsningen er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

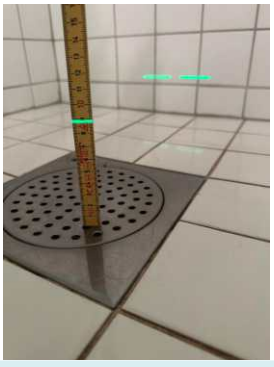
Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon og kontrollmulighet medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og gjenværende levetid. Eventuelle feil i overgangen mellom membran og sluk kan føre til lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette bør undersøkes nærmere dersom det oppstår tegn til lekkasje, fukt eller andre skader. Full kontroll vil normalt kreve inngrep i konstruksjonen.

TG2 gis med bakgrunn i usikker fremtidig funksjon.







ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av to skap og en åpen innredningsdel med bolleservant og benkeplate av glass. Over servanten er det montert speil med belysning. Langs veggen er det innfelte overskap. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett og dusjvegger av glass. Det er et plassbygd høyskap med plass for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TG2 gis med bakgrunn i manglende synlig drensløsning.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk. Protimeter MMS3 registrerte ikke utslag ved fuktmåling. Dette indikerer at fuktinnholdet er under instrumentets registrerbare nivå for aktuell målemetode, normalt under ca. 6 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er plassert i eget rom og har L-formet innredning med over- og underskap samt slette fronter. Benkeplaten er av heltre og har underlimt oppvaskkum av stål med to kummer. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin samt stekeovn og platetopp. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 gis med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal som fører luften ut av bygningen, og det er heller ikke montert kullfilter. Ventilatoren har dermed ikke tilfredsstillende funksjon for utskifting eller filtrering av matos, fett og fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk og kullfilter kan føre til at matos, fettpartikler og fuktighet spres i rommet og avsettes på overflater og innredning. Det anbefales å etablere en egnet ventilasjonsløsning ved tilkobling til avtrekkskanal.

TG3 gis med bakgrunn i manglende ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har malte, slette plater på vegger og i himling. Gulv med 3-stavs eikeparkett.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap og toalett.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via kanal ført over loft.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Svakt avtrekk. Årsaken kan forekomme av at det er et langt strekk med rør på loft. Dette kan føre til kondensvann og dårlig avtrekk. Mangler tilluft under dør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast og kobberrør. Fordeler stokken til vannet er plassert i vegg bak hylle på baderomsinnredning. Hovedstoppekran plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig drenering eller annen løsning som leder eventuelt lekkasjevann til sluk

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje kan vann bli liggende skjult i vegg eller innredning og føre til fuktskader før forholdet oppdages. Fordelerstokken bør gjøres lett tilgjengelig for kontroll og vedlikehold, og det bør etableres løsning som sikrer at lekkasjevann ledes synlig til rom med sluk eller på annen måte oppdages raskt.

TG2 gis med bakgrunn i at lekkasjevann ikke ledes til sluk eller synlig sted.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og veggventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. El-anlegget er vurdert ut fra en forenklet og begrenset kontroll. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved denne typen undersøkelse. Ved usikkerhet anbefales full kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slokkeutstyr er kontrollert ved visuell befaring, uten at det ble påvist avvik. Rømningsveier og branncelleinndeling er kun vurdert på overordnet visuelt nivå, og det ble ikke observert åpenbare avvik på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnens oppbygning og bæreevne er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering og utvendig fuktsikring, eller når dette eventuelt ble utført. Tilstand, utførelse og forventet restlevetid er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 er satt fordi alder, utførelse og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Manglende opplysninger og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til funksjon og gjenværende levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Større deler av grunnmur og fundamenter er skjult av tilstøtende nabobygg og terrasser. Undersøkelsen har derfor vært begrenset til visuelt tilgjengelige områder, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.
Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG2 gis med bakgrunn i ukjent fremtidig funksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

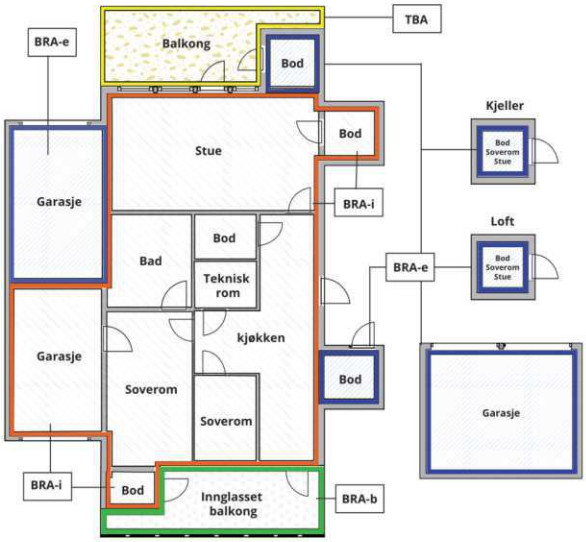
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	65	4		69	43
Etasje 2	50			50	
SUM	**115**	**4**			**43**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, kott, kjøkken, toalettrom, stue	Utebod	
Etasje 2	Soverom, soverom 2, bad, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.7.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Kari Cecilie Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	27	2240		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olav Aukrusts vei 15 C

Hjemmelshaver
Andersen Kari Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Voksen i Oslo. Området består av småhusbebyggelse og ligger i rolige omgivelser med nærhet til skog og gode turmuligheter. Det er kort vei til barnehager, skoler, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Området har samtidig enkel adkomst til Røa, Majorstuen og Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanen og reguleringsplanene 13115, S-3342 og S-2346. Området er i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Deler av planområdet er også regulert til turvei/skiløype og offentlig gang- og sykkelvei. Planene angir blant annet byggegrenser og underjordiske anlegg. Det anbefales alltid at kjøper setter seg inn i gjeldende planbestemmelser, reguleringskart og eventuelle tilhørende dokumenter for eiendommen. Planbestemmelsene kan ha betydning for dagens bruk, utnyttelse av eiendommen, byggegrenser, påbygg/tilbygg, bruksendringer og andre fremtidige tiltak.

Om tomten

Eiendommen har felleseiet tomt på ca. 9 893 m². Tomten er fellesareal for sameiet og består av opparbeidede utearealer, interne adkomstveier og øvrige fellesarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	22.07.2026	
3	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260073
Addresse	Olav Aukrusts vei 15 C		
Postnr.	0785	Sted	OSLO
Selgers navn	Kari Cecilie Andersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

5154320924

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut badekar med dusj, montert wc med innfelt sisterne, byttet vask og byttet varmtvannsbereder, montert utstyr for vaskemaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dette er 16 år siden og jeg husker dessverre ikke, men vet at rørlegger Harald Melgård AS utførte noe arbeid her.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble pusset opp i sin helhet, nytt sluk, membran, varmekabler og flislagt i dusj og bak toalett.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulv ble åpnet og nytt sluk ble montert, rør i rør ble gjort med inspeksjon i innredning ved siden av wc.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt nye varmekabler, stikk til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder og stikk ved speil til føner mm

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det ble laget en beskrivelse av elektroarbeider som skulle gjennomføres generelt i boligen. Varmekabler på bad. Jordfeilautomat ved bereder og vaskemaskin. Diverse stikk i forbindelse med oppgradering av kjøkken mm.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Beskrevet under punkt vedr bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Beskrevet under punkt vedr bad.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takshingel/ "takstein" i metall i alle rekker utført før jeg flyttet inn i rekkehuset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Regner med at styret har oversikt over dette arbeidet og hvem som utførte.

Piper og ildsteder

Initialer selger:
K C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble foretatt inspeksjon av piper for noen år siden, alle enheter har nå fått satt inn stålpiper i de eksisterende pipene, samt montert pipehatter.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier opplyste om "skjevhet" i stuegulv ved utbygg. Rapport fra OPAK sier at det ikke er noen fare for ytterligere skjevheter/ "utglidning".

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrasse i 2 nivåer med plantekasser og oppbevaring under benker på stueside er bygd ny etter at jeg overtok rekkehuset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette husker jeg ikke, arbeid utført av snekkere med gode referanser via jobb.Finn.no med flere tilbydere.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Beskrevet under punkt om elarbeider.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentb lastet opp under elarbeider.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasje utbedret i regi av styret i sameiet. Styret vil sitte på dokumentasjon vil jeg anta.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Stret vil kunne vise til dokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Notat vedr setninger på tilbygg, skrevet 24.08.2005. Kan ettersendes om ønskelig.

Er forholdet utbedret?

Ikke nødvendig i følge notatet.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.07.2026

Signert av *Kari Cecilie Andersen*

Initialer selger:
K C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



BESØKSRAPPORT SKADEDYR

Olav Aukrusts vei 15C

0785 OSLO

Objekt

Objektnavn	Kari Cecilie Andersen
Adresse	Olav Aukrusts vei 15C
Poststed	0785 OSLO
Kontaktperson	Kari Cecilie Andersen
E-post	kca@aintark.no
Telefon	92641761
Bolignummer	15 C
Beboer	
Tilstede	Kunde

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	kundeservice.ost@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20348062
Referanse	
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	29.07.2026
Besøkstype	Engangsoppdrag
Rapport ved	Alexander Bakken

Skadedyr

Skadetype	mus
Bygningsdel	Kaldloft
Antatt alder	Mer enn 1 år gammelt

Signatur for gjennomføring

Signatur kunde

Signatur Anticimex

Alexander Bakken

Innledning

Kunde skal selge boligen sin. Takstmann hadde funnet avføring fra mus oppe på kryploft. Kunde ønsker derfor en inspeksjon for å kartlegge omfanget.

Observasjoner på stedet

Tekniker tok en inspeksjon av loft. Her ble det funnet avføring fra mus. Dette er noe år gammelt. Loftet bærer ikke preg av at det er mye mus her og at det ikke er et aktivt angrep. Tekniker tok en utvending inspeksjon av boligen. Tekniker finner et par åpne hjørnekasser der gnagere kan ta seg inn. På baksiden av boligen så har man noen levegger som skiller terrassene. Her vokser det hekk på begge sider. Her kan gnagere klatre opp i hekken, løpe på levegg og videre opp til tak.

Vurdering

Ingen nye spor etter mus ble funnet under denne inspeksjonen. Ingen angrep fra mus nå.

Sikring og forebyggende tiltak

Hjørnekasser må sikres. Hekk bør trimmes slik at kontakteten med levegg brytes. Siden dette er et rekkehus så kan også inntrekksveier for mus sitte hos naboer. Det kan være lurt å ha en dialog med nabo ang sikring av konstruksjonen mot mus.

Hva skal skje videre

Saken avsluttes

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig.

Bilder



20260729_092721



Åpen hjørnekasse til bod nærbilde


Åpent i tak inn til bod.


Åpen hjørnekasse nærbilde


Åpen hjørnekasse


Hekk vokser opp langs med levegg


Åpent i taket til nabo ved levegg


Gammel avføring fra mus oppe på loft.

PROTOKOLL SKADEDYR

Olav Aukrusts vei 15C

0785 OSLO

Objekt

Objektnavn	Kari Cecilie Andersen
Adresse	Olav Aukrusts vei 15C
Poststed	0785 OSLO
Kontaktperson	Kari Cecilie Andersen
E-post	kca@aintark.no
Telefon	92641761
Bolignummer	15 C
Beboer	
Tilstede	Kunde

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	kundeservice.ost@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20348062
Referanse	
Inspeksjonsdato	29.07.2026
Rapport ved	Alexander Bakken



Signatur inspektør

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	Mus
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget anses som ferdig.

Hva skjer videre?

Tiltak avsluttes inntil videre.

enova

Energiattest



Adresse **Olav Aukrusts vei 15C, 0785 OSLO**	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323180**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80858701**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2240**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 527 kWh**

Olav Aukrusts vei 15C, 0785 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Olav Aukrusts vei 15C, 0785 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-27/2240/0/17, Olav Aukrusts vei 15C, 0785 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.07.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

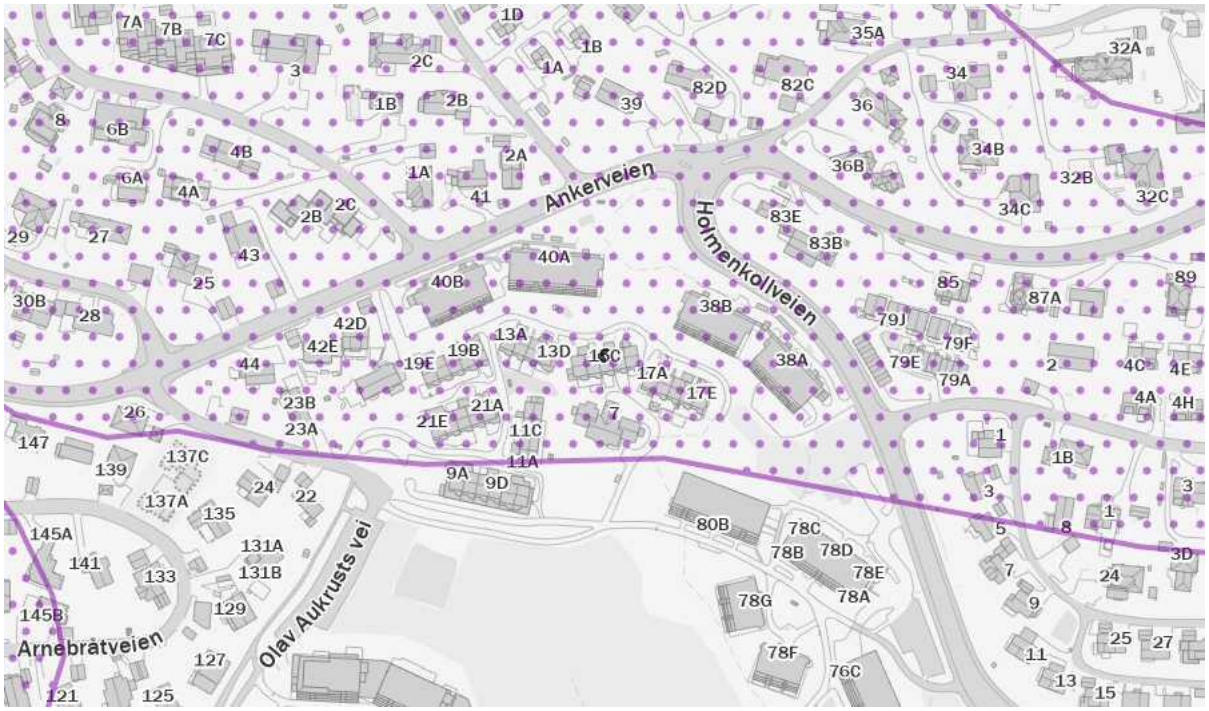
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	06.07.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	06.07.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.07.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.07.2026	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	06.07.2026	Ikke funnet	10.8 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	3.4 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	1.7 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.07.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

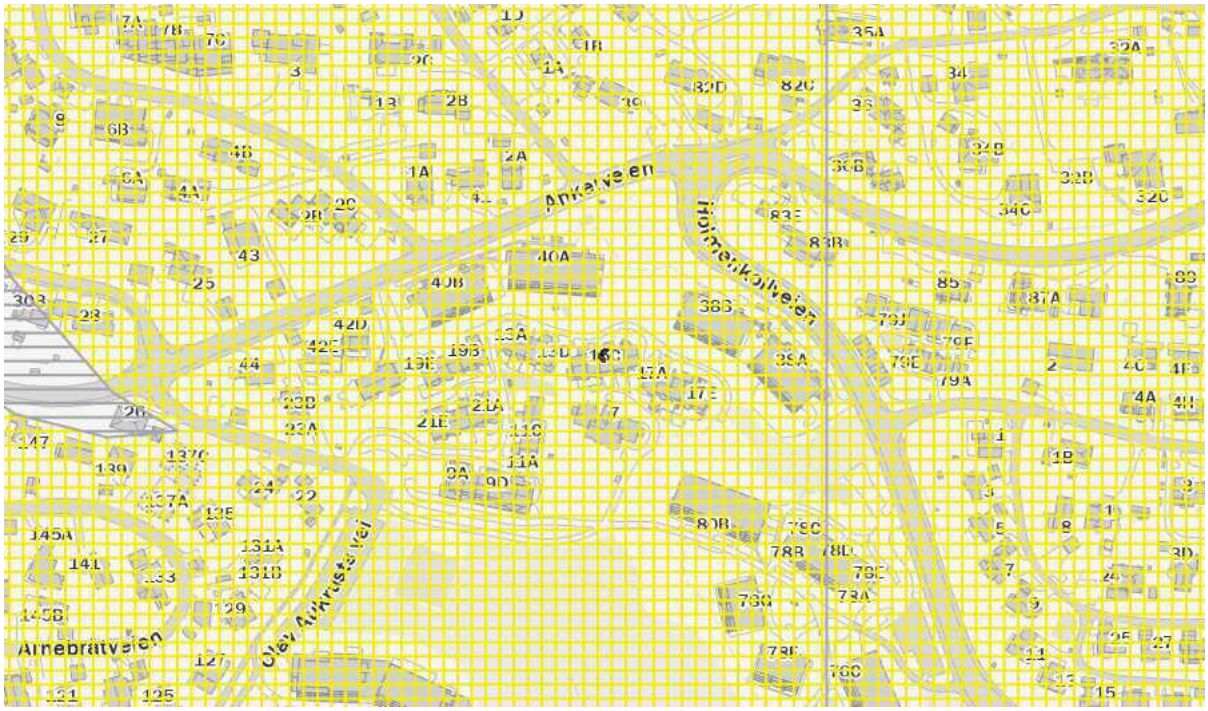
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.07.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Boligopplysninger:

Nordre Kragskogen Boligsameie
Olav Aukrusts vei 15 C
0785 OSLO

Vår ref.: 2495/17
Type: Boligsameie
Eiere: Kari Cecilie Andersen

Fødselsdato eier: 18.04.1960

Organisasjonsnr: 986 392 874 **Seksjonsnr:** 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 200**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 600
	Vedlikeholdsfond	600

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	20 599	Gjeld siste årsoppg.:	23 873
Klient ajourf. lån:	3 690 364,89	Klient gj. s. årsoppg.:	3 046 184

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937034428, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2026: 7.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 14.07.2026: 2 203 162
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 31.08.2042)
Flytende rente
Det er vedtatt avtale om individuell nedbetaling av lån

Lånenummer: 94937048275, Handelsbanken

Annuitetslån, 5 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2026: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18.75
Saldo per 14.07.2026: 700 368
Andel av saldo: 20 599
Neste termin/avdrag: 30.07.2026 (siste termin 30.01.2030)
Flytende rente
Det er vedtatt avtale om individuell nedbetaling av lån - IN light
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.07.2026 utgjøre ca kr 628,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellen Marie Nitter Hauge
Adresse:	Olav Aukrusts Vei 19 A
Postnr/-sted:	0785 OSLO
Telefon:	Mob.: 99351497
E-post:	ellen.n.hauge@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	23 873	Andre inntekter: 540

Boligopplysninger:

Nordre Kragskogen Boligsameie		**Vår ref.:**	2495/17	**Fødselsdato eier:**	18.04.1960
Olav Aukrusts vei 15 C		**Type:**	Boligsameie		
0785 OSLO		**Eiere:**	Kari Cecilie Andersen		
Organisasjonsnr:	986 392 874				

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 398	Utgifter:	1 913

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	27/2240 - seksjon:17
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6496783

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2018
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

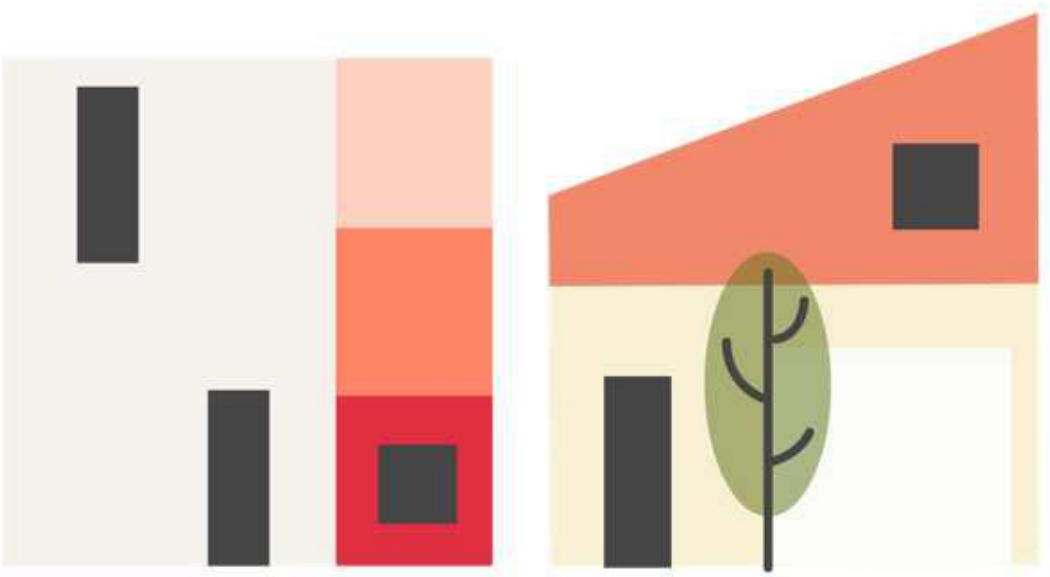
Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2026

Nordre Kragskogen Boligsameie

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:30

Voksen kirke.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Nordre Kragskogen Boligsameie

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 18:30 - Voksen kirke.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Nordre Kragskogen Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nedbetaling av pipelån

5.2 Kjøring i sameiet

5.3 Nytt huskestativ mellom rekke 11 og 13

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nedbetaling av pipelån

Pipelånet er per 31.12.2025 på 828 264 NOK ,med rentesats 7,45% , beregnet innfridd 20.07.2045.

Styret foreslår at vi nedbetaler pipelånet i løpet av 4 år. Det innebærer en ekstra innbetaling på kr. 6000 fra hver seksjon de neste 4 årene.

Pipelånet betales i dag gjennom de månedlige felleskostnadene. I år skal vi betale kr. 62 000 i renter, og kr. 18 000 i avdrag. Hvis vi nedbetaler lånet raskere, så sparer vi totalt sett mye penger i samlede rentekostnader.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Sameiet nedbetaler lånet i løpet av 4 år ved at det kreves inn årlig kr. 6.000,- fra hver seksjon over 4 år.

5.2 Kjøring i sameiet

Styret har mottatt et forslag om at sameiet vedtar et forbud mot parkering foran egen seksjon og på felles arealene utenom parkeringsområdet ved innkjøringen, og tar dette inn i husordensreglene.

Bakgrunnen for forslaget er bekymring over unødig kjøring inne i sameiet, og risikoen for barna som ferdes på gangveien. Dagens bestemmelse i Husordensreglene lyder:

§ 6 Kjøring/parkering

Kjøring på gangveien skal foregå i lav fart (10 kmt). Stans på gangveien er bare tillatt i kortest mulig tid for av- og pålessing. Det oppfordres til å benytte offentlige parkeringsplasser i rundkjøring før innkjøring til sameiet.

Forslaget legges inn som et nytt andre ledd i § 6:

Kjøring på gangveien skal foregå i lav fart (10 kmt). Stans på gangveien er bare tillatt i kortest mulig tid for av- og pålessing.

Det er forbudt å parkere foran egen seksjon og på sameiets fellesarealer, med mindre det foreligger særlige grunner som gjør slik parkering nødvendig.

Det oppfordres til å benytte offentlige parkeringsplasser i rundkjøring før innkjøring til sameiet.

Forslag til vedtak: Forslaget til nytt andre ledd i Husordensreglene §6 vedtas.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

5.3 Nytt huskestativ mellom rekke 11 og 13

Årsmøte vedtok i fjor:

Årsmøtet vedtar å utsette endelig vedtak om huskestativ mellom rekke 11 og 13 til 2026. Som arbeidsgruppe oppnevnes Håvar Knutsen, Anders Helseth og Ole Torkel Omdal til å utarbeide komplett konsept for løsning av huskestativ. Dette må inkludere årlig tilsyn.

Det er innhentet 3 tilbud fra Trigonor, Anleggsgartner AS og Akershusgartneren. De varierer noe i pris, men Trigonor er den eneste som leverer et komplett tilbud og som også kan tilby fremtidig tilsyn med anlegget.

Prisen fra Trigonor er på kr. 115.529 inkl. kabelpåvisning.

Hvis det er høyspentledning fra trafoen nær der det skal graves, må det være sikkerhetsvakt til stede. Det er lite trolig, men vil koste ca kr. 10.000, som kommer ekstra.

Årlig tilsyn koster i dag kr. 5.600.

Forslag til vedtak: Tilbudet fra Trigonor for etablering av huskestativ vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Marie Nitter Hauge, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjetil Øye, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kirstin E Dahle, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Morten Frimann, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Styreleder Ellen M. Nitter Hauge er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ellen M Nitter Hauge velges for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges et styremedlem for 2 år. Kirstin E Dahle er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kirstin E Dahle velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**494 370**	**-42 283**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 259 726	1 031 788
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-920 832	-105 407
Endringer i andre langsiktige poster	-244 800	-389 728
B. Endring arbeidskapital	**94 094**	**536 653**
C. Arbeidskapital	**588 464**	**494 370**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	737 178	715 633
Kortsiktiggjeld	-148 714	-221 264
C Arbeidskapital	**588 464**	**494 370**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Nordre Kragskogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 594 926	2 318 849	2 658 408	2 882 148
Sum leieinntekt		**2 594 926**	**2 318 849**	**2 658 408**	**2 882 148**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	11 818	50 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**11 818**	**50 000**	**0**
Sum inntekt		**2 594 926**	**2 330 667**	**2 708 408**	**2 882 148**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	9 306	8 500	9 870
Styrehonorar	3	70 000	66 000	60 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		104 083	99 292	90 000	93 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	118 298	119 731	144 900	160 000
Kommunale avgifter/renovasjon		737 390	686 950	803 000	845 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 134	905	16 000	800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 556	5 946	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	216 230	139 564	490 400	457 000
Revisjonshonorar		18 783	5 665	6 874	6 400
Forretningsførerhonorar		105 199	85 750	105 000	110 000
Andre honorar	8	11 388	9 965	6 500	8 000
Kontorkostnad		0	11 433	0	0
TV/bredbånd		191 302	178 347	215 000	188 000
Forsikringer		295 245	285 859	315 000	330 000
Andre kostnader	9	9 654	6 544	7 000	12 500
Sum kostnad		**1 895 131**	**1 711 257**	**2 288 174**	**2 310 570**
Driftsresultat før IN		**699 795**	**619 410**	**420 234**	**571 578**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		813 841	733 177	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 513 636**	**1 352 587**	**420 234**	**571 578**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 361	8 331	0	0
Rentekostnad		272 271	329 130	314 850	255 742
Netto finansposter		**253 910**	**320 799**	**314 850**	**255 742**
Årsresultat		**1 259 726**	**1 031 788**	**105 384**	**315 836**
Andre overføringer		227 800	204 000	0	245 000
Overført sameiekapital		1 031 926	827 788	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 259 726**	**1 031 788**	**0**	**245 000**

Balanse 2025 Nordre Kragskogen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	431 800	187 000
Sum anleggsmidler		**431 800**	**187 000**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	54 948
Kundefordringer		4 664	2 044
Andre kortsiktige fordringer		14 817	105 881
Forskuddsbetalte kostnader		132 734	195 865
Innestående konsernkonto og bank		584 962	356 896
Sum omløpsmidler		**737 178**	**715 633**
SUM EIENDELER		**1 168 978**	**902 633**

Balanse 2025 Nordre Kragskogen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		431 800	204 000
Annen egenkapital		-2 457 720	-3 489 646
Sum opptjent egenkapital		**-2 025 920**	**-3 285 646**
Sum egenkapital	**11**	**-2 025 920**	**-3 285 646**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 046 184	3 967 016
Sum langsiktig gjeld		**3 046 184**	**3 967 016**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 791	3 249
Leverandørgjeld		111 694	192 261
Påløpne renter		13 018	14 853
Annen kortsiktig gjeld		10 212	10 900
Sum kortsiktig gjeld		**148 714**	**221 264**
Sum gjeld		**3 194 898**	**4 188 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 168 978**	**902 633**

Sted:_____ Dato:_____

Ellen Marie Nitter Hauge
Styreleder

Morten Frimann
Styremedlem

Kjetil Øye
Styremedlem

Kirstin E Dahle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. . For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 34 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gårds.nr 27, bruks.nr 2240 i Oslo kommune.
Eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP6496783.

Endring av presentasjon av regnskapet fra 2023 til 2024 på In ordningen i sameie.
Detaljer om korrigeringen er beskrevet i note 11.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994..
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets låne nr. 9493.70.34428.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift samt felleslån	2 125 000	1 632 000
3618 Leietillegg strøm	45 847	95 406
3625 Andel til vedlikeholdsfond	142 800	204 000
3640 Ekstra innkrevde for underdekning lån	0	273 006
3650 Innkrevde felleskostn. renter	206 583	100 757
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	74 696	13 680
Sum	**2 594 926**	**2 318 849**

Konto 3600 er kr. 85 000 av kr. 2 1250 000 vedlikeholdsfond. Totalt konto 3625 andel til vedlikeholdsfond er kr. 227 800,-.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	11 818
Sum	**0**	**11 818**

Tilbakeført avsetning tap på fordringer kr. 11 818,-.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	9 306
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	66 000
Sum	**79 870**	**75 306**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	74 520	93 977
6391 Snømåking/strøing/feiing	778	0
6392 Containerleie/tømming	23 996	19 472
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 004	6 282
Sum	**118 298**	**119 731**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i Bonabo og Dcode Websolution	1 134	905
Sum	**1 134**	**905**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 707	5 548
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	538	0
6552 Driftsmateriell	2 311	398
Sum	**6 556**	**5 946**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	858
6602 Vedlikehold VVS	0	5 686
6603 Vedlikehold elektro	25 705	39 825
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	43 634
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	56 250	35 137
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	116 876	5 341
6641 Malerarbeider	8 027	3 965
6648 Vedlikehold dører og porter	9 372	5 118
Sum	**216 230**	**139 564**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6701 Revisjon utover fastpris	1 638	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 750	9 965
Sum	**11 388**	**9 965**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 492	2 791
7770 Betalingskostnader	1 303	1 564
7773 Omkostninger innkreving	790	648
7790 Andre kostnader	69	1 539
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**9 654**	**6 544**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr. 31.12.2025 er på kr. 431 800,-.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	204 000	227 800	431 800
Årets resultat	-3 489 646	1 031 926	-2 457 720
Sum opptjent egenkapital	**-3 285 646**	**1 259 726**	**-2 025 920**
Sum egenkapital	**-3 285 646**	**1 259 726**	**-2 025 920**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94937048275**	**94937034428**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	7.45 %	7.45 %
Beregnet innfridd:	20.07.2045	31.08.2042
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	5 832 146
Lånesaldo 01.01:	828 264	3 138 752
Avdrag i perioden:	16 570	904 261
Opptak i perioden:	0	-1
Lånesaldo 31.12:	**811 694**	**2 234 490**
Saldo 5 år frem i tid:	701 724	1 824 946

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937034428	14	159 606	2 234 484
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937048275	34	23 873	811 682

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994..
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets låne nr. 9493.70.34428.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Nordre Kragskogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Kragskogen Boligsameie

Styreleder	Ellen Marie Nitter Hauge (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kirstin E Dahle (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Kjetil Øye (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Morten Frimann (sign.)	23.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Nordre Kragskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Kragskogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: V20MB-6R9H8-GBI0R-MWWV9-AO3XP-7FFHU

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V20MB-6R9H8-GBI0R-MWWV9-AO3XP-7FFHU

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-26 08:38:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V20MB-6R9H8-GBI0R-MWWV9-AO3XP-7FFHU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Nordre Kragskogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ellen Marie Nitter Hauge
Styremedlem, Kjetil Øye
Styremedlem, Kirstin E Dahle
Styremedlem, Morten Frimann

Styret i Nordre Kragskogen Boligsameie består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Nordre Kragskogen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordre Kragskogen Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986392874

Nordre Kragskogen Boligsameie består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordre Kragskogen Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6496783. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Nordre Kragskogen Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Montert nye brannvarslere på loft som går på strøm
- Branntilsyn med alle piper, alt godkjent
- Tilsyn med elektrisk anlegg i garasjen, ingen avvik.

Styrets arbeid

I år har vi fått montert nye røkvarslere på loft som går på strøm. Vi slipper da årlige batteribytter.

Spørsmålet fremover er hvordan løse sameiets tilsynsansvar for brannsikkerhet med tanke på batteribytte på egne røkvarslere og kontroll av brannslukningsutstyr om det ikke kommer et firma og gjennomfører kontrollen? Vi kan diskutere spørsmålet på årsmøte.

Bedet mellom rekke 19 og 13 har fått nye kantsteiner. De gamle svillene var råtne, og miljøfarlige.

Styret diskuterer og vurderer fremtidige vedlikeholdsbehov. I år har vi fokusert på vanninntaket. Hvor går rørene, kan trykket økes og hvor lang er levetiden? Vi er så heldige at vi har en "ekspert" i sameiet. Jan Erik vil redegjøre for vårt røropplegg på årsmøte og gi oss en pekepinn for hva vi må ta høyde for.

Styret maser mye om dugnadsinnsats, og synes nå at det har bedret seg. Vi skal fortsatt ha vår- og høstdugnad, men vil også fortsatt bestille container for hageavfall når vi ser at det er behov for innsats.

Arbeidskraften er blitt dyrere, og på det siste årsmøte diskuterte vi om det er vedlikeholdsoppgaver vi kan løse selv. Temaet var da nytt gjerde langs gangveien ned mot garasjeplassen. I praksis viser det seg at det ikke er så enkelt å få organisert den type fellesarbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nordre Kragskogen Boligsameie onsdag 22.04.2026 kl. 18:30 - Voksen kirke. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Per Rune Weimoth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nedbetaling av pipelån

Pipelånet er per 31.12.2025 på 828 264 NOK ,med rentesats 7,45% , beregnet innfridd 20.07.2045.

Styret foreslår at vi nedbetaler pipelånet i løpet av 4 år. Det innebærer en ekstra innbetaling på kr. 6000 fra hver seksjon de neste 4 årene.

Pipelånet betales i dag gjennom de månedlige felleskostnadene. I år skal vi betale kr. 62 000 i renter, og kr. 18 000 i avdrag. Hvis vi nedbetaler lånet raskere, så sparer vi totalt sett mye penger i samlede rentekostnader.

Vedtak:
Styret foreslår at pipelånet nedbetales i løpet av 4 år. Det innebærer en ekstra årlig innbetaling på kr. 6.000,- fra hver seksjon de neste 4 årene.

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 17

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemme: 2

5.2 Kjøring i sameiet

Styret har mottatt et forslag om at sameiet vedtar et forbud mot parkering foran egen seksjon og på felles arealene utenom parkeringsområdet ved innkjøringen, og tar dette inn i husordensreglene.

Bakgrunnen for forslaget er bekymring over unødig kjøring inne i sameiet, og risikoen for barna som ferdes på gangveien. Dagens bestemmelse i Husordensreglene lyder:

§ 6 Kjøring/parkering

Kjøring på gangveien skal foregå i lav fart (10 kmt). Stans på gangveien er bare tillatt i kortest mulig tid for av- og pålessing. Det oppfordres til å benytte offentlige parkeringsplasser i rundkjøring før innkjøring til sameiet.

Forslaget legges inn som et nytt andre ledd i § 6:

Kjøring på gangveien skal foregå i lav fart (10 kmt). Stans på gangveien er bare tillatt i kortest mulig tid for av- og pålessing.

Det er forbudt å parkere foran egen seksjon og på sameiets fellesarealer, med mindre det foreligger særlige grunner som gjør slik parkering nødvendig.

Det oppfordres til å benytte offentlige parkeringsplasser i rundkjøring før innkjøring til sameiet.

Vedtak:

Forslaget til endring i husordensregler som beskrevet ble vedtatt.

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemme: 1

5.3 Nytt huskestativ mellom rekke 11 og 13

Årsmøte vedtok i fjor:

Årsmøtet vedtar å utsette endelig vedtak om huskestativ mellom rekke 11 og 13 til 2026. Som arbeidsgruppe oppnevnes Håvar Knutsen, Anders Helseth og Ole Torkel Omdal til å utarbeide komplett konsept for løsning av huskestativ. Dette må inkludere årlig tilsyn.

Det er innhentet 3 tilbud fra Trigonor, Anleggsgartner AS og Akershusgartneren. De varierer noe i pris, men Trigonor er den eneste som leverer et komplett tilbud og som også kan tilby fremtidig tilsyn med anlegget.

Prisen fra Trigonor er på kr. 115.529 inkl. kabelpåvisning.

Hvis det er høyspentledning fra trafoen nær der det skal graves, må det være sikkerhetsvakt til stede. Det er lite trolig, men vil koste ca kr. 10.000, som kommer ekstra.

Årlig tilsyn koster i dag kr. 5.600.

Vedtak:

Tilbudet fra Trigonor for etablering av huskestativ, finansiert over vedlikeholdsfondet ble vedtatt.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 1

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Styreleder Ellen M. Nitter Hauge er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Ellen M. Nitter Hauge for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges et styremedlem for 2 år. Kirstin E Dahle er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Kirstin E. Dahle for 2 år.

Protokoll for Nordre Kragskogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Schjevik (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Per Rune Weimoth (sign.)	22.04.2026



INNKALLING 2025

Nordre Kragskogen Boligsameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:30
Voksen kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Nordre Kragskogen Boligsameie

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:30 - Voksen kirke.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Skifte av revisor
- 5.2 Seksjonseiers ansvar
- 5.3 Huskestativ
- 5.4 Sparing
- 5.5 Rekkeansvarlig
- 5.6 Vedtekt § 10 - Tilføyelse - nytt andre og tredje ledd

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70.000- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skifte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

5.2 Seksjonseiers ansvar

Styret står etter eierseksjonsloven ansvarlig for at fellesarealene blir vedlikeholdt. Når jobben settes bort til eksterne oppdragsgivere, dekker sameiet kostnadene fordelt på seksjonseierne.

For å holde kostnadene nede kan styret beslutte at arbeidet kan utføres gjennom dugnadsarbeid. Ordningen er nedfelt i vedtektene våre. § 10 a sier:

«Styret kan beslutte at arbeidet kan utføres gjennom dugnadsarbeid, og sette en frist for når arbeidet skal være sluttført.»

Hvis sameiet skal beholde muligheten til å utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid med egen arbeidskraft, så må ordningen følges opp. Det innebærer at hvis du ikke gjennomfører arbeidet på din seksjon, så må du kontakte et firma for å få utført arbeidet. Ansvaret er også nedfelt i husordensreglene § 8 fjerde ledd som sier:

«Ytre vedlikehold av fellesarealet i form av maling av yttervegger og måking/rensing av tak og takrenner, samt farlige istapper, utføres av den enkelte seksjonseier.»

Forslag til vedtak: Når styret har besluttet at nødvendig vedlikeholdsarbeid kan utføres gjennom dugnadsarbeid, så har den enkelte seksjonseier ansvaret for at arbeidet blir utført innenfor den fristen som er satt.

5.3 Huskestativ

Huskene mellom rekke 11 og 13 ble tatt ned av sikkerhetsmessige grunner, og årsmøte vedtok at det skulle settes opp et nytt huskestativ.

Styret har utredet kostnader og ansvaret ved et nytt huskestativ. Huskestativ i et sameie må oppfylle sikkerhetskravene til offentlige lekeplasser. Siden over 70% av alle skader på lekeplasser skyldes fall, er kravene til sikkerhet strenge. Det stilles krav både til fallsone og støtflate, og eier er pålagt å utarbeide en skriftlig risikovurdering av lekeplassutstyret.

Lekeplassforskriften § 11 sier at «*Lekeplassutstyr skal være utformet, konstruert og plassert slik at risikoen for at brukere eller tredjepart skades på grunn av fall fra utstyret, er redusert til et minimum».* For å sitere fra nettet:

«Dersom du sitter som styreleder, er det faktisk du som skal sørge for at lekeplassen følger gjeldende standard døgnet og året rundt.»

Sand som støtflate krever jevnlig vedlikehold, og er derfor ikke aktuelt. Det er heller ikke gitt at dagens plassering tilfredsstiller kravene til sikkerhetssone for to husker. Tomten var større da husken ble satt opp.

Gummiunderlag krever ikke det samme tilsynet, og er et aktuelt fallunderlag. Gummiunderlag kan plasseres på gress, og det åpner opp for alternative plasseringer. Et alternativ er å sette opp en huske med en sklie der dukkehuset står i dag. Dukkehuset kan flyttes litt lengre bort på tomten, og sklien vil gå ned i dagens sandkasse. Sandkassen trenger også påfyll av sand som kan tas fra sandkassen til det tidligere huskestativet. Det gamle huskestativet blir stående, og kan fungere som stativ for dyrking av grønnsaker og bær.

Forslag til vedtak: Årsmøte opphever tidligere vedtak om nytt huskestativ mellom rekke 11 og 13. Sanden flyttes over til sandkassen ved dukkehuset, kassen fylles opp med jord og stativet blir stående. Styret jobber videre med ny plan for huske, og kommer tilbake til årsmøte med forslag til vedtak.

5.4 Sparing

Vi har i flere år spart et månedlig beløp på kr. 500 som går til vedlikehold. Beløpet settes inn på en egen konto, og fungerer som en buffer, slik at felleskostnadene mest mulig kan reflektere de faste kostnadene.

Forslag til vedtak: Sameiet fortsetter å spare et månedlig beløp til vedlikeholdsoppgaver. Beløpet økes til kr. 600.

5.5 Rekkeansvarlig

Oppslutningen rundt dugnadene er ikke god nok til at vi får vedlikeholdt fellesarealene våre. Styret har forsøkt å varsle datoene i god tid, og hatt container stående i god tid før og etter dugnadsdatoen for å gi flere mulighet til å delta i arbeidet.

Nå foreslår styret å oppnevne rekkeansvarlige. Vi begynner med de som bor i bokstav A og så bytter vi til neste bokstav året etter. Å være rekkeansvarlig innebærer å ha ansvaret for at rekken har utført sin andel av oppgavene på fellesarealet.

Forslag til vedtak: Vi oppnevner en rekkeansvarlig som sørger for at rekken har utført dugnadsoppgaver på sin andel av fellesarealet, og begynner med de som bor i seksjon A.

5.6 Vedtekt § 10 - Tilføyelse - nytt andre og tredje ledd

Vi har fått inn følgende forslag til tillegg til § 10:

1: Vesentlige endringer i de delene av fellesarealet som er innlemmet til eksklusiv bruk, f.eks. bygging ev gjerder, forhøyede plattinger o.l., skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes.

2: Dersom det skulle oppstå skader på fellesarealer, f.eks. plener og beplantning, i forbindelse med oppussing/arbeid på seksjoner, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å utbedre skadene.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar de foreslåtte tilleggene til § 10 i vedtektene med følgende tilføyelse i nr. 1:

1: Vesentlige endringer i de delene av fellesarealet som er innlemmet til eksklusiv bruk, f.eks. bygging ev gjerder, forhøyede plattinger o.l., skal godkjennes av styret **i samråd med nabo** før arbeid igangsettes.

2: Dersom det skulle oppstå skader på fellesarealer, f.eks. plener og beplantning, i forbindelse med oppussing/arbeid på seksjoner, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å utbedre skadene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Marie Nitter Hauge
Styremedlem, Vegard Vee
Styremedlem, Kirstin E Dahle
Styremedlem, Ole Johan Nedrelid

Det har ikke kommet inn forslag til ny styreleder.

Ellen Nitter-Hauge er valgt for 2 år og sitter ett år til.

Kirstin E. Dahle sitter ett år til som styremedlem.

Vegard Vee og Ole J. Nedrelid går ut av styret, og vi takker på vegne av sameiet for innsatsen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Som nye styremedlemmer foreslås:

Kjetil Øye, Olav Aukrusts vei 13 A

Morten Frimann, Olav Aukrusts vei 17 E

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Kjetil Øye

Morten Frimann

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem til styret for 1 år.

6.3 Valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-42 283**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 031 788	-378 920
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-105 407	4 072 423
Endringer i andre langsiktige poster	-389 728	-3 735 787
B. Endring arbeidskapital	**536 653**	**-42 283**
C. Arbeidskapital	**494 370**	**-42 283**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	715 633	688 151
Kortsiktiggjeld	-221 264	-730 434
C Arbeidskapital	**494 370**	**-42 283**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Nordre Kragskogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 318 849	1 713 111	2 437 560	2 658 408
Sum leieinntekt		**2 318 849**	**1 713 111**	**2 437 560**	**2 658 408**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	744 995	55 234	73 600	50 000
Sum annen inntekt		**744 995**	**55 234**	**73 600**	**50 000**
Sum inntekt		**3 063 844**	**1 768 345**	**2 511 160**	**2 708 408**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 306	8 460	8 460	8 500
Styrehonorar	3	66 000	60 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		99 292	114 165	120 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	119 731	115 188	144 900	144 900
Kommunale avgifter/renovasjon		686 950	596 318	660 235	803 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	905	26 053	26 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 946	19 498	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	139 564	260 926	288 100	490 400
Revisjonshonorar		5 665	11 588	6 700	6 874
Forretningsførerhonorar		85 750	75 508	78 000	105 000
Andre honorar	8	9 965	3 945	5 400	6 500
Kontorkostnad		11 433	16 087	16 300	0
TV/bredbånd		178 347	170 403	178 500	215 000
Forsikringer		285 859	264 520	280 500	315 000
Andre kostnader	9	6 544	12 469	8 800	7 000
Sum kostnad		**1 711 257**	**1 755 127**	**1 901 895**	**2 288 174**
Driftsresultat		**1 352 587**	**13 218**	**609 265**	**420 234**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 331	5 344	0	0
Rentekostnad		329 130	397 482	319 870	314 850
Netto finansposter		**320 799**	**392 138**	**319 870**	**314 850**
Årsresultat		**1 031 788**	**-378 920**	**289 395**	**105 384**
Andre overføringer	13	204 000	0	0	0
Overført sameiekapital		827 788	-378 920	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 031 788**	**-378 920**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nordre Kragskogen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	187 000	0
Langsiktige fordringer		0	3 944 725
Sum anleggsmidler		**187 000**	**3 944 725**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 948	0
Kundefordringer		2 044	261 528
Andre kortsiktige fordringer		105 881	0
Forskuddsbetalte kostnader		195 865	194 277
Avsetting tap		0	-11 818
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		356 896	244 164
Sum omløpsmidler		**715 633**	**688 151**
SUM EIENDELER		**902 633**	**4 632 876**

Balanse 2024 Nordre Kragskogen Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		204 000	0
Annen egenkapital		-3 489 646	-1 897 153
Sum opptjent egenkapital		**-3 285 646**	**-1 897 153**
Sum egenkapital	**11**	**-3 285 646**	**-1 897 153**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 967 016	4 072 423
IN nedbetalt fellesgjeld	12	0	1 727 172
Sum langsiktig gjeld		**3 967 016**	**5 799 595**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 249	0
Leverandørgjeld		192 261	173 923
Påløpne renter		14 853	42 387
Annen kortsiktig gjeld		10 900	514 125
Sum kortsiktig gjeld		**221 264**	**730 434**
Sum gjeld		**4 188 280**	**6 530 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**902 633**	**4 632 876**

Sted:_____ Dato:_____

Ellen Marie Nitter Hauge Styreleder	Ole Johan Nedrelid Styremedlem	Vegard Vee Styremedlem

Kirstin E Dahle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 34 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gårds.nr 27, bruks.nr 2240 i Oslo kommune.
Eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP6496783.

Endring av presentasjon av regnskapet fra 2023 til 2024 på In ordningen i sameie.
Detaljer om korrigeringen er beskrevet i note 11.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994..
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets låne nr. 9493.70.34428.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift samt felleslån	1 632 000	1 534 558
3618 Leietillegg strøm	95 406	0
3625 Andel til vedlikeholdsfond	204 000	178 553
3640 Ekstra innkrevde for underdekning lån	273 006	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	100 757	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	13 680	0
Sum	**2 318 849**	**1 713 111**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	11 818	55 234
3994 IN innbetalinger	733 177	0
Sum	**744 995**	**55 234**

Tilbakeført avsetning tap på fordringer kr. 11 818,-.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	9 306	8 460
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	66 000	60 000
Sum	**75 306**	**68 460**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	4 750
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	93 977	110 438
6392 Containerleie/tømming	19 472	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 282	0
Sum	**119 731**	**115 188**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	26 053
6420 Leie av datautstyr	905	0
Sum	**905**	**26 053**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 548	0
6552 Driftsmateriell	398	19 498
Sum	**5 946**	**19 498**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	858	79 180
6602 Vedlikehold VVS	5 686	0
6603 Vedlikehold elektro	39 825	2 363
6605 Vedlikehold fellesanlegg	43 634	153 024
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	35 137	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 341	23 064
6619 Dugnadsutbetaling	0	3 296
6641 Malerarbeider	3 965	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 118	0
Sum	**139 564**	**260 926**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 965	3 945
Sum	**9 965**	**3 945**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 791	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	4 108
7770 Betalingskostnader	1 564	1 432
7771 Andre gebyrer	0	354
7773 Omkostninger innkreving	648	0
7790 Andre kostnader	1 539	6 574
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	**6 544**	**12 469**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr. 31.12.2024 er på kr. 187 000,-.
Det skulle ha stått kr. 204 000,-.Resterende beløpet på kr. 17 000 vil bi overført mars 2025.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	204 000	204 000
Årets resultat	-1 897 153	-1 592 493	-3 489 646
Sum opptjent egenkapital	**-1 897 153**	**-1 388 493**	**-3 285 646**
Sum egenkapital	**-1 897 153**	**-1 388 493**	**-3 285 646**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

I tillegg til årets resultat på kr. 1 031 788 er det korrigert for langsiktig fordringer og de som ble feilaktig knyttet til innfrielser for seksjonseierne.
Det påløper seg totalt på kr. 2 420 281 som er korrigert direkte mot egenkapitalen i 2024.
Endringen blir totalt på - 1 388 483.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94937048275**	**94937034428**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	7.95 %	7.95 %
Beregnet innfridd:	20.07.2045	31.08.2042
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	5 832 146
Lånesaldo 01.01:	862 690	3 209 733
Avdrag i perioden:	34 426	70 981
Lånesaldo 31.12:	**828 264**	**3 138 752**
Saldo 5 år frem i tid:	731 308	2 223 335

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937034428	19	165 197	3 138 743
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937048275	34	24 361	828 274

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994..
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets låne nr. 9493.70.34428.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 13 - Andre overføringer

I 2023 skulle det ha blitt overført kr. 178 553. Dette er ikke blitt overført til bank konto for vedlikeholdsfond.
Det er i 2024 blitt overført kr. 204 000. Det er kr. 187 000 som står på bank konto pr 31.12.2024.

Resultat og balanse med noter for Nordre Kragskogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Kragskogen Boligsameie

Styreleder	Ellen Marie Nitter Hauge (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Kirstin E Dahle (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ole Johan Nedrelid (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Vegard Vee (sign.)	02.04.2025

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nordre Kragskogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Kragskogen Boligsameie

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligselskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: 2YCPK-N1VEH-N57O0-SD5BV-ZBYGS-3SKV3

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2YCPK-N1VEH-N57O0-SD5BV-ZBYGS-3SKV3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-11 13:11:25 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 2YCPK-N1VEH-N57O0-SD5BV-ZBYGS-3SKV3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Nordre Kragskogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ellen Marie Nitter Hauge
Styremedlem, Vegard Vee
Styremedlem, Kirstin E Dahle
Styremedlem, Ole Johan Nedrelid

Styret i Nordre Kragskogen Boligsameie består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Nordre Kragskogen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordre Kragskogen Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986392874

Nordre Kragskogen Boligsameie består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Nordre Kragskogen Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6496783. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

HMS
Styret er pålagt å gjennomføre årlige kontroller for å ivareta HMS i sameiet.

Huskene er tatt ned.

Årlig tilsyn med brannvarslingsanlegg i garasjen er gjennomført.

Brannvarslere på loft må skiftes ut. Styret har innhentet tilbud på nye varslere, og dette vil bli gjennomført.

Styrets arbeid

Økonomi har vært et viktig tema for styret i året som har gått. De faste kostnadene har økt, og vi har måttet øke de månedlige felleskostnadene til kr. 5000.

Vi vet at de faste kostnadene kommer til å øke videre, og vi har vedlikeholdsoppgaver som må løses. Spørsmålet er hvordan vi finansierer disse? Dette er spørsmål vi ønsker å diskutere med beboerne.

Forestående kjente oppgaver er:

- Rørinspeksjon:

Vi trenger å få kartlagt tilstanden på fellesrørene som går gjennom seksjonene. Dette kan gjøres med videoinspeksjon.

- Takrenner:

Det ble lagt for få takrenner da taket ble skiftet. Det bør settes inn flere takrenner for å avlaste endeveggene og hindre vannet fra å flomme over takrennene. Videre må vi få på plass løvfiltre.

- Gjerdet ned mot parkeringsplassen

Gjerdet er morkent og trenger utskifting. Er dette et arbeid vi kunne utført som dugnadsarbeid?

- Bakre garasjedør

Døren står ofte åpen, og er antagelig moden for utskifting.

- Brannsikring:

Seriekoblede brannvarslere på loft må skiftes ut. Utløpsdatoen har gått ut. Styret har vedtatt at dagens batteridrevne brannvarslere erstattes med tilsvarende varslere som går på strøm. Vi slipper da årlige batteribytter, og unngår feilvarsler.

Vi må og få fastlagt om vi er underlagt krav om brannskiller på loft. Det følger av forskrift om brannforebygging § 4 at eier av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. § 8 har krav om oppgradering. Bestemmelsen sier:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

- Maling av endevegger

Vi har endevegger som det er vanskelig å få malt. Utilstrekkelig maling av endeveggene har gitt sameiet store kostnader tidligere, i form av panelbytte. Det er derfor i sameiets interesse at disse veggene blir godt vedlikeholdt.

For å sikre at endeveggene blir malt, har styret besluttet at sameiet tar kostnaden for å male øvre halvdel av endeveggene. Seksjonseier står da ansvarlig for å male den nedre halvdelen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nordre Kragskogen Boligsameie mandag 28.04.2025 kl. 18:30 - Voksen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: USBL representant Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ellen M Nitter-Hauge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.70.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Skifte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Vedtak:
KPMG ble valgt som revisor.

5.2 Seksjonseiers ansvar

Styret står etter eierseksjonsloven ansvarlig for at fellesarealene blir vedlikeholdt. Når jobben settes bort til eksterne oppdragsgivere, dekker sameiet kostnadene fordelt på seksjonseierne.

For å holde kostnadene nede kan styret beslutte at arbeidet kan utføres gjennom dugnadsarbeid. Ordningen er nedfelt i vedtektene våre. § 10 a sier:

«Styret kan beslutte at arbeidet kan utføres gjennom dugnadsarbeid, og sette en frist for når arbeidet skal være sluttført.»

Hvis sameiet skal beholde muligheten til å utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid med egen arbeidskraft, så må ordningen følges opp. Det innebærer at hvis du ikke gjennomfører arbeidet på din seksjon, så må du kontakte et firma for å få utført arbeidet. Ansvaret er også nedfelt i husordensreglene § 8 fjerde ledd som sier:

«Ytre vedlikehold av fellesarealet i form av maling av yttervegger og måking/rensing av tak og takrenner, samt farlige istapper, utføres av den enkelte seksjonseier.»

Vedtak:

Når styret har besluttet at nødvendig vedlikeholdsarbeid kan utføres gjennom dugnadsarbeid, så har den enkelte seksjonseier ansvaret for at arbeidet blir utført innenfor den fristen som er satt. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Huskestativ

Huskene mellom rekke 11 og 13 ble tatt ned av sikkerhetsmessige grunner, og årsmøte vedtok at det skulle settes opp et nytt huskestativ.

Styret har utredet kostnader og ansvaret ved et nytt huskestativ. Huskestativ i et sameie må oppfylle sikkerhetskravene til offentlige lekeplasser. Siden over 70% av alle skader på lekeplasser skyldes fall, er kravene til sikkerhet strenge. Det stilles krav både til fallsone og støtflate, og eier er pålagt å utarbeide en skriftlig risikovurdering av lekeplassutstyret.

Lekeplassforskriften § 11 sier at «*Lekeplassutstyr skal være utformet, konstruert og plassert slik at risikoen for at brukere eller tredjepart skades på grunn av fall fra utstyret, er redusert til et minimum».* For å sitere fra nettet:

«Dersom du sitter som styreleder, er det faktisk du som skal sørge for at lekeplassen følger gjeldende standard døgnet og året rundt.»

Sand som støtflate krever jevnlig vedlikehold, og er derfor ikke aktuelt. Det er heller ikke gitt at dagens plassering tilfredsstiller kravene til sikkerhetssone for to husker. Tomten var større da husken ble satt opp.

Gummiunderlag krever ikke det samme tilsynet, og er et aktuelt fallunderlag. Gummiunderlag kan plasseres på gress, og det åpner opp for alternative plasseringer. Et alternativ er å sette opp en huske med en sklie der dukkehuset står i dag. Dukkehuset kan flyttes litt lengre bort på tomten, og sklien vil gå ned i dagens sandkasse. Sandkassen trenger også påfyll av sand som kan tas fra sandkassen til det tidligere huskestativet. Det gamle huskestativet blir stående, og kan fungere som stativ for dyrking av grønnsaker og bær.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar å utsette endelig vedtak om huskestativ mellom rekke 11 og 13 til 2026. Som arbeidsgruppe oppnevnes Håvar Knutsen, Anders Helseth og Ole Torkel Omdal til å utarbeide komplett konsept for løsning av huskestativ. Dette må inkludere årlig tilsyn.

Forslaget ble vedtatt med 22 stemmer for, 1 blank stemme.

5.4 Sparing

Vi har i flere år spart et månedlig beløp på kr. 500 som går til vedlikehold. Beløpet settes inn på en egen konto, og fungerer som en buffer, slik at felleskostnadene mest mulig kan reflektere de faste kostnadene.

Vedtak:

Sameiet fastsetter det månedlige sparebeløpet til kr. 600,- pr. mnd. pr. seksjon.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Rekkeansvarlig

Oppslutningen rundt dugnadene er ikke god nok til at vi får vedlikeholdt fellesarealene våre. Styret har forsøkt å varsle datoene i god tid, og hatt container stående i god tid før og etter dugnadsdatoen for å gi flere mulighet til å delta i arbeidet.

Nå foreslår styret å oppnevne rekkeansvarlige. Vi begynner med de som bor i bokstav A og så bytter vi til neste bokstav året etter. Å være rekkeansvarlig innebærer å ha ansvaret for at rekken har utført sin andel av oppgavene på fellesarealet.

Vedtak:

Det vedtas å oppnevne en rekkeansvarlig som sørger for at rekken har utført dugnadsoppgaver på sin andel av fellesarealet, og begynner med de som bor i seksjon A.

5.6 Vedtekt § 10 - Tilføyelse - nytt andre og tredje ledd

Vi har fått inn følgende forslag til tillegg til § 10:

1: Vesentlige endringer i de delene av fellesarealet som er innlemmet til eksklusiv bruk, f.eks. bygging ev gjerder, forhøyede plattinger o.l., skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes.

2: Dersom det skulle oppstå skader på fellesarealer, f.eks. plener og beplantning, i forbindelse med oppussing/arbeid på seksjoner, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å utbedre skadene.

Vedtak:

Årsmøte vedtar de foreslåtte tilleggene til § 10 i vedtektene med følgende tilføyelse i nr. 1:

1: Vesentlige endringer i de delene av fellesarealet som er innlemmet til eksklusiv bruk, f.eks. bygging ev gjerder, forhøyede plattinger o.l., skal godkjennes av styret **i samråd med nabo** før arbeid igangsettes.

2: Dersom det skulle oppstå skader på fellesarealer, f.eks. plener og beplantning, i forbindelse med oppussing/arbeid på seksjoner, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å utbedre skadene.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Som nye styremedlemmer foreslås:

Kjetil Øye, Olav Aukrusts vei 13 A

Morten Frimann, Olav Aukrusts vei 17 E

Vedtak:
Valgt ble:

Kjetil Øye for 2 år.

Morten Frimann for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

6.3 Valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Nordre Kragskogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Schjevik (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Ellen Marie Nitter Hauge (sign.)	29.04.2025

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Formålet med husordensregler er å verne om sameiets eiendom, sikre gode naboforhold og et godt bomiljø. Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et sameie blir et bra sted å bo.

Siden vi bor i rekkehus, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Det betyr at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men det betyr også at vi må tåle å høre mer av utelek og naboer. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

Hvis du har noe å utsette på naboforholdet, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en skvær og real måte, framfor å trekke inn styret. Å "forhåndsvarsle" naboer når du skal ha "selskap" bør være godt naboskap.

Reglene fastsettes og endres av årsmøte med men enn 50% av avgitte stemmer. Alle seksjonseierne har mulighet til å påvirke husordensreglene gjennom å komme med forslag til endringer og tilføyelser, og gjennom å delta på årsmøte.

§ 1 Alminnelige bestemmelser

I eierseksjonsloven § 28 er det bestemt at «årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av de som har adgang til seksjonen.

Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom, jf eierseksjonsloven § 25, og å sikre gode naboskapsforhold.

§ 2 Ro i seksjonen

Seksjonen må ikke brukes slik at andre sjeneres ved lukt eller bråk av ulike slag.

Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. På søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00.

Dersom man planlegger aktiviteter (f.eks. snekring/drilling/fest) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles på forhånd.

Trampoliner er ikke tillatt på stuesiden, bortsett fra i rekke 11.

§ 3 Husdyrhold

Det er tillatt å eie hund og katt. Reptiler er ikke tillatt i sameie.

§ 4 Utøy og sopp

Seksjonseier må straks melde fra til styret hvis det merkes sopp, veggdyr eller andre skadedyr i seksjonen.

§ 5 Beplantning og vedlikehold av rådighetsområder på fellesarealet

Seksjonseier som har satt opp beplantning for å avgrense sitt rådighetsområde, plikter å beskjære vegetasjonen i bredde og høyde. Spesielt viktig der beplantning grenser mot vei.

§6 Kjøring/parkering

Kjøring på gangveien skal foregå i lav fart (10 kmt). Stans på gangveien er bare tillatt i kortest mulig tid for av- og pålessing.

Det oppfordres til å benytte offentlige parkeringsplasser i rundkjøring før innkjøring til sameiet.

§ 7 Framleie av seksjonen

Framleie av seksjonen må meldes styret slik at styret får nødvendig kontaktinformasjon til den/de som skal disponere seksjonen.

§ 8 Vedlikehold

Vi skiller mellom arealet inne i seksjonen (indre vedlikehold) og arealet vi har felles (ytre vedlikehold). Fellesarealet omfatter tak, takrenner, yttervegger, felles anlegg og grøntareal.

Sameiet står ansvarlig for vedlikehold av fellesarealet, men det følger av vedtektene våre at tilbygg ikke inngår i dette fellesarealet.

Sameiet legger til grunn at også utskifting av vinduer og ytterdører er seksjonseiers ansvar.

Ytre vedlikehold av fellesarealet i form av maling av yttervegger og måking/rensing av tak og takrenner, samt farlige istapper, utføres av den enkelte seksjonseier. Nødvendig utstyr som maling m.m. bekostes av sameiet. Styret beslutter når det skal males, og setter en frist for når arbeidet skal være avsluttet. Maling av vinduer må følge de fargekoder sameiet har bestemt.

Hver vår og høst er det dugnad i sameiet. På dugnaden ryddes fellesarealet og det utføres spesielle oppgaver som henvises av styret. Deltagelse er obligatorisk da fellesarealer er felles ansvar og felles glede.

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges. Oppdager en seksjonseier skader på fellesarealet så skal det meldes fra til styret. Det er viktig at vi som seksjonseiere følger med slik at skader oppdages så tidlig som mulig.

§ 9 Fasadeendringer

Fasadeendringer omfatter alt fra tilbygg til oppsetting av levegger/gjerder, utskifting av dører, oppføring av mindre boder og takutspring.

Alle slike arbeider skal forelegges styre til godkjenning før arbeidet igangsettes. Styret godkjenner tiltakene ut fra tegninger som sikrer sameiet et helhetlig uttrykk. Tiltakene kan også kreve tillatelse fra bygningsmyndighetene.

VEDTEKTER
FOR
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiemøtet 4. oktober 1984. Endret på sameiemøtet 4. april 1989, 21. april 1997, 20. april 1998, 3. november 2005, 18.03.2015, 15. mai 2019, 28.4.2025.

§ 1

Nordre Kragskogen Boligsameie består av 34 boligseksjoner, fellesgarasje og fellesareal på eiendommen Gnr. 27, Bnr. 2240 i Oslo.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 3

Med de unntak som måtte følge av lov og vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg eller fremleie skal meldes styret for registrering.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er det ordinære årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelsen skjer skriftlig med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel. Saker som ønskes behandlet på et årsmøte, må være kommet til styret innen fastsatt frist.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst 4 av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det og angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen kan da om nødvendig, være så kort som tre dager.

Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtene. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten må være skriftlig, og kan ikke pålegge fullmektigen å stemme på en bestemt måte.

§ 5

Hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtekter, skal alle beslutninger på årsmøte tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. «Vanlig flertall» betyr mer enn 50%. Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer.

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall blant de seksjonseierne som er representert på årsmøte.

§ 6

På årsmøte behandles:

- Styrets årsberetning og revidert regnskap.
- Valg av styre.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
- Budsjett med vedlikeholdsprogram.
- Spørsmålet om delegasjon av myndighet til styret etter § 7.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 7

Årsmøtet bestemmer hvorledes fellesareal skal benyttes. Utvendig tilbygg eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre årsmøtet har vedtatt dette, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

Årsmøtets myndighet kan etter denne paragraf delegeres til styret for 1 år av gangen. Før styret fatter vedtak i disse saker skal spørsmålet forelegges seksjonseierne til uttalelse med 14 dagers svarfrist.

§ 8

Sameiet ledes av et styre som skal ha 3 til 5 medlemmer, hvorav ett av medlemmene kan være varamedlem. Styremedlemmene velges av årsmøte for 2 år av gangen. Varamedlem velges for 1 år. Årsmøtet velger styrets leder ved særskilt valg.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.

Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakter.

Styret kan ta beslutning i alle saker der eierseksjonsloven bare krever vanlig flertall på årsmøtet.

Styret kan ansette og si opp forretningsfører eller andre medhjelpere.

§ 9

Styret er ansvarlig for at sameiets bygningsmasse er tilfredsstillende forsikret. Sameiets forsikring omfatter ikke innbo og løsøre.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og som heller ikke dekkes av sameiets felles forsikring, må seksjonseier selv forsikre.

Egenandelen til forsikringsselskapet betales av seksjonseier med mindre skaden skyldes eller er avledet fra mangler på fellesarealet.

§ 10

Styret skal sikre at fellesarealene og fellesanlegget blir godt vedlikeholdt. «Fellesarealene» omfatter den opprinnelige bygningskroppen med tak. Fellesanlegget» omfatter installasjoner som går gjennom bruksenhetene, slik som rør og ledninger.

Vesentlige endringer i de delene av fellesarealet som er innlemmet til eksklusiv bruk, f.eks. bygging ev gjerder, forhøyede plattinger o.l., skal godkjennes av styret **i** samråd med nabo før arbeid igangsettes.

Dersom det skulle oppstå skader på fellesarealer, f.eks. plener og beplantning, i forbindelse med oppussing/arbeid på seksjoner, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å utbedre skadene.

Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for vedlikehold av påbygg/tilbygg som er foretatt på seksjonen etter opprinnelig ferdigstillelse. Tilsvarende gjelder for tiltak den enkelte seksjonseier har iverksatt for å innlemme deler av fellesarealet til eget eksklusivt bruk, det vil si oppføring av murer, gjerder, levegger, hekker etc. Seksjonseier står også ansvarlig for øvrige skader og kostnader som måtte oppstå som følge av tiltakene.

Den enkelte seksjonseier står ansvarlig for vedlikeholdet av de innvendige arealene i seksjonen, og skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre sameierne. Likedan har den enkelte seksjonseier selv ansvar for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer i seksjonen. Vinduene skal ha samme utseende som de originale.

§ 10 a.

Sameiet står ansvarlig for nødvendig vedlikehold av fellesarealene, og dekker kostnadene ved dette.

Styret kan beslutte at arbeidet kan utføres gjennom dugnadsarbeid, og sette en frist for når arbeidet skal være sluttført.

Det kan søkes om utsettelse av fristen. Hvis også denne fristen oversittes, kan styret besluttet at seksjonseiers andel av dugnadsarbeidet skal utføres av eksterne og at seksjonseier skal betale for arbeidet.

§ 11

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles med 1/34 på hver seksjon.

Seksjonseierne skal innbetale et à konto beløp den 20. hver måned til dekning av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene er mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 12

Sameiet forbeholder seg panterett for opptil to ganger folketrygdens grunnbeløp i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet. Panterett er tinglyst som heftelse på seksjonen.

§ 13

Ved vesentlig mislighold kan en seksjonseier med 3 måneders skriftlig varsel pålegges å fraflytte og å selge seksjonen.

§ 14

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 15

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter kommer lov av 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hernlebsgate 19[kl] *11 50 60
Oslo 5

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

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	27/327 hus 21 Kragskogen felt D 1	Journalnr.	80/444
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	18.02.80
Byggherre	Krags arvinger v/adv. Gundersen, Tollbugt. 27, Oslo 1.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

CR/BH

Oslo, den 30. juni 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 18.6.80 på kartet og til byplankontorets og brannvesenets ekspedisjon av henholdsvis 26.3. og 15.4.80.Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Matboder må ventileres og utrustes slik at de er egnet til formålet, kfr. kap. 32:32.

Ved innsendelse av ajourførte situasjonskart var bl.a. sokkelhøydene endret uten at dette ble opplyst eller begrunnet.

Bygningskontrollen må innskjerpe at slike endringer må varsles og begrunnes i følgeskriv, kfr. bl.a. våre generelle retningslinjer for innsendelse av tilleggsmeldinger. Da avstanden mellom bygningene nå tildels er endret antar vi at brannvesenet krav til blending av vinduer i R 20 og R 21 kan bortfalle; men at tilsvarende kan gjøres gjeldende for R 22.

Bygningskontrollen har under tvil godkjent de reviderte sokkelhøyder (med visse justeringer) etter befaring på stedet. Sokkelhøydene virker tildels i høyeste laget og vil kreve relativt store terrengoppfyllinger.

Det synes som flere av husene burde vært prosjektert med full underetasje (ikke "halvtrappsløsning") for bedre terrengtilpasning.

Bygningskontrollen må derfor be om at det for fremtiden tas større hensyn til husenes terrengtilpasning.

Garasje under R 17 er i bebyggelsesplanen forutsatt lagt så lavt i terrenget at den ikke fremstår som egen etasje. Dette synes ikke å være tatt hensyn til i byggemeldingen. Det er en absolutt forutsetning at terrenget fylles høyest mulig opp på sydfasaden ved fall mot gang/sykkelvei, ikke omvendt. Dette betinger at de nederste veggpartier må mures eller støpes. Korrigerte tegninger må være innsendt og godkjent før byggetillatelse på R 17 kan gis.

Utomhusplan approberes og vedlegges R 16 (vårt jnr. 80/439).

Når utomhusarealet er ferdig opparbeidet skal dette meldes frs til hagebrukskontoret, Kingosgate 17, Oslo 4.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
27/327 hus 21 Kragskogen feldt D 1	80/444	1

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

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

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk.B 17 B

A. Gjerstad
hen.

Claus Ringnes

Konferanser med teknisk personale: Mandag – Onsdag – Fredag kl. 12 (II) – 14 (II), ev. nærmere avtale pr. telefon

Skj. C 12, 3 000. Andvord. 2681/73

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 - OSLO 5 - TLF 50 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den
13. november 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.27/bnr.327 hus 21, Kragskogen felt D 1

Journalnr.
80/444

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.11.81

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Krags arvinger v/adv. Gundersen, Tollbugata 27, Oslo 1

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Sjef.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-

ANDVORD. 4000.

12.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	13 mm gipsplater, 0,1 mm plastfolie, 36x148 mm loftsbjelker c/c 60 cm, 20 cm mineralullisolasjon 33 kg/m^2, takåser 48x198 mm c/c 60 cm og 9 mm fin Pappshingels. Taklufting med spalte v/gesims og lyre på møne. Luftearеal ca. 1/300 av takflaten.
13.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	
14.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Utv. boder i enkelt bindingsverk tekket med pappshingel som huset. Bodene tilknyttes huset eller er frittliggende i umiddelbar nærhet avhengig av terreng.
15.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Tretrapp. Fri bredde = 80 cm, fri høyde 2,0 m. Stigningsforhold 40o. Rekkverkshøyde 90 cm.
16.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av vinduer over 2. etasje.	Innadslående trekarmer med trippelglass. Vinduene og vindusdørene leveres ferdig flasset og overflatebehandlet fra fabrikk. Utførelse som Norsk Standard. K-verdi 2,0 kcal/m^2 hc^o.
17.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
18.	**Drenering:**	Drenering iflg. byggeforskriftenes kap. 42, pkt. 5 hvor nødvendig Isodren 83/100 med 15 cm sandfilter.
19.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Særskilt melding innsendes senere av autorisert rørlegger.
20.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Vaskerom med tørkeskap, vaskekum og plass for vaskemaskin i forbindelse med bad.
21.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse, hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Samtlige oppholdsrom får spalteventil i overkarm vinduer. Kjøkken får i tillegg ventil i yttervegg. Friskluftstilførsel til WC, bad, etc er via spalte separat over tak.
22.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen). Til oppvarming leveres gjennomstrømningsovner med støpsel. Bad, dusj etc oppvarmes med reflektorovn. Det leveres pipe.

23.	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	
24.	**Anlegg** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektoren og brannstyret på forhånd.	
25.	**Anlegg** **(Industriell virksomhet)** (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	
26.	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/ eller på loft.** Antall og art.	
27.	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	Garasjen utføres som fellesgarasje under rekkehus R 17, Se egen byggemelding.
28.	**Tilfluktsrom.** 2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er anbefalt av Oslo Sivilforsvar vedlegges byggemeldingen. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	
29	**Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.**	Se vedlagte utendørsplan.
30.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 15. februar 1980

pr.pr. A/S SELVAAGBYGG

Byggherrens underskrift

For Krags arvinger
Harald Hertsberg

pr. SELVAAGBYGG

Byggemelders underskrift

Bjarne Meel

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Gjenpart av nabovarsel
vedlegges byggemelding

Avsender:
Selvaag-Bygg
Holmenveien 19, Oslo 3

Oslo, den 15.2.1980

Ang. varsling se Olav Aukrusts vei 9,
Hus 17

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
27/327 Kragskogen, felt D 1	Nybygg	Rekkehus

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebgt. 19/II, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her.

pr. SELVAAG-BYGG

Byggemelder
Bjarne Meel

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder.
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boligkontoret for Oslo, Kristian Augusts gt. 12 II, tlf. 20 29 53 kunne oppgi om naboens navn og adresse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument sendes Oslo byplankontor

Bygningskontrollens rep

Arbeidssted: 27/327 Hus 21, Kragskogen felt D 1

Arbeidet for: Rekkehus

Journal nr: 80/448

Innlevert: 18.02.80

22 FEB. 1980

Aa. Laskemoen

Bygningsråd: Krags arvinger v/adv. Gundersen, Tollbugt. 27, Oslo 1

Byggeleder: Selvaag Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

001440 25 FEB 80
HIL NH 1/4

TSi/ToS
Jnr 1449/80

GNR 27 BNR 327, KRAGSKOGEN, FELT D1
REKKEHUS 21
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 22.2.80

Tilbakesendes bygningskontrollen

Vi viser til uttalelse av d.d. vedr. rekkehus 16.

OSLO BYPLANKONTOR, den 26 mars 1980
DETALJPLANAVDELINGEN

Bernt Mejlænder
distriktsleder

Tore Siljan
avd.ark.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 APR. 1980

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAR. 1980

Skj. 814 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Arbeidssted: 27/327 Hus 21, Kragekogen felt D 1	Journal nr.: 80/444	
Arbeidets art: Rekkehus	Innlevert: 18.02.80	28 MARS 1980
Bygningens art:		
Byggherre: Krags arvinger v/adv. Gundersen, Tollbugt. 27, Oslo		R. Valde
Byggemelder: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

Byggekontrollens nr.

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
JNr. C2190 -8 APR 80
BEH AV: SAK:

Saksbehandler:
T.Voldbakken/MH
Jnr. 2190/80

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, rekkehus med 2 etasjer.
Grunnareale ca. 213 m2.
Bygget er planlagt oppført i trekonstruksjoner hvor vegger og himlinger blir kledd innvendig med gipsplater. Skillevegger blir utført av 15 cm uarmert betong med isolasjon og gipsplater. Gavelvegger er planlagt med vindu, og vil mot hus 20 få en avstand på ca. 4,2 m.

Anmeldelsen anbefales etter planer og beskrivelser å på følgende betingelser:

1. Skillevegger mellom leilighetene må utføres i konstruksjon minst B 30 opp til taktekkingen.

2. Gavelvegg mot hus 20 må utføres i konstruksjon minst B 30, og tillates ikke utført med vindu.

3. Boder kles med tennvernende kledning minst A 10.

Oslo brannvesen, 15. april 1980

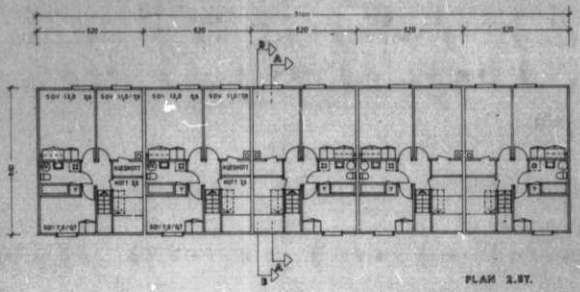
Bygningsavdelingen

Oddmund Scheie
kst.brannsjef

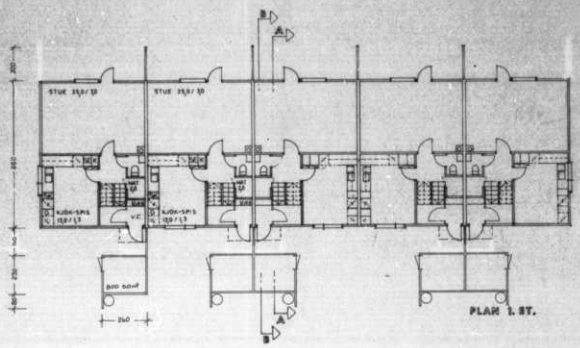
Tormod Voldbakken
underbrannmester

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 APR. 1980

Byj B 10 Ardynd



PLAN 2. ET.



PLAN 1. ET.



FASADE SYD



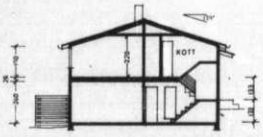
FASADE NORD



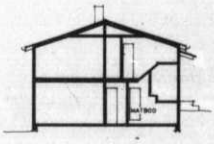
GAVL VEST



GAVL ÖST



SNITT AA



SNITT BB

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

1

SELVAAG-BYGG

KRAGSKOGEN

D1 | 27 | 327

PLANER, SNITT, FASADER
HUSTYPE 62/11-NB60

1:100

1271 A R21 1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	27/2240 Olav Aukrusts vei 15 A.B.C.D.E	Journalnr.	84/1201
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	27.3.84
Byggherre	Lars Erik Grydeland, Olav Aukrusts vei 15 E, 0390 Oslo 3.		
Anmelder	" "		"

OG/BH

Oslo, den 11. april 1984

1

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår påtegning av 6.4.84 på kartet.

I medhold av bygningslovens § 94 fritas for ytterligere varsling av naboer da deres interesser ikke berøres av byggearbeidet.

Det forutsettes at utvendige detaljer, materialer og farger blir som for de øvrige deler av huset.

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

X A. ansvarshavende være godkjent.

☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

☐ B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).

☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.

☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

☐ H.

☐ I.

☐ J.

☐ K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
overarkitekt

Kontortimer med teknisk personale: Mandag - Onsdag - Fredag kl. 12.00 - 14.00, evt. avtalte pr. telefon.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Aukrusts vei 15 A-B-C-D-E	**Gnr.27/bnr.2240**	**84/1201**

Byggherre

Lars Erik Grydeland
Olav Aukrusts vei 15 E

0390 OSLO

Ansvarshavende

d.s.

KS/LO

Dato
10. januar 1986

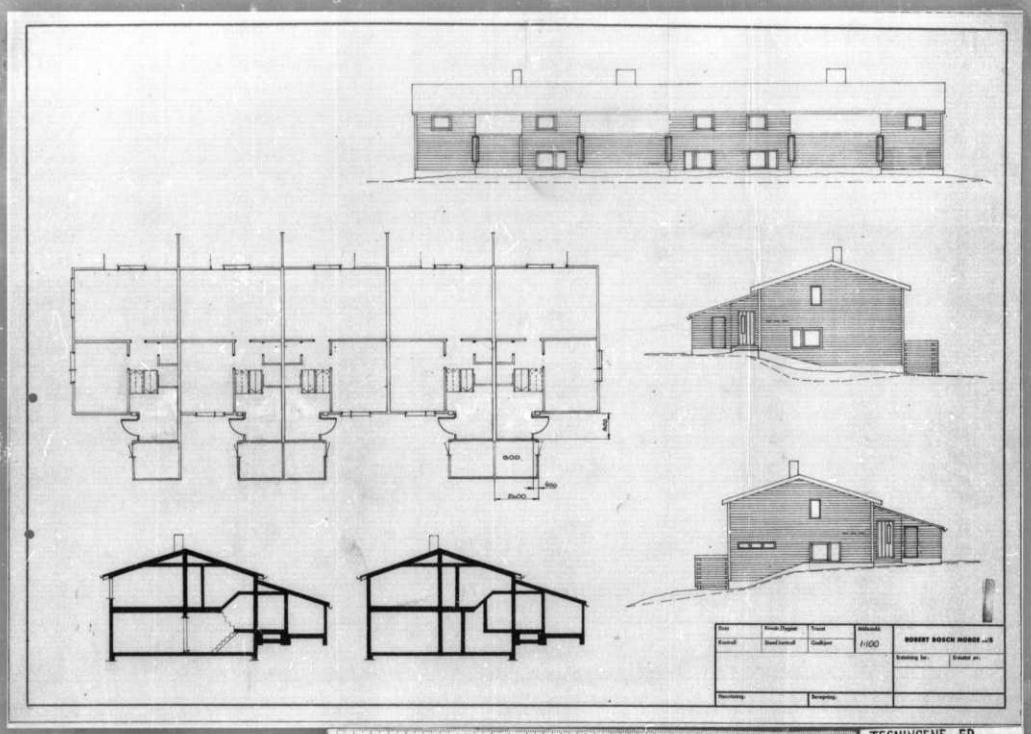
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Stølan

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

SKI C-16 ANDVORD



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Gnr. 27 Bnr. 2240

Olav Aukrusts vei 15 C og D.

Jnr. 1988-3002

Tilbygg til bolig

Bygn. enhets nr.

13/7-88

Ferdig 3/8-89 - Sum 50000.-

Senert 18/10 dato sign.

MOTTATT 18/9-89 S.-

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

Jnr.: 88/3002-V

Matr: 027/2240
Sted: Olav Aukrusts vei 15 C Og D

Til bygningsrådet i

OSLO KOMMUNE

Dato: 23.06.88
Bygningskontrollen i Oslo

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested)	Gnr. 27	Bnr. 2240	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse: Olav Aukrusts vei 15 c og d			
Eier/fester	Navn: Nina Jore m/ fl			Fødselsnr. (11 siffer): 080958 43019
	Adresse: Olav Aukrusts vei 15 d			
	Postnr.: 0390	Poststed: Oslo 3		Telefon: 493071
Arbeidet utføres av	Navn			
	Adresse			
	Postnr.	Poststed		Telefon

Skriv ikke her

MOTTATT
23. JUN. 1988
Oslo Bygningskontroll

OK.
24/6-88

Meldingen gjelder

Eiendommens art
Bl. § 106
F.kap. 46:2, 47, 49

[X] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom

Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig-/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud

Særskilt søknad må innsendes for
[ ] Ildsteder [ ] Oljefyr.anl. [ ] Heisanlegg [ ] Ventilasj.-anlegg [ ] Byggearb. over 30 m²

Arbeidets art
Bl. § 86A
F.kap. 15

Tilbygg til [X] bolig/hytte Oppføring av [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus
[ ] Mindre fasadeendr. [ ] Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94:3
F.kap. 15
F.kap. 52

[X] Situasjonsplan - påført naboers/gjenboers navn [X] Etasjeplaner [X] Snitt [X] Fasader

[X] Korrekt varsel til naboer/gjenboere

NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104

Andre vedlegg

F.kap. 15

Krav til tegninger
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet **har mottatt** meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted	Dato	Underskrift
Oslo	22.6.88	TRYGVE PETTER ANDREASSEN, ARKITEKT MNAL SAGVEIEN 23 D, 0459 OSLO 4, T. 37 81 65

Kommunenes arkivnøkkel: 511

© K-blankett 5103
Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 7-85

Opplysninger til meldingen

Regulering

Er området regulert? [X] Ja [ ] Nei

Tillatt utnyttelsesgrad U=0,3

Oppmåling

Er tomta oppmålt [X] Ja [ ] Nei

Tomteareal 9500 m²

Bebyggelsen
Bl. § 70 - 77
F.kap. 23
F.kap. 30 - 39

	Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
Brutto areal	213,2 m²	24,8 m²	238 m²
Antall etasjer	2	1	
Antall leiligheter	2	2	
Bruksareal	201 m²	22,2 m²	223,2 m²

Kjeller under tilbygg [ ] Ja [X] Nei *Kjeller er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.*

Atkomst
Bl. § 60 - 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt [ ] Ja [ ] Nei

[ ] Kommunal veg Er kommunens avkj.tillatelse gitt [ ] Ja [ ] Nei

[X] Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring [X] Ja [ ] Nei

Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold [ ] Ja [X] Nei

Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt.

Vann
Bl. § 65

Gjelder endringen også endret vannforsyning [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Vannforsyning fra [ ] Off. vannverk [ ] Priv./felles vannverk [ ] Egen/felles brønn [ ] Takvannanlegg

[ ] Annet (beskriv)

Avløp
Bl. § 66:2
F.kap. 47:2

Gjelder endringen også sanitæranlegg [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Avløp skal tilknyttes [ ] Off. avløp [ ] Privat avløpsanlegg

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.

Skal det installeres
- Vannklosett [ ] Ja [X] Nei

[ ] - Annet (beskriv)

Minste avstand
Bl. § 70
F.kap. 30

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Minste avstand er målsatt på situasjonsplan [ ] Ja [X] Nei

Går det høyspent kraftlinje over tomta [ ] Ja [X] Nei

Brannvern
F.kap. 35 - 39

Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse [ ] 3 [X] 4 [ ] Ingen

[ ] Annet (beskriv)

Tegningene skal vise [ ] Brannvegger [ ] Brannceller

[ ] Dørenes brannmotstand og slagretning

F.kap. 31:4 [ ] Plassering av røykvarsler

Trapp er [ ] Åpen [ ] Lukket

Skriv ikke her

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

OSLO KOMMUNE

For eiendom (byggeplass)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Olav Aukrusts vei 15 c og d	27	2240		

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Nina Jore m/fl	Olav Aukrusts vei 15 d	493071

er det i henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.06.65 sendt nabovarsel med følgende ordlyd til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

[x] **Melding om mindre byggearbeider** - Ref. bl. § 86A og 94

NB! *Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfresstiflende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.*

Eiendommens art: [x] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom

Arbeidets art: [x] Tilbygg til bolig/hytte; Oppføring av: [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus; [ ] Mindre fasadeendring [ ] Annet (beskriv)

[ ] **Søknad om byggetillatelse** - Ref. bl. § 93

Arbeidets art: [ ] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Underbygging [ ] Endring [ ] Riving [ ] Annet (beskriv)

Byggets art: [ ] Bolig [ ] Hytte [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Skole [ ] Forsaml.-lokale [ ] Driftsbygg for jordbr. [ ] Kontor/industrilok. [ ] Bilverksted [ ] Annet (beskriv)

[ ] **Søknad om bruksendring** - Ref. bl. § 93

Fra: Til:

[ ] **Søknad om dispensasjon** - Ref. bl. § 7

Fra bestemmelser i: [ ] bygn.lov [ ] forskrift [ ] vedtekt [ ] reguleringsplan

[ ] **Melding om anlegg** - Ref. bl. § 84.1

[ ] Kai [ ] Molo [ ] Dokk [ ] Bru [ ] Transformator [ ] Tank /beholderanl. [ ] Underjordisk anl. [ ] Heller og bedrifter i fjell [ ] Tribuner [ ] Idretts-anlegg [ ] Annet (beskriv)

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor — Adresse: Herslebs gate 19, Oslo 5

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift
Oslo	22-6-88	TRYGVE PETTER ANDRESEN, ARKITEKT MNAL SAGVEIEN 2[illegible] 0458 OSLO 4, T. 37 61 65

Oslo kommune
Byutviklingskomiteen

[15/01201-2]

Sak 131 Olav Aukrusts vei 9-12 - Mindre reguleringsendring - Byggeområder boliger - Bydel Vestre Aker - Byrådssak 137 av 04.06.2015

Sendt til byrådet

Byutviklingskomiteen har behandlet saken i møtet 18.08.2015 sak 131

Følgende representanter deltok under behandlingen av saken:

Øystein G. Sjøtveit (F), Espen Ophaug (V), Maren Malthe-Sørenssen (H), Yassine Arakia (H), Aslak Aslaksen (H), Gülsüm Koc (H), Jon Ole Whist (H), Anders Røberg-Larsen (A), Nina Bachke (A), Fatima Ali Madar (A), Anne Cathrine Berger (A), Harald A. Nissen (MDG), Andreas Behring (SV)

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er byutviklingskomiteens vedtak:

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd første punktum mindre endringer i reguleringsplan for Kragskogen, S-2346, vedtatt 08.09.1978, således at byggegrensene i felt D1 justeres og utnyttelsen i dette feltet endres til maksimum 3500 m² BYA, som vist på kart merket tegning nr. OIB-201106605, datert 05.01.2015.

Oslo bystyres sekretariat, den 19. august 2015

Pål Anders Dramstad

Godkjent og ekspedert elektronisk

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.04.2022
Gro Hege Rustand	202117413 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	OLAV AUKRUSTS VEI 9 A-F, 11 A-D, 13 A-D,	Eiendom:	27/2240/0/0
Tiltakshaver:	NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Olav Aukrusts vei 9 A-F, 11 A-D, 13 A-D,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner mottatt 2. april 2022.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202117413			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE, c/o Boalliansen Forvaltning AS, Nedre Storgate 42, 3015 DRAMMEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3342

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 27 bnr. 2244 Kragskogen Felt D1.

Vedtaksdato: 20.01.1993

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199150589

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR 27 BNR 2244 - OLAV AUKRUSTS VEI 7 - KRAGSKOGEN - FELT D 1

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- friområde
- felles avkjørsel

§ 3. Innenfor den angitte grense for bebyggelse, kan det oppføres småhusbebyggelse i maks. 1 etasje. Maks BRA skal være 300 m2. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 22 til 35. Leiligheten skal fylle Husbankens krav til livsløpsboliger (jfr. rundskriv HB-1198) både for krav til trinnfri atkomst og krav til innvendig livsløpsstandard.

§ 4. Det skal avsettes bilplasser i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Oslo ytre sone. Dersom området benyttes til gruppeboliger/institusjonsboliger, regnes 1,0 bilplass pr. boenhet.

§ 5. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt høye trær.

§ 6. Den regulerte felles avkjørselen skal betjene de nye boligene på gnr 27 bnr 2244. Den 2 m brede beplantningsstripen mellom eksisterende gang-/sykkelvei og fellesavkjørselen skal beplantes.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160481/ 86536513

Deres ref.:

Adresse: Olav Aukrusts vei 15

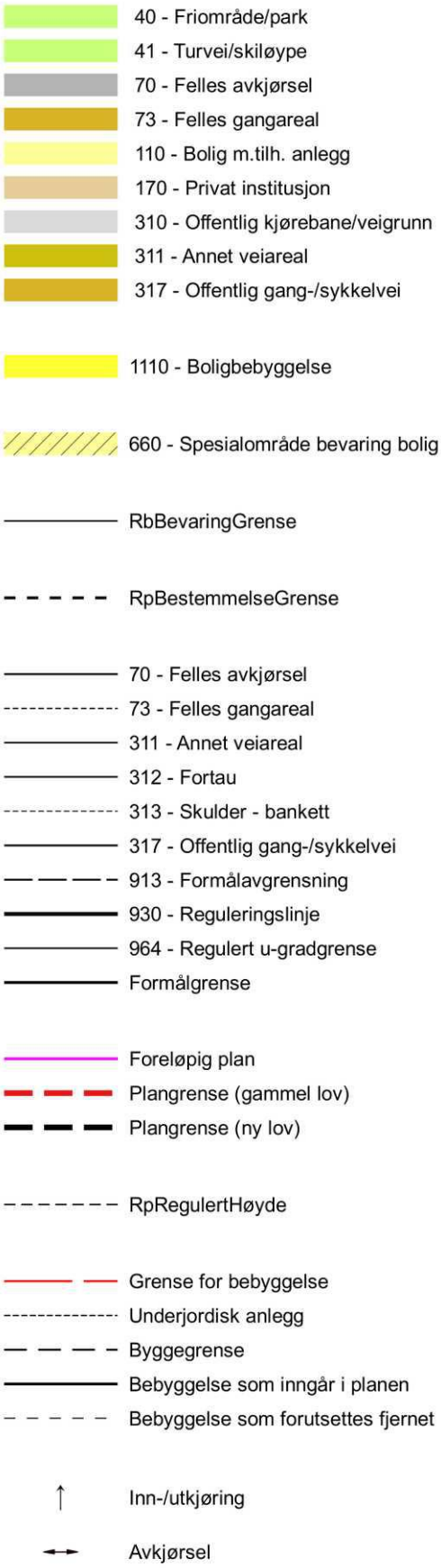
Kommentar:

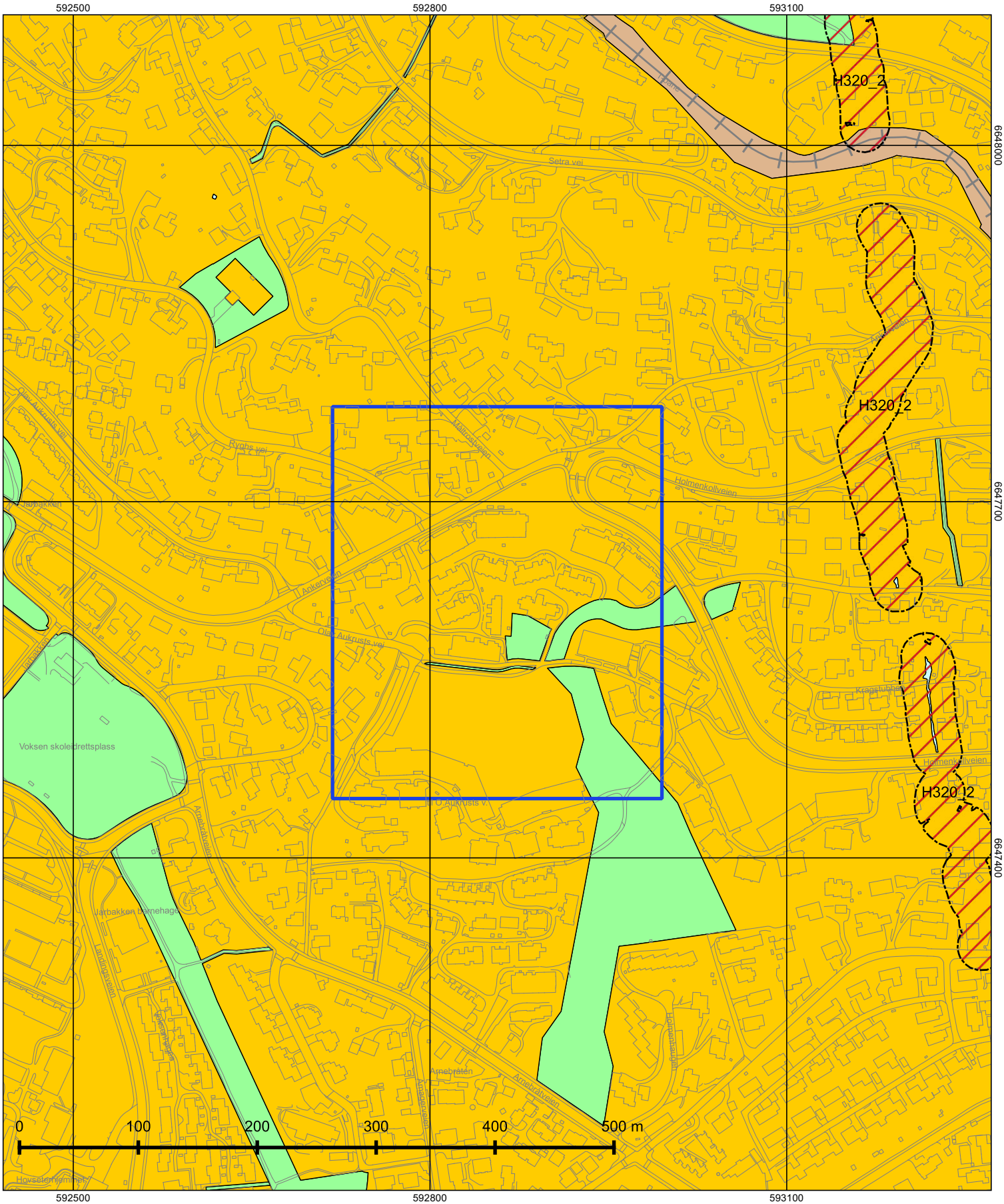
Gnr/Bnr: 27/2240

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160481/86536513
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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2346

Reguleringsplan med reguleringsbestemelser for gnr. 27 bnr. 327 og gnr. 33 bnr. 19, Kragskogen.

Vedtaksdato: 08.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801404
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Brev av 18.10.1979 ark.27/327
Knytning(er) mot andre planer: 20079

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR: 27, BNR. 327 OG GNR. 33, BNR. 19, KRAGSKOGEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for kontorer/næringsformål
- Tomter for offentlige bygninger - skole, barnehager
- Trafikkområde - kjørevei og gang-/sykkelvei
- Friområde - park, turvei.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle boligområde.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomta, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 5.
a) I områdene A1, A2, A3 og C, byggeområde for boliger, kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 etasjer som vist på reguleringsplankartet.
b) Egenparkering skal skje i garasjekjeller, mens besøksparkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,2 plasser pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,9 plasser pr. leilighet på 2 rom.

§ 6.
a) I områdene B og D1, byggeområde for boliger, skal det oppføres tett småhusbebyggelse i maksimalt 2 etasjer.
b) Egenparkering skal legges til felles garasjeanlegg, mens besøks parkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7.
a) I område E, byggeområde for boliger, skal det oppføres småhus bebyggelse i maks. 2 etasjer.
b) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 8. Innenfor boligområdene skal maks. 25 % være 2-roms leiligheter, mens min. 55% skal være på 4 og 5 rom, og resten 3-roms leiligheter.

§ 9. Innenfor område A1, byggeområde for boliger, skal det innpasses en dagligvareforretning. Innenfor byggeområdene for boliger skal det innpasses nødvendige parktanteplasser og det tillates forøvrig innpasset servicelokaler som betjener boligområdet.

§ 10. I den maksimale brutto utnyttelsesgrad i byggeområdene for boliger er inkludert butikker og servicelokaler.

§ 11. I område D2, byggeområde for kontorer/næringsformål, kan det opp føres bygninger i maksimalt 3 etasjer. Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med de tilliggende boligområder.

§ 12.
a) På offentlige og private gang- og sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring.
b) Det tillates nødvendig kjøring for varelevering fra snuplassen i Olav Aukrusts vei til barnehagen ved område D1.

§ 13.
a) Felles avkjørsel fra Olav Aukrusts vei er felles for skole, for boligområde C, og for barnehagen mellom område B og C.
Endelig trase' for den felles avkjørselen kan vedtas av bygningsrådet.

b) Felles avkjørsel fra Krags vei er felles for gnr./bnr. 33/19, 33/440 33/1932, 33/437, 33/1709, 33/1708 og 33/435.
c) Fellesareal- gang-/sykkelvei er felles for områdene innen for planens begrensning.

§ 14. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innefor planområdet skal i størst mulig grad bevares.

§ 15. Lekeplass/idrettsplass på regulert skoletomt skal kunne benyttes av boligområdet som ballplass.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.07.2026
Kunde: Elias ¿ie Beckmann
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536513
Deres ref: 65182/ ELIBECK

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 2240.

Vi viser til bestilling av 13.07.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 2240.

GNR. 27 BNR. 2240

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

9897 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

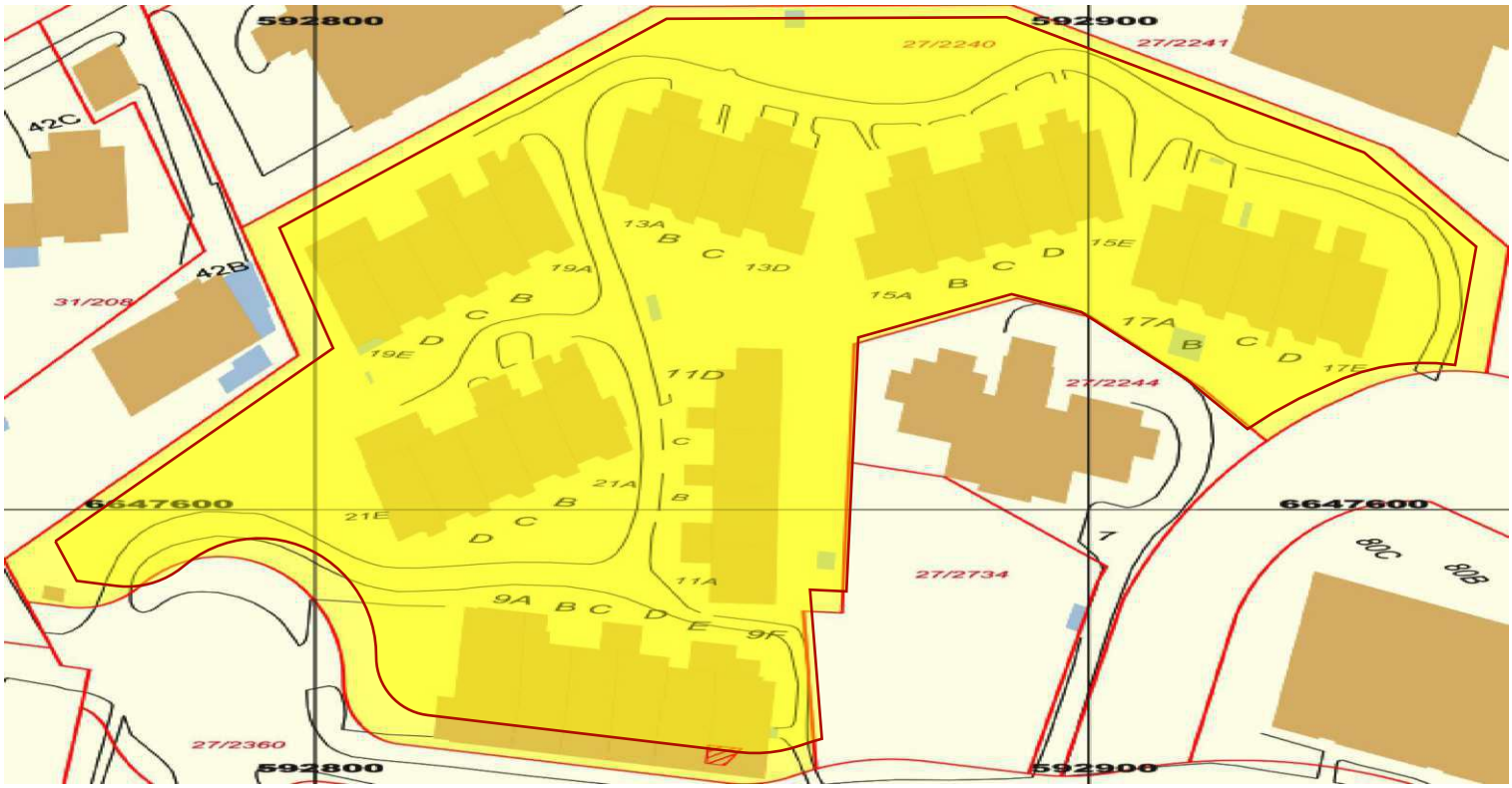
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

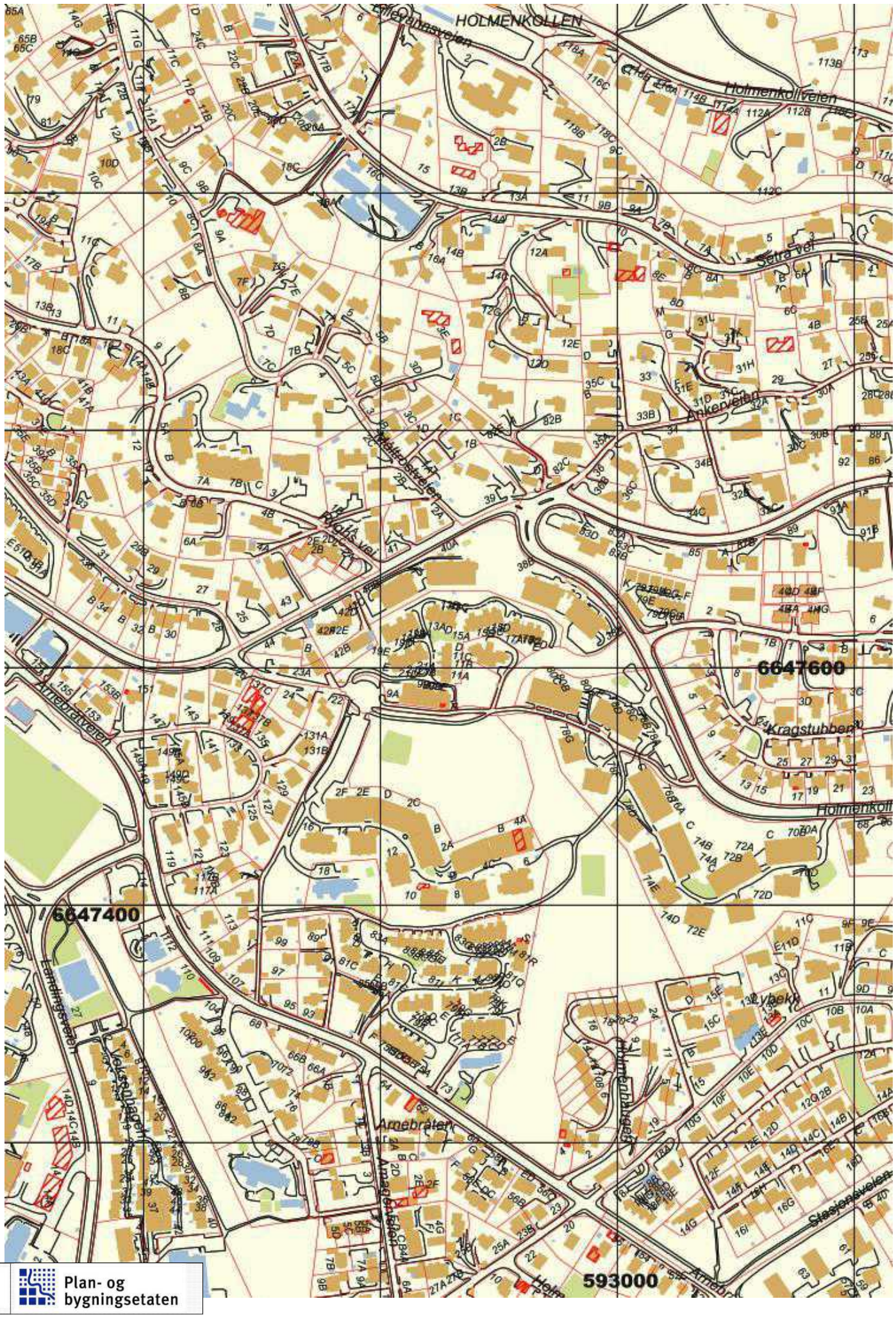
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Olav Aukrusts vei 15C

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	1 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	9 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	3 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Krags vei Linje 1N, 46	0 min 0.2 km
Besserud Linje 1	1 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km

BARNEHAGER

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-6 år) 87 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenkollen	0 min
Rema 1000 Arnebråtveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	23 min
Vitusapotek Røa	23 min
Røa Vinmonopol	24 min

SPORT

Kragskogen	7 min
Voksen skole	8 min
Hovseter Velvære	11 min
EVO Røa	22 min

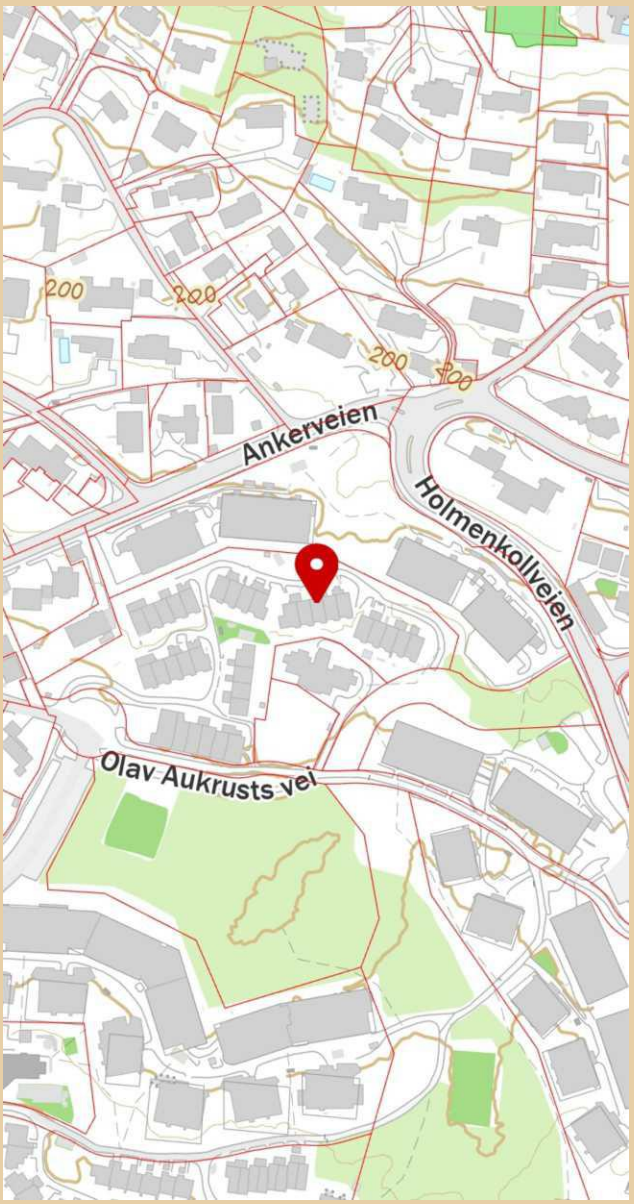
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Olav Aukrusts vei 15C

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	1 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	9 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	3 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Krags vei Linje 1N, 46	0 min 0.2 km
Besserud Linje 1	1 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km

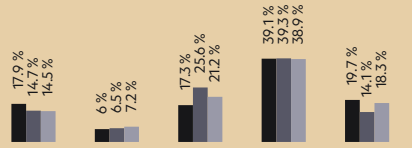
BARNEHAGER

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-6 år) 87 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenkollen	0 min
Rema 1000 Arnebråtveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lybekk/Kragskogen	1 826	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Kragskogen	7 min
Voksen skole	8 min
Hovseter Velvære	11 min
EVO Røa	22 min

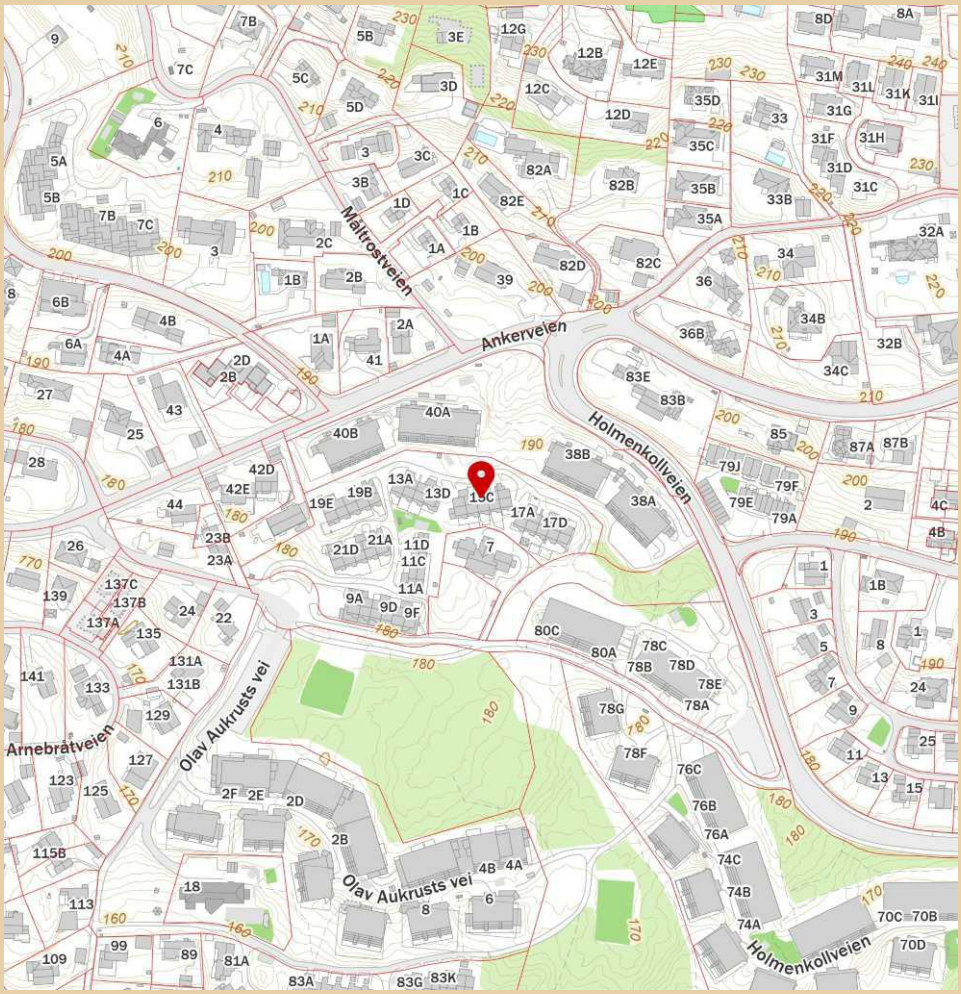
«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Olav Aukrusts vei 15C

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	1 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	9 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	3 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Krags vei Linje 1N, 46	0 min 0.2 km
Besserud Linje 1	1 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km

BARNEHAGER

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-6 år) 87 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenkollen	0 min
Rema 1000 Arnebråtveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	23 min
Vitusapotek Røa	23 min
Røa Vinmonopol	24 min

SPORT

Kragskogen	7 min
Voksen skole	8 min
Hovseter Velvære	11 min
EVO Røa	22 min

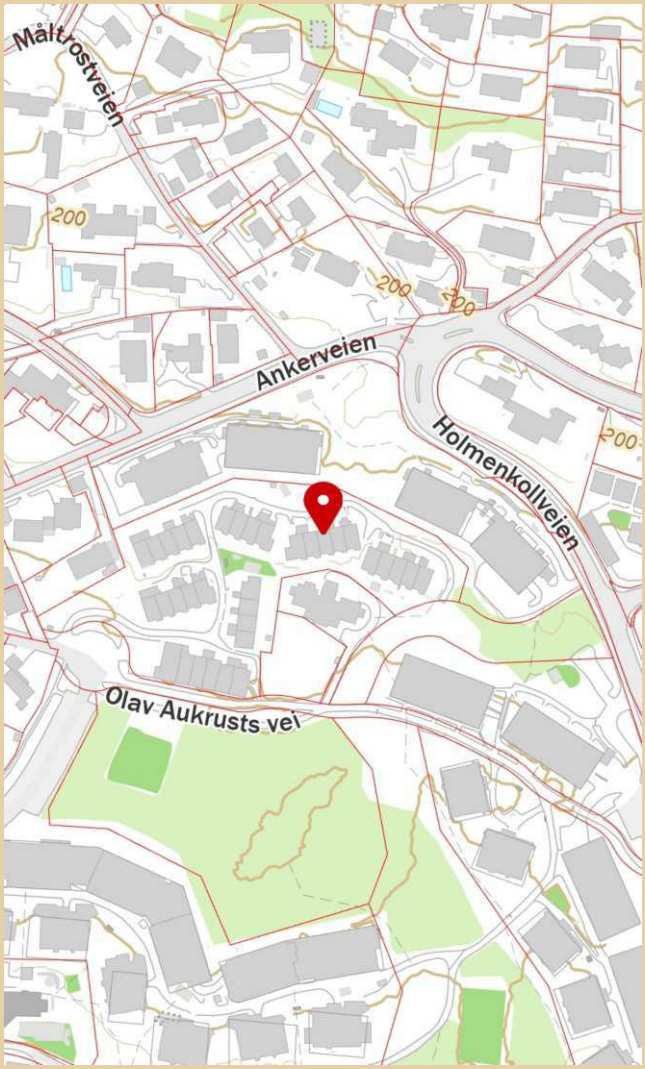
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Aukrusts vei 15 C, 0785 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 2240, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Elias Beckmann Øie

Mobil: 474 71 988

E-post: elias.beckmann.oie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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