PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GURISTUVEIEN 9 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Originale byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Energimerking

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Kommunale kostnader

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Eiendom

Adresse	**Guristuveien 9 A, 0690 Oslo**
Bygningstype	**Rekkehus**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**164 / 111 / 0 / 111**

Sak

Hjemmelshaver	**Katja Søyland og Jon Hjellum Vibeto.**
Oppdragsgiver	**Katja Søyland og Jon Hjellum Vibeto.**
Befaringsdato	**02.11.2026**
Rapportdato	**06.11.2026**
Rapportnr.	**6FF0BD2B · Versjon 2**

Takstmann

Gunnar Aardal
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**14**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**14**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 14 med TG2 og 1 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**02.11.2026**
Rapportdato	**06.11.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår med overflater som har normal bruksslitasje iht alder.
Våtrom fra 2011, uten behov for strakstiltak.
Utvendige bygningsdeler som tak, fasader og drenering er et felles ansvar i sameiet.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Drenering og innvendige vegger under terrenget.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (14)

1. Vestvendt veranda – Vestvendt veranda
2. Varmtvannsbereder – Varmtvannsbereder
3. Vannbåren varme – Vannbåren varme
4. Ventilasjon – Ventilasjon
5. Terreng – Terreng
6. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
7. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)
8. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
9. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
10. Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
11. Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
12. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
13. Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
14. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

TGIU – Ikke undersøkt (1)

1. Yttertak – Yttertak

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Katja Søyland og Jon Hjellum Vibeto.**
Oppdragsgiver	**Katja Søyland og Jon Hjellum Vibeto.**
Befaringsdato	**02.11.2026**
Rapportdato	**06.11.2026**
Rapportnummer	**6FF0BD2B**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Guristuveien 9 A, 0690 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**164 / 111 / 0 / 111**
Bygningstype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**193.7 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis
- Fjernvarme

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme med radiatorer i alle soverom og i stue.
Vedovn i 1 etasje.
Varmekabler i gulvene ved begge bad, i kjellerstue og i gang(1 etasje).
Skiftet termostater på radiatorene i 2020.

Byggemetode

Rekkehus over 3 plan bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på ukjent grunn.
Grunnmurer av betong.
Etasjeskillere av betong(kjellerplan) og trekonstruksjoner mellom 1 og 2 etasje.
Yttervegger i y-tong(lettbetong)) som utvendig er sprøytepusset og malt.
Valmtak i trekonstruksjon, tekket med betongstein.
Pulttak over vindfang er tekket med papp.

Generelle notater

Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Loftet er ikke innredet og kun visuelt besiktiget fra luke.
Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindreadkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.
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.
Leiligheten er befart i dagslys med noe vanskelig tilgang til enkelte vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest på oppføring av boligen, datert 04.12.1963
Det er ikke fremlagt tillatelse for bruksendring i kjelleretasjen.

5. Lovlighetsmangler

Registrert lovlighetsmangel

Status	**Lovlighetsmangler er avdekket**
Type forhold	**Det foreligger ikke søknad/ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen.**
Beskrivelse av avvik	**Kjelleretasjen er endret fra originale tegninger med etablering av oppholdsrom.**

Konsekvens

Kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr for ulovlig bruk og manglende søknad.

Grunnlag / dokumentasjon

Det er ikke funnet tillatelse eller godkjennelser for bruksendring av kjelleretasjen ved saksinnsyn, Oslo kommune.

Merknad om lovlighet

Det foreligger ikke søknad/ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	43 m²	—	—	43 m²	
2 etasje	38 m²	—	—	38 m²	
Kjelleretasje	37 m²	—	—	37 m²	
Utvendig bod	—	4 m²	—	4 m²	
Sum hovedbygning	**118 m²**	**4 m²**	**0 m²**	**122 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Veranda 1 etasje	**8 m² (oppmålt, Vestvendt.)**
Sum TBA	**8 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Kjelleretasjen har ikke godkjent romhøyde.
Det er etablert fastmontert skrivebord/pult for eventuell rømning via vinduet i kjellerstuen.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

1 etasje: gang og stue med åpent kjøkken.
2 etasje: gang, bad og 3 stk soverom.
Kjelleretasje: gang, teknisk rom, bod, vaskerom og stue/innredet rom.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Bad/vaskerom i kjelleretasjen.
Badet er oppgradert av forrige eier i 2011.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagte vegger og malt betonghimling.
Ikke mulig å kontrollere fullstendig bak vaskemaskin, innredning og badekar.
Hull i fliser over vaskemaskinen. Disse anbefales tettet med våtromssilikon.
Det er ikke mulig å kontrollere fullstendig bak vaskemaskin, innredning og badekaret.
Utover dette fremstår badet uten merkbare skader under befaringen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.
Hull i fliser over vaskemaskinen. Disse anbefales tettet med våtromssilikon.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er registrert hullyd bak enkelte fliser i dusjsonen.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom i underlaget.
Dette kan likevel ikke garanteres.
Det er målt svakt fall på hovedgulvet og ved vegg fra innredningen til sluket.
Det er målt 10 mm fall fra terskelen til senter sluk på en ca 2000 mm lengde.
Iht til krav skal det være et minimum fall på 1:100.
Det er ikke

VURDERING (FORTS.)
tilstrekkelig fall for etablering av dusj mot gulvet.
Det anbefales forsatt bruk av badekar som har avløp direkte ned i sluket.

ÅRSAK
Ikke tilstrekkelig fall iht dagens normer og forskrift.

RISIKO
Svak/sakte avrenning.

KONSEKVENS
Vann kan bli liggende og ikke renne tilstrekkelig mot sluket.

ANBEFALT TILTAK
Overvåkes og opprettholde bruk av badekar.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Antatt benyttet smøremembran på vegger og gulv.
Synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (smøremembran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 15 år og uten dokumentert utførelse.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Løst slukdeksel anbefales festet.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og synlige avløpsrør av plast.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for

VURDERING (FORTS.)
tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ingen tilluftsspalte under dørbladet.

ÅRSAK
Mangler det luftespalte ved døren, vil en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet skape et undertrykk som hindrer luften i å sirkulere.
En elektrisk vifte er helt avhengig av tilluft (ny luft inn) for å kunne transportere fuktig luft ut av rommet.

RISIKO
Når viften ikke klarer å trekke ut den fuktige luften, blir dampen værende igjen i rommet.

KONSEKVENS
Kondens vil legge seg på vegger, speil og tak.
Over tid kan dette utløse mulig muggsopp, råteskader og heksesot.

ANBEFALT TILTAK
Etablere tilluftspalte under dørbladet.

Bad – Ventilasjon – bilder



Elektrisk sensorvifte.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

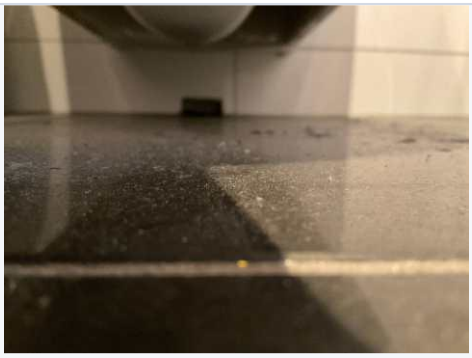
TG1 – Svake avvik

VURDERING
Heldekkende, vegghengt servant med 1 - greps blandebatteri. Innredning under servanten med skuff av slette fronter og dempefunksjon. Overskap med to speildører.
Frittstående badekar. Vegghengt dusj over badekaret med 2 - greps blandebatteri.
Innredning med nedfelt utslagsvask av stål og 1 - greps blandebatteri. To skapdører av slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Det er etablert spalte for eventuelt lekkasjevann i flis under toalettet.
Sanitærutstyr og innredning fremstår uten merkbare skader, samt med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder


Vegghengt dusj over badekaret.


Spalte under innebygget sisterne.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble utført hulltaking ved tilstøtende vegg i boden.
Ikke mulig og kontrollere nærmere våtsone pga yttervegg/nabokonstruksjon.
Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator(Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater og ved hulltaking(10.5%).
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder


Fuktkontrollert.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

ÅRSAK
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

RISIKO
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KONSEKVENS
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.

ANBEFALT TILTAK
Eventuelt innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

Beskrivelse – Bad 2 etasje
Badet er oppgradert av forrige eier i 2011.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagte vegger og nedsenket panelhimling med innfelt downlights.
Overflatene fremstår uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser på hovedgulvet og 22 mm x 22 mm fliser i dusjsonen.
Mindre sprekker i silikon og mørtelfuger.
Det er registrert hullyd bak flis ved terskelen.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom i underlaget.
Dette kan likevel ikke garanteres.
Noe svakt fall ved sluket i dusjsonen hvor vann blir liggende. Det vurderes ikke behov for tiltak, men overvåke forholdet og benytte nal etter dusjing.

ANBEFALT TILTAK
Noe svakt fall ved sluket i dusjsonen hvor vann blir liggende.
Det vurderes ikke behov for tiltak, men overvåke forholdet og benytte nal etter dusjing.
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv – bilder



Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Antatt benyttet smøremembran på vegger og gulv.
Synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (smøremembran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 15 år og uten dokumentert utførelse.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk med vannlås under toalettet.
Hovedsluket ligger for nærme veggen iht forskrifter og normer.
Sluk av denne typen skal ligge minimum 300 mm fra senter sluk til vegg.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og synlige avløpsrør av plast.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn

VURDERING (FORTS.)
av de forhold som var tilgjengelige for vurdering
påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ÅRSAK
Sluket ligger for nærme veggen iht forskrifter og normer.
Det vurderes ikke behov for strakstiltak, da det er hjelpesluk i dusjsonen.

RISIKO
For å få en vanntett overgang må slukmansjetten smøres eller limes flatt og jevnt rundt slukets klemring.
Hvis avstanden til veggen er for kort, må mansjetten brettes skarpt opp mot veggen.
Dette kan skape en sårbar knekk som lett sprekker opp over tid, noe som fører til skjulte fuktskader og lekkasjer inn i treverk eller tilstøtende rom.

KONSEKVENS
Eventuell fukt som kan sive inn i overgangen mellom sluk og vegg, kan skape skape grobunn for muggsopp, råte i stendere og dårlig inneklima.

ANBEFALT TILTAK
Overvåke forholdet.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Hovedsluket.



Hjelpesluk i dusjsonen.

Bad 2 etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Elektrisk sensorvifte med avtrekk antatt over taket.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense viften jevnlig.

Bad 2 etasje – Ventilasjon – bilder



Elektrisk sensorvifte.

Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning av slette fronter med to skapdører og to skuffer.
Dempefunksjoner.
Overskap med to speildører.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Det er etablert spalte for eventuelt lekkasjevann i flis under toalettet.
Det er registrert fuktskjolder på innredningen.
Utover dette fremstår sanitærutstyr og innredning med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er innfelt downlights i himlingen.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).
Det er ikke registrert brannkasser bak himlingen.
Det er registrert gips i bakliggende tak. Gips er klassifisert som et ubrennbart bygningsmateriale.

Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – bilder


Registrert gips downlights.

Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble utført hulltaking ved tilstøtende vegg i soverommet.
Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator(Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater og ved hulltaking(10.1%).
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Fuktkontrollert.

Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

ÅRSAK
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

RISIKO
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KONSEKVENS
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.

ANBEFALT TILTAK
Eventuelt innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken i 1 etasje fra 2011 av typen Luna grepsfri. Dette i følge forrige salgsoppgave.
Benke og overskap med slette fronter. Dempefunksjoner på skuffeseksjonene.
Laminerte benkeplater med beskyttelseslister av metall i frontene.
Stålvask med skyllekum og 1 - greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Integrerte hvitevarer; 2 stk ovner, platetopp og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Dette uten å finne forhøyede verdier.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetopp/ovn, iht dagens forskrifter og krav.
Kravene kom i henholdsvis 2017 og 2010.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse

Etasjeskille/fundament: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.(henholdsvis 7 og 10 mm i 1 og 2 etasje).

1. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det ble utført hulltaking i påforet vegger i kjelleretasjen.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved østveggen, målt til ca. 22.2 % relativ luftfuktighet, hvilket ligger over normalt
referansenivå(16%).
Det ble i tillegg fuktkontrollert i vest og sydvegg, uten å finne forhøyede verdier.
Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.
Det er påvist plast i påforet vegg i boden.
Det gjøres oppmerksom på at utvendige bygningsdeler/vegger er under sameiet sitt ansvar.
Det er registrert hullyd bak enkelte fliser ved trapperommet/gangen.

VURDERING (FORTS.)
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom i underlaget.
Dette kan likevel ikke garanteres.

ÅRSAK
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Sprekker i overflater.
Utforete vegger anses som en risikokonstruksjon, spesielt om utlektet vegg er montert med en dampsperre.

RISIKO
Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Risiko for dannelse av kondens med påfølgende muggsopp og skadedyr.

KONSEKVENS
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Fukt fra grunnen og betongen klarer ikke å tørke innover i rommet. Varm inneluft møter den kalde plasten/veggen og danner vann(kondens).
Organiske materialer som stendere og panel av tre og gips kan mugne/råtne over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
Demontere/fjerne all tett plastfolie/dampsperre på innsiden av yttervegger som er under terreng.
Bruk diffusjonsåpne løsninger: Sørg for at vegger og kledning på innsiden puster (dampåpne materialer) slik at fukten kan tørke fritt ut i rommet.
Unngå for tykk isolasjon på innsiden (maks 50 mm på betong anbefales for å unngå at muren blir for kald).
Den beste fuktsikringen gjøres på utsiden med knotteplast og drensplate, der minst halvparten av den totale isolasjonen plasseres på utsiden av muren.

1. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – bilder



Forhøyede fuktverdier ved påforet østvegg.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Beskrivelse

Lagringsloft med tilgang fra luke ved trapperommet i 2 etasje.
Åpent loft, uten skillevegger mellom seksjonene.
Det anbefales etablert skillevegger (brannmotstand Ei60) mellom boenhetene.
Etablert gulvbord ved deler av loftet.
Ikke målbar høyde.
Det er fuktkontrollert ved gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Gjennomføringer i tak er å anse som en risiko konstruksjon og anbefales jevnlig kontrollert.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Vedovn stue 1 etasje

Teglsteinspipe i boligen.
Vedovn ved stuen i 1 etasje.
Gnistfangerplate av antatt herdet glass på gulvet foran åpning til ovnen.
Stakeluker i kjeller og loftsetasjen.

Vedovn stue 1 etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING
Pipen er rehabilitert i ukjent år.
Pipe og ildsted er formelt ikke vurdert og funksjonstestet.
Branntekniske krav skal kontrolleres og godkjennes av den stedlige brann- og redningsetaten.
Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av pipeløp og ildsted i 2022.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.

Vedovn stue 1 etasje – bilder



Stakeluker i kjeller og 2 etasje.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekraner er plassert i teknisk rom ved vaskerommet.

1. Innvendige vann- og avløpsrør TG1 – Svake avvik

VURDERING
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder



Stoppekraner i teknisk rom.

18. Varmtvannsbereder

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2011 er plassert ved teknisk rom i kjelleretasjen.

1. Varmtvannsbereder TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke registrert drypp, lekkasje eller fuktmerker.
Berederen er ikke lekkasjesikret.
Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk skal lekkasjesikres iht dagens forskrifter og krav.

ÅRSAK
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.
Iht dagens forskrifter og krav skal beredere plassert i rom uten sluk, lekkasjesikres.

RISIKO
Eventuelt lekkasjevann fra berederen kan renne fritt ut i rommet og sprer seg til tilstøtende rom.

KONSEKVENS
Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og gir muggsoppvekst.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales installert smart stopp i boligen.
Smart stopp er et trådløst lekkasjesikringssystem som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.
Alternativt anbefales det installert lekkasjestopper/varsler til berederen.

1. Varmtvannsbereder – bilder



19. Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via radiatorer med elektrokjele plassert i teknisk rom.
Termostatene på radiatorene ble byttet i 2020.
Elektrokjelen er fra 2008, i følge forrige salgsoppgave.

1. Vannbåren varme TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannrør av kobber til den vannbåren varmen i boligen har passert over halvparten av forventet brukstid og har usikker fremtidig funksjon.
Elektrokjelen er ikke lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

ÅRSAK
Vannrør av kobber til den vannbåren varmen i boligen har høy alder og passert over halvparten av forventet brukstid, samt har usikker fremtidig funksjon.
Tilstandsgrad gis iht retningslinjer fra gjeldende standard 3600.
Elektrokjelen er ikke lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

RISIKO
Usikker fremtidig funksjon og risiko for punktkorrosjon.
Eventuelt lekkasjevann fra kjelen kan renne fritt ut i rommet og sprer seg til tilstøtende rom.

KONSEKVENS
Kan føre til lekkasjer og trykkfall.
Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og gir muggsoppvekst.

ANBEFALT TILTAK
Overvåke forholdet.
Installere lekkasjestopper/varsler til elektrokjelen.

20. Varmesentraler

Varmesentraler: Bygningsdelen finnes ikke.

21. Ventilasjon

Beskrivelse
Primært naturlig ventilasjon i boligen etter forskrifter ved byggeår.
Elektriske sensorvifter i våtrom og mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen på kjøkkenet.

1. Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke registrert veggventiler i 1 etasjen.
Generelt ikke tilstrekkelig med avtrekksventiler i boligen iht forskrifter og krav.

ÅRSAK
Det er ikke registrert tilstrekkelig med veggventiler for tilluft/frisklufttilførsel i boligen.

RISIKO
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

KONSEKVENS
Uten tilluftsventiler skapes det undertrykk i boligen dersom man har avtrekk på bad eller kjøkken, noe som kan trekke fukt og forurensning inn gjennom boligen.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopprisiko samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales etablert veggventiler i alle oppholdsrom.

22. Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger i y-tong(lettbetong) som utvendig er sprøytepusset og malt.
Fasader ble malt i 2015. Dette i følge forrige salgsoppgave.
Undersøkelsen er visuelt utført. Vedlikehold av utvendige vegger er antatt felles ansvar for sameiet.
Det er ikke krav til og åpne eller demonter ytterveggen for å undersøke skjulte konstruksjoner.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på overflatene.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Kjelleretasjen: Horisontalhengslede, utoversvingte og innoversvingte vinduer av tre. 2 - lag energiglass og datostemplet 2011.
1 etasje: Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag. 3 - lag pressglass og datostemplet 2024.
I gangen; 2 - fags vindu av tre med uisolerte glass. Farget glass ved innvendig del. Antatt fra byggeår.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter og glassfelt. Sikkerhetslås. Glassfeltet er datostemplet 2013.
2 etasje: Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag. 3 - lag pressglass og datostemplet 2024.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vindu ved gang i 1 etasjen var ikke åpningsbart under befaringen. Vinduet gis Tg 2 pga høy alder og svekket funksjonalitet.
Øvrige vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering men dette kan likevel ikke utelukkes.
Det gjøres oppmerksom på at omramming/utvendig beslag på vinduer i 2 etasje ikke er kontrollert utvendig pga manglende hms tiltak for kontroll i høyden.

1. Vinduer og ytterdører – bilder



Vindu fra antatt byggeår i gang, 1 etasje.

24. Yttertak

Beskrivelse

Valmtakkonstruksjon som er tekket med betong takstein. Ukjent alder på taktekking og undertak.
Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Takvannet går ned i kummer via dreneringsrør.
Ved vindfang; takvann føres til terreng via utkast fra nedløpet.
Tak over vindfang av pulttakkonstruksjon(fall en vei)
Taket ble tekket om i 2019 med ny papp, vindskier og beslag. Dette i følge forrige salgsoppgave.

1. Yttertak TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før utskifting av to-lags systemer / sveisepapp er 25 til 40 år dersom arbeidet er profesjonelt utført og taket vedlikeholdes godt.
Eldre eller ett-lags takpapp, har kortere holdbarhet og må ofte skiftes etter 15 til 25 år.

TGIU ÅRSAK

Taket er kun visuelt kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Vedlikehold av takkonstruksjoner er antatt felles ansvar for sameiet.

TGIU RISIKO

Skjulte vannlekkasjer; vann kan trenge inn under takstein eller membran over lang tid uten at det merkes innendørs.
Fukt kan bli stående i takkonstruksjonen (takstoler, undertak og isolasjon).

TGIU KONSEKVENS

Skjulte vannlekkasjer; vann kan trenge inn under takstein eller membran over lang tid uten at det merkes innendørs.
Fukt kan bli stående i takkonstruksjonen (takstoler, undertak og isolasjon).

TGIU ANBEFALING

Overvåke forholdet, samt undersøke takstein/papp og gjennomføringer jevnlig.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Vestvendt veranda

Vestvendt veranda på 8 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Originalt utkraget betonggulv/konstruksjon som er forlenget med trebjelkelag etter byggeår.
Skiferstein/fliser på betongdelen og malte terrassebord på trebjelkelagdelen.
Veranden har understøttende vertikale søyler av jern og skråavstivende impregnert trevirke.
Understøttelsen er plassert rett ned i terrenget.
Rekkverk av tre med vertikale kledningsbord.
Trapp av tre ned til terrenget/plen.

Vestvendt veranda TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Ingen rekkverk ved trappen.
Iht dagens forskrifter skal minimumshøyden på rekkverk være 1.0 meter og trapp skal ha rekkverk/håndlist på begge sider.
Det er ikke krav til utbedring.

ÅRSAK
Understøttelsen ved forlenget del er plassert rett ned i terrenget.

RISIKO
Kan medfører risiko for råteskader, strukturell svikt og setningsskader.

KONSEKVENS
Svekket bæreevne; etter hvert som treverket morkner, mister søylen sin styrke.
Søylen kan svikte under belastning, noe som kan føre til at verandaen synker eller raser sammen.

ANBEFALT TILTAK
Grave bort masse der det er mulig for å skape luft mellom bakken og treverket.
Kontrollere fundamentering under søyler.

Vestvendt veranda – bilder



Skråavstivende impregnert trevirke direkte ned i terrenget.

26. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Vestvendt platting

Vestvendt platting på ca 7 m².
Oppbygget trebjelkelag med terrassebord.
Plattingen er anlagt på utgravd område fyllt med pukk, så montert på oppbygde steinheller. Dette i følge eiere.

Vestvendt platting TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plattingen og leveggen ble etablert i 2025/26 og fremstår uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK
Vedlikeholde trevirket med overflatebehandling etter behov.

Vestvendt platting – bilder



27. Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Betong fundament og grunnmurer.
Dreneringen ved vest og nordveggen er fra antatt byggeår.
Drenering ved østveggen ble oppgradert i 2019 av sameiet.

1. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke registrert merkbare skader på grunnmuren ved befaringsdagen.
Det er fuktkontrollert innvendig på overflatene av grunnmuren under terrenget, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Faktiske massetyper, fundamentering, drenering og utførelse er ikke kontrollert eller teknisk vurdert, da disse hovedsaklig ligger under terrenget.
Beskrivelsen er basert på visuell kontroll og utførelses beskrivelse i byggesøknaden.
Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder og visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom på at den antatte tekniske levetiden for en drenering oppført i

VURDERING (FORTS.)

henhold
til NS 3600 regnes normalt å være 20 til 60 år,
med et normalt gjennomsnittlig utskiftingsintervall på 30 til 50 år.

ÅRSAK

Høy alder på deler av dreneringen.

RISIKO

Normal levetid for drenering rundt en bolig er omtrent 20 til 60 år.
Høy alder øker risikoen for at rør knuser, tetter seg eller at fuktsperren morkner.
Dette kan gi konsekvenser som fuktinntrengning, muggvekst og svekket grunnmur.

KONSEKVENS

Normal levetid for drenering rundt en bolig er omtrent 20 til 60 år.
Høy alder øker risikoen for at rør knuser, tetter seg eller at fuktsperren morkner.
Dette kan gi konsekvenser som fuktinntrengning, muggvekst og svekket grunnmur.

ANBEFALT TILTAK
Oppgradere med nye drensrør, knotteplast og utvendig isolering.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

30. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Kjelleretasjen:
Vegger: malt og ubehandlet panel(boden).
Strukturpusset og malte betongvegger.
Flislagt på badet.
Tak: malt betonghimling med synlig dragere.
Gulv: lakkert tregulv og helsparklet i bodene.
Øvrige overflater er flislagt.
Eldre dører av heltre med profilerte og slette fronter. Ok.
1 etasje:
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene og malt panel i gangen.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: malt platehimling i gangen. Øvrige overflater av malt panel.
Gulv: fliser og teppebelagt i gangen. Øvrige overflater av 1 - stavs parkett.
2 etasje:
Vegger: slette, malte plate og panelte overflater.
Tak: slette, malte plate og panelhimlinger.
Gulv: 3 og 1 - stavs parkett.

Høyder i boligen:
Kjelleretasjen: 2.02 - 2.09 m.
1 etasje: 2.49 - 2.50 m.
2 etasje: 2.41 - 2.46 m. Bad - 2.30 m.

31. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Det er etablert el-billader ved inngangen til boligen.
Tomten er opparbeidet med brostein, plen og beplatning.

32. Terreng

Beskrivelse

Det er antatt lagt drensrør med fall under terrenget rundt boligen.
Takvannet føres til terrenget.

1. Terreng TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Terrenget er tilnærmet flatt rundt øst og vestsiden av boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Det er på generelt grunnlag viktig at overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette
vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.
Opplysningene er av generell informativ karakter.
Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller

VURDERING (FORTS.)

teknisk vurdert, da disse hovedsaklig ligger under terrenget.
Beskrivelsen er basert på visuell kontroll.

ÅRSAK

Ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og mulighet for vannansamlinger.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

RISIKO

Når store vannansamlinger inntil muren fryser om vinteren, utvider vannet seg.
Dette kan føre til dype sprekker i selve grunnmuren og ødelegge puss eller kledning.

KONSEKVENS

Når store vannansamlinger inntil muren fryser om vinteren, utvider vannet seg.
Dette kan føre til dype sprekker i selve grunnmuren og ødelegge puss eller kledning.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
Eventuelt fylle på med tette masser helt inntil muren, og form terrenget slik at det skråner bort fra boligen.

1. Terreng – bilder



Vann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved trapperommet i kjelleretasjen.
Hovedsikring på 50 ampere og 14 stk kurser.
Overspenningsvern.
Egen kurs for elbil lader og sentralvarmer(radiatorer).
Eldre brytere og kontakter i deler av boligen som bør påberegnes oppgradert.

Framlagt dokumentasjon

Ingen fremlagt dokumentasjon.

Avvik

Ingen fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens

Uten dokumentasjon, sluttkontroll og risikovurdering har du ingen garanti for at anlegget tåler belastningen, noe som øker faren for overbelastning og varmgang.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Sikringskap i kjelleretasjen.

35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røyk/brannvarslere i henhold til krav.
Røyk/brannvarslere er seriekoblet med de andre seksjonene.
Det finnes brannslokkeutstyr i henhold til krav.
Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp/ovn i boligen.

Avvik

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp/ovn i boligen.

Konsekvens

Uten en komfyrvakt som automatisk skrur av stømmen, kan uhell skje som ved f.eks tørrkoking.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn.

Bilder



36. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.
Antatt utført etter gjeldende forskrifter ved byggeår.
Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbar svakere lydisolering mot utendørs støy enn nyere boliger.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolering i boligen mot naboers boenheter eller utendørs støy.

37. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper av tre i boligen.
Tette stusstrinn og teppebelagte trinn.

Avvik

Trapper mangler rekkverk/håndlist på begge sider iht dagens forskrifter og krav.

Konsekvens

En glatt vegg gir ikke det grepet som en god håndlist sikrer ved snubling.

Anbefalt tiltak

Etablere håndlist på vegger og minimere avstanden mellom vertikale spiler.

Bilder





38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Utvendig trapp ved veranda og inngang til boligen mangler rekkverk.
For lav rekkverkshøyde på terrassen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Avvik

Utvendig trapp ved veranda og inngang til boligen mangler rekkverk.
For lav rekkverkshøyde på terrassen iht TEK 17.

Konsekvens

Økt sjanse for å falle, spesielt om vinteren med is og snø.
Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

Anbefalt tiltak

Etablere rekkverk ved utvendig trapp.
Øke høyden på rekkverk ved veranda.

Bilder



39. Radon

Observasjoner

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
Det er heller ikke undersøkt eller verifisert om boligen er
utført med radonsperre(krav kom i 2010) eller andre radonreduserende tiltak.
Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel),
og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.
Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.
Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Guristuveien 9 A	0690	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Première	183260288	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

587832

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet vifte på badet i 2 etg i 2020 og badet i kjelleren i 2023

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på service el-kjel og vifte baderom

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

I regi av sameiet er det strømpekjørt rørene fra husene ut til kommunal ledningsnett. Kontakt styret for mer informasjon.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

TT-teknikk

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Litt usikker. Men tror det ble byttet takpapp og rehabilitert tak i 2019. I regi av sameiet.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Kontakt styret i sameiet for mer informasjon.

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet så og si alle vinduer og terrassedør i 2024. Oslo glass og vindu A/S. Ble ikke skiftet i kjellerstuen (de ble skiftet av tidligere eier i 2013) og ikke skiftet vindu med farget glass i gang, dette er trolig fra byggeår.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ordrebekreftelse og faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ikke problemer, men saltutslag under trapp i kjeller. I kjellerstue er det varmekabler og ikke opplevd noe lukt av fukt eller fukt der. Kan være behov for drenering da det er lenge siden det er utført, på nord og sør-siden. dette er sameiet sitt ansvar. Ble funnet noe forhøyet fuktnivå i av takstmann bak panel i kjellerbod i forbindelse med salg nå. Ikke funnet fuktskader.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Drenert på østsiden av huset ut mot Guristuveien i 2019. Gjort i regi av sameiet så har ikke dokumentasjon eller kjennskap til hvem som gjorde det.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Vet ikke. Kontakt styret for mer informasjon.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Forrige eier la panel i kjellerstuen og fliser på gulv med varmekabler under.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet el bil lader 2024Lagt opp til lampe over spisebord 2020installert lampe i stue 2025

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Trukket en ledning og montert stikkontakt på det mellomste soverommet

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Ulike firma. Vital elektro og R&M elektro. Har ikke dokumentasjon i form av rapport, men kan fremskaffe fakturaer for arbeidet.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Infratek 2013 (tidliger eier)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Regner med det

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

Av hvem?:

Vital elektro gjennomført kontroll av el-kjel på varmeanlegg i 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

byttet ut termostat

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Byttet ut loftsstige i 2023. Skiftet gulv og gulvlister i to av soverommene og gang i andre etasje i 2025. Skiftet lister på fire dører i andre etasje samt justert på gulv i gang i 2026.Åpnet mellom kjøkken og stue (der ved trappen) i 2020

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Er bygget et vedskjul og utebod som er ikke er byggemeldt. Den ble godkjent av nabo muntlig i følge tidligere eier. Vedskjulet kan lett flyttes.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Har observert sølvkre på badet i kjelleren ved noen tilfeller.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest på plan og bygg sine nettsider.

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Utebod og vedskjul ikke godkjent. Ikke søkt om bruksendringer av endringer som ble gjort i kjeller av forrige eier.

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?

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Bytte av Lofttrapp, Skifte av gulv på to soverom, platting i hagen. Feste av noen steinheller på trapp ved inngangsparti.

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
- [x] Ja

Beskrivelse:

-Tomten har ikke direkte adgang til fellesområdet. I følge sameiets vedtekter; "fysisk tomtedeling endrer ikke medlemmets rett til nødvendig ferdsel over naboeiendommen til fellesareal, jfr. tinglyste servitutter." Det foreligger ikke noen fast avtale om hvilken av nabotomtene adgangen skal gå via. Vi har i perioden vi har bodd her hatt avtale om å gå gjennom hagen til Guristuveien 9B. -Det foreligger en utbyggingsplan for sameiet hvor det er forhåndsgodkjent utbygging hos kommunen, se plan for detaljer.- I følge forrige eier så var kjøleskapet tidligere integrert der hvor den ene komfyren er nå. På grunn av kondens ble kjøleskapet flyttet ut. Angivelig er det skader i parketten bak sokkelen der hvor kjøleskapet var før. -I bokhyllen i stuen er det en skade i den ene hyllen midt på.-Badekaret har ødelagt "åpne" funksjon, proppen må fjernes manuelt for å tømme badekaret.-Den ene døren i skyvedørsgarderoben i det store soverommet kan lett hoppe av festet.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] 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)

- [x] 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

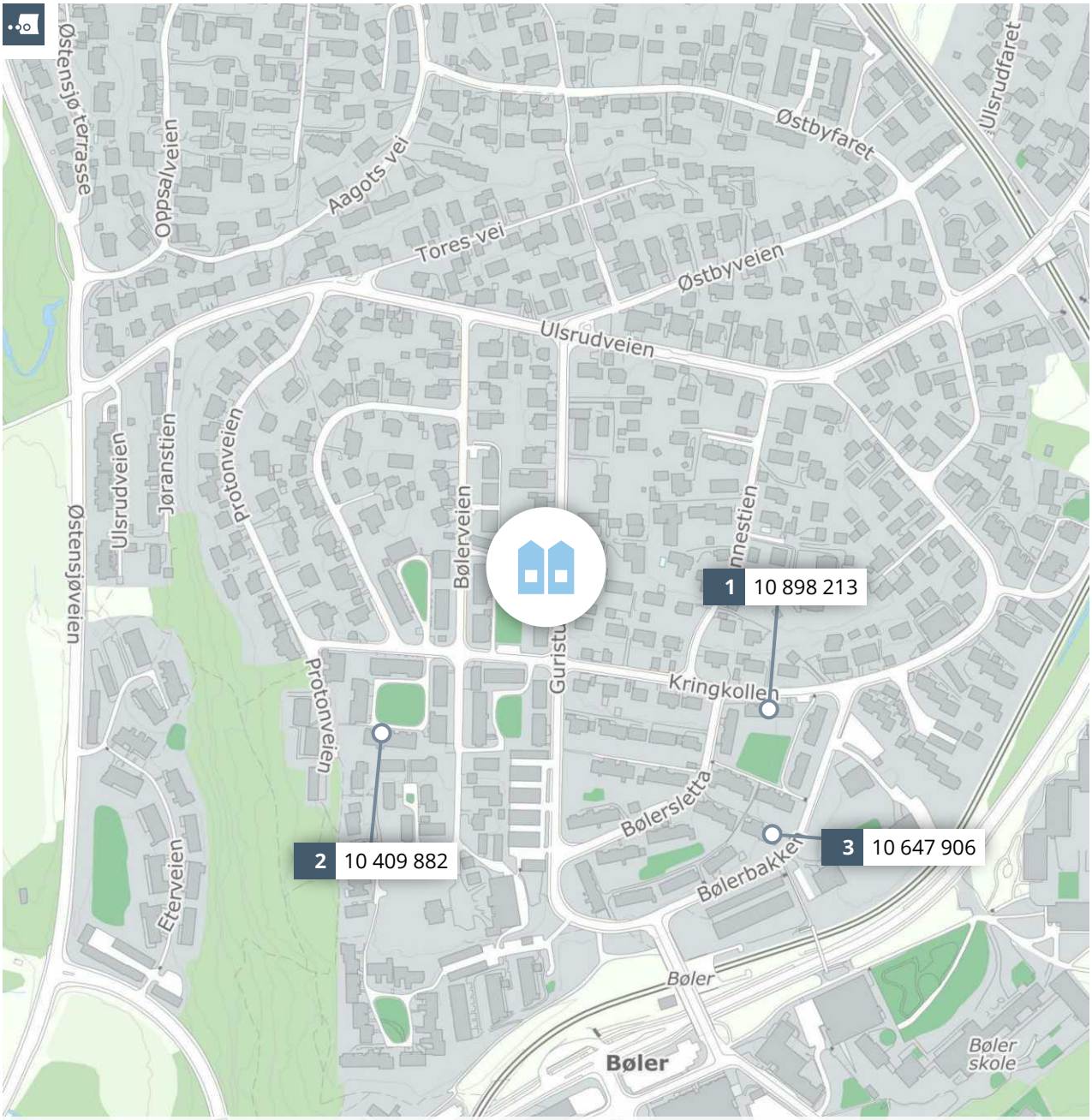
Dato

11.11.2026

Signert av

Katja Søyland

Jon Hjellum Vibeto



Meglers verdivurdering

GURISTUVEIEN 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.11.2026

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Guristuveien 9 A, 0690 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 164 BNR 111 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KRINGKOLLEN

Verdivurdert til

10 200 000

-	10 200 000	86 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt					194 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	3 620
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kringkollen 15 C				09.06.2026	9 350 000	**10 750 000**	148 213	10 898 213	**89 330**
	122 m²	1958	18,7 daa	3 sov						
2	Protonveien 22 C				27.10.2026	10 500 000	**10 300 000**	109 882	10 409 882	**78 863**
	132 m²	1959	112 m²	3 sov						
3	Bølerbakken 7 A				09.09.2026	10 500 000	**10 500 000**	147 906	10 647 906	**87 278**
	122 m²	1959	24,4 daa	3 sov						

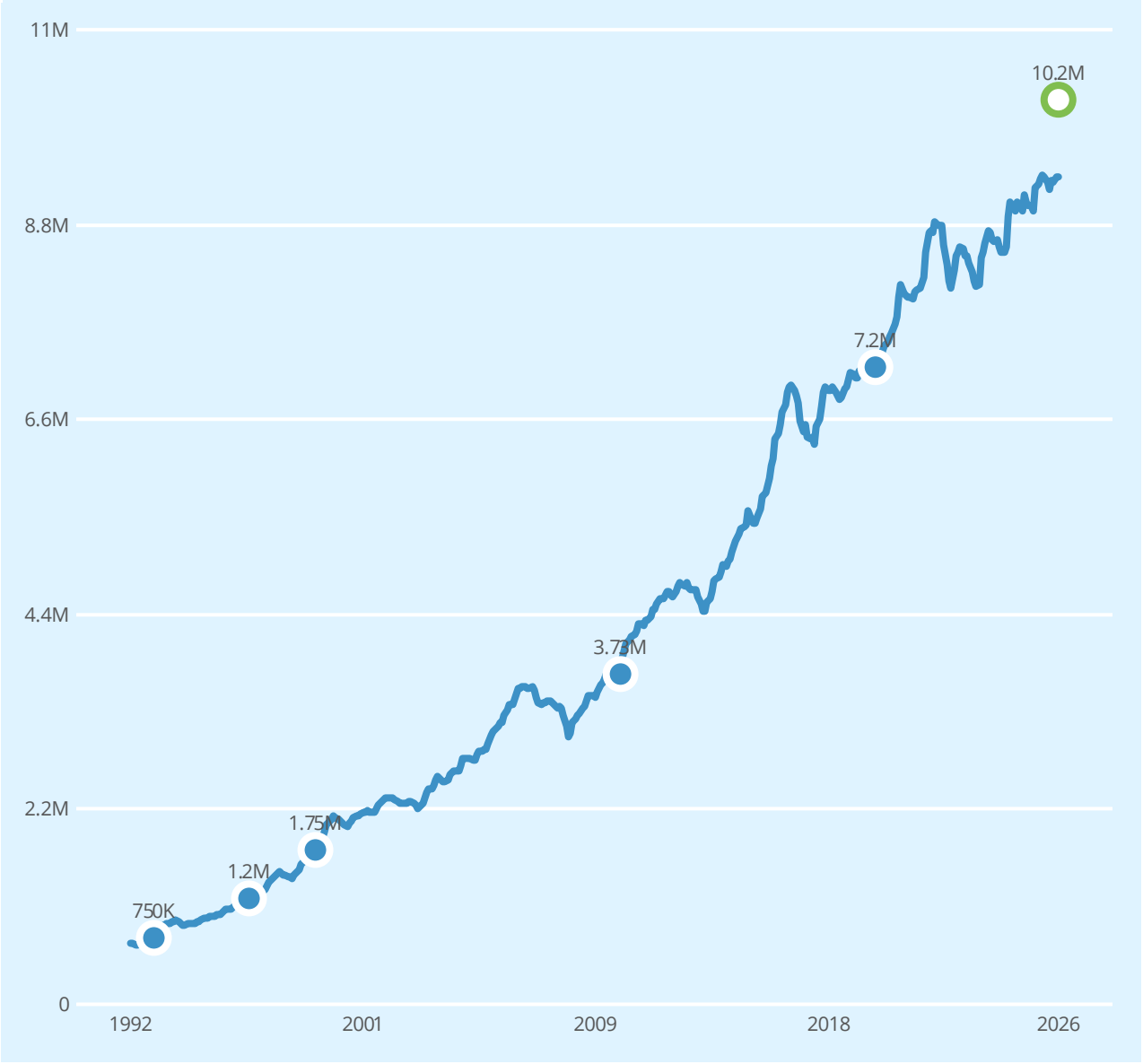
En attraktiv familiebolig over tre plan. Fra stuen har du utgang til vestvendt terrasse, med gode solforhold og nedgang til pent opparbeidet hage. Hyggelig fellesareal, med lekeplass og sittegrupper, ligger rett på andre siden av hekken. Boligen har en sentral beliggenhet, og det er få minutters gange til barnehager, Bøler skole (1.-10.trinn), handlesenter, T-bane/buss og Østmarka.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.02.2020	03.03.2020	20.05.2020	6 990 000	7 200 000	0	7 200 000
02.11.2010	15.11.2010	06.04.2011	3 300 000	3 725 000	0	3 725 000
20.09.1999		20.09.1999	-	1 750 000	-	1 750 000
02.04.1997		02.04.1997	-	1 200 000	-	1 200 000
26.10.1993		26.10.1993	-	750 000	-	750 000

Rekkehus til salgs i 690 OSLO nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 690 OSLO siste 9 mnd

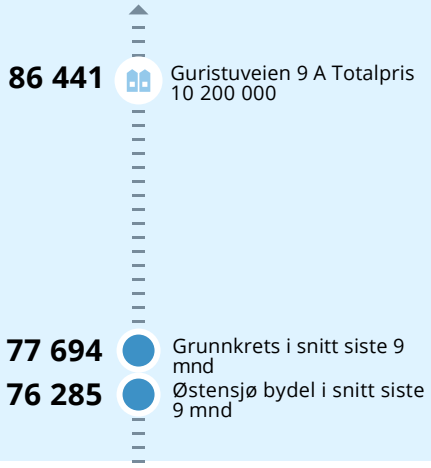
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 4-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 5, hus 4, kvartal 4, Guristuvn.9a-f.

Journalnr.
54/876.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
3-2-1962.

Bygningens art
Seksmannsbolig.

Byggherre
Oppsal Sjölbyggerlag, v/formann E. Ödegård, Kringkollen 3, Bryn.

Byggemelder
Arkitekt Frithjof Rojahn, Akersgaten 35, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Kr. Mjövik, Granveien 33, Hvalstad.
Tömmermester Jens Nermann, Åsensvingen 3 c, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

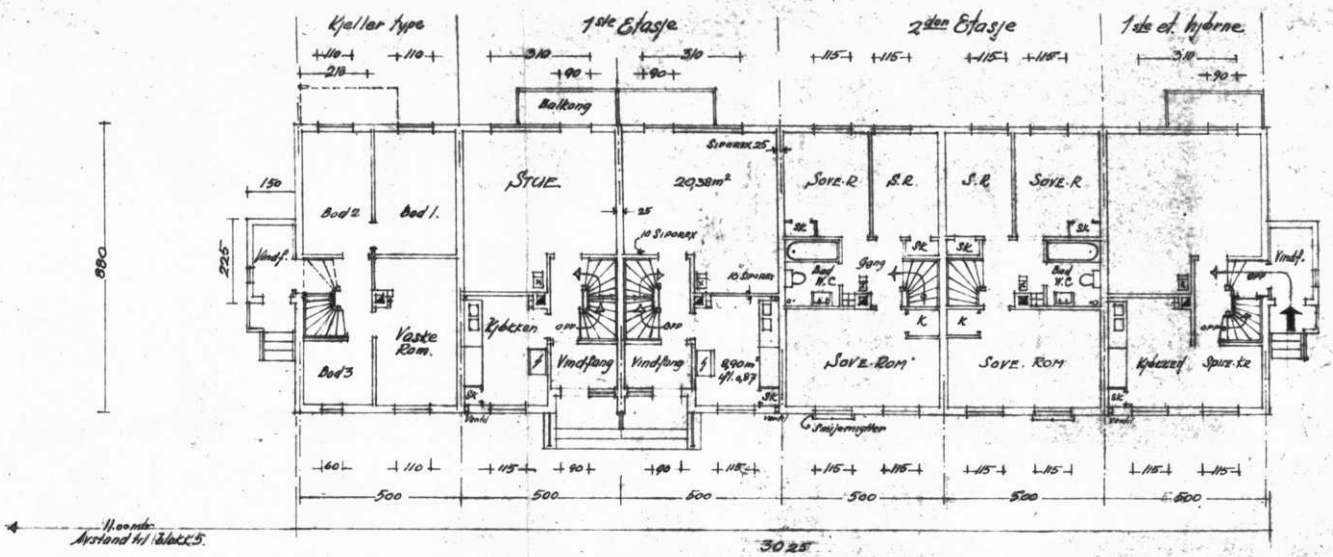
Distriktsingeniør
T. Busch

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 byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. R. A. 673/62. –

KV. IV. BLOKK NR. 4 bl. 7.

Blad nr. 7.



INNGANG I 1STE ETASJE
Plan av Kjeller, 1ste og 2den etasje
Reviderte tegninger
Målestokk 1:100

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
14 JUL 1956

OPPSAL SJØLBYGGERLAG II
GR. NR. 164 BR. Nr 9 BØLER
KVARTAL NR IV
BLOKK NR 4.

ARKITEKT m.n.a.l
Frithjof Repinn
OSLO MARS 56

← Tilbake til søk

Skriv ut



Guristuveien 9A

0690 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 164 / 111

Kommunenummer
0301

Gårdsnummer
164

Bruksnummer
111

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

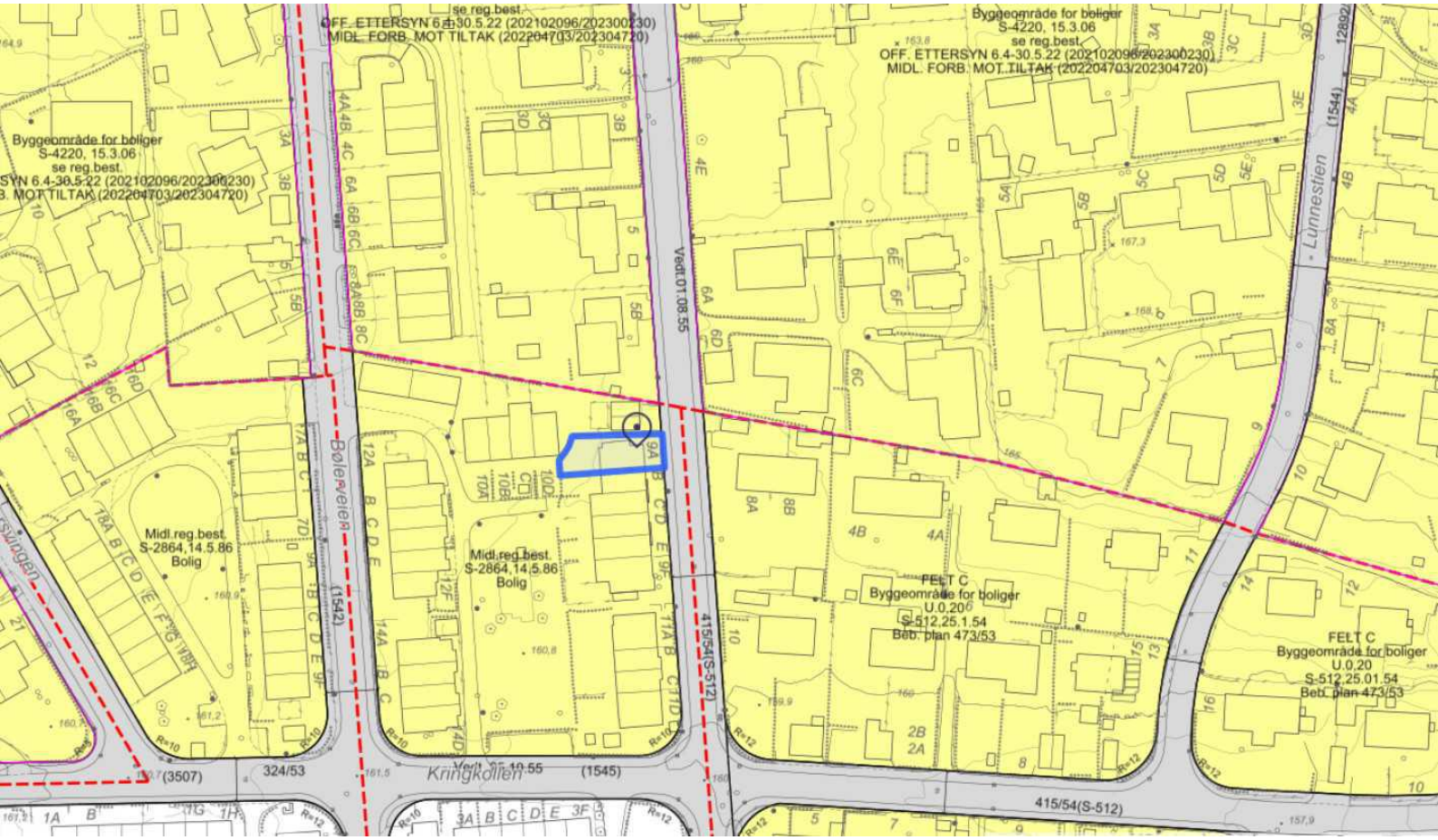
Eiendomsareal	193,7 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .


se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
SYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
B. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Vedt.01.08.55
Lønnestien
(1544)
Bøleveien
(1542)
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
FELT C
Byggeområde for boliger
U.0.20
S-512,25.1.54
Beb. plan 473/53
FELT C
Byggeområde for boliger
U.0.20
S-512,25.01.54
Beb. plan 473/53
415/54(S-512)
Vedt. 08.10.55
(1545)
Kringkollen
324/53
(3507)
415/54(S-512)

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Guristuveien 9A

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	9 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 78A, 78B	3 min 0.2 km
Bøler Linje 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.3 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

BARNEHAGER

Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km
Bøler Sentrum barnehage (1-6 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 61 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	7 min
Coop Prix Østmarkveien	8 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

Bøler Senter	8 min
Boots apotek Bøler	8 min
Bøler Senter Vinmonopol	8 min

SPORT

Bølerbanen	7 min
Bøler skole	8 min
EVO Bøler Senter	8 min
Mudo Ulsrud	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

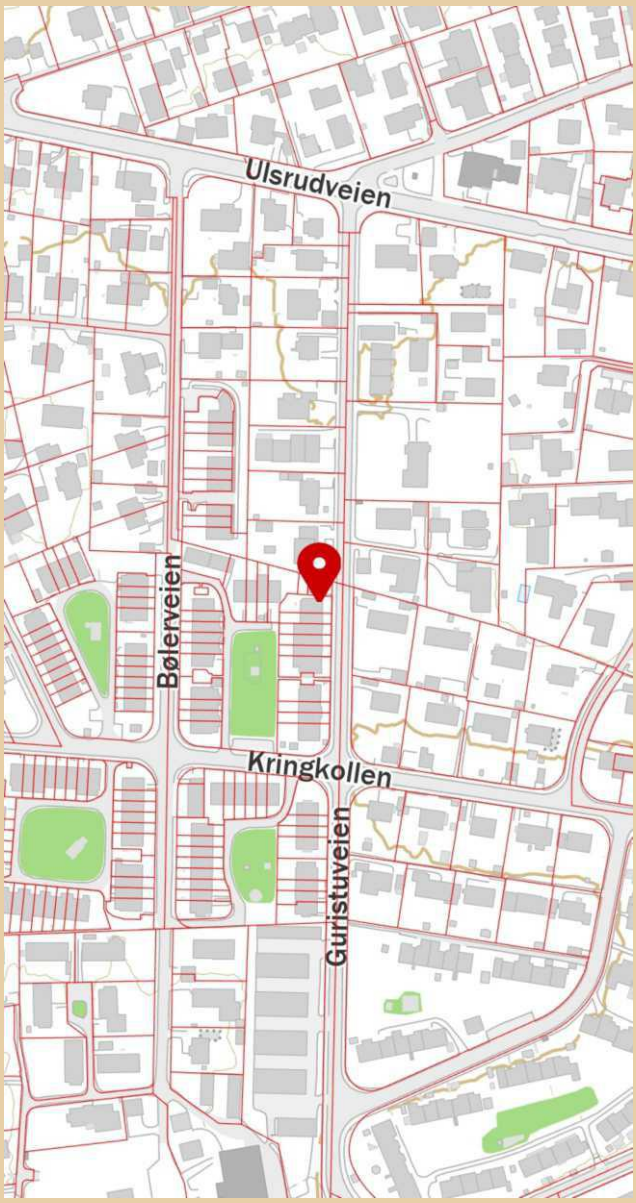
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

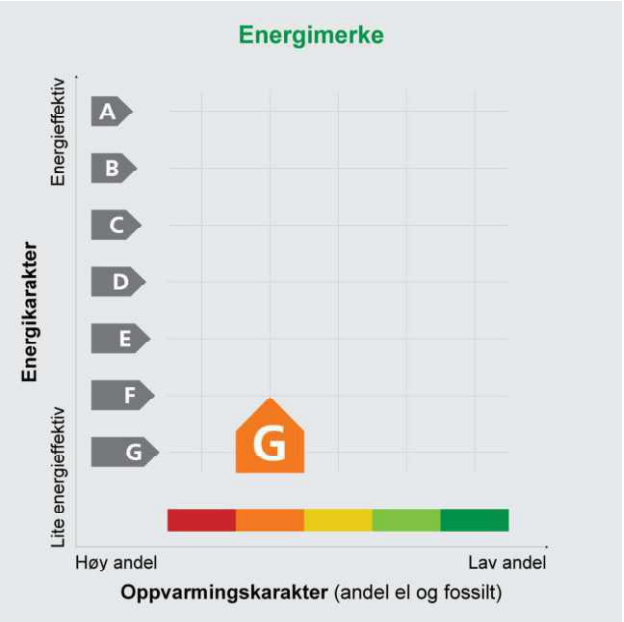
- Tog/t-bane
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Guristuveien 9 A
Postnr	0690
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	111
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80410832
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1096460
Dato	10.02.2020



Innmeldt av	Line Hasund

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 16 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260288 . Vår ref.: 2955-1-111 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kringkollen Ii Sa
Organisasjonsnr:	920214940
Seksjonseier:	Søyland, Katja
Medeier:	Vibeto, Jon Hjellum
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Guristuveien 9 A, 0690 OSLO
Seksjonsnummer:	111
Gnr.	164
Bnr.	111

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP630779.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering + 9 parkeringsplasser til fri bruk for eierne. Det er også noen tomteteiger som ligger som ""fellesarealer"" g-/bnr 164/9, 144, 160 og 162. Disse er registrert som tingsretttslig sameie, Sameiet Kringkollen II, org.nr. 814 894 142, eies med ideelle andeler 1/46 av medlemmene i Kringkollen II SA. 164/160 er ikke nevnt i vedtektene.

Dette selskapet er et samvirkeforetak og er ikke pliktig til å sende inn 3. partsopplysninger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 619,59,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Medlemskontingent	1 096,09	
Forskuddsinnbetaling	2 523,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Dette selskapet er et samvirkeforetak og er ikke pliktig til å sende inn 3. partsopplysninger.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: kringkollen2sa@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER FOR KRINGKOLLEN II SA
Sist endret 30.april 2025

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og foretaksnavnet er Kringkollen II SA. Samtlige medlemmer (46 bruksenheter) er utgått fra Kringkollen Borettslag II og gnr. 164, bnr. 9 i Oslo kommune. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Oslo kommune.

3. Virksomhet og formål

Foretakets formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og administrasjon av fellesareal på gnr. 164, bnr 9 i Oslo kommune, gnr. 164, bnr. 144 i Oslo kommune, gnr. 164 brn. 160 i Oslo kommune og gnr. 164, bnr. 162 i Oslo kommune. Foretaket har videre til formål å ivareta fellesinteressene til i alt 46 andelseiere, ved å forestå vedlikehold av fasader, tak, takrenner og -nedløp, utvendig hovedtrapp, pipestokker over tak og ned til loftsgulv, samt vedlikehold av vann- avløp- og dreneringsrør rundt og til bruksenhetene. Ansvaret gjelder fellesledninger, samt stikkledninger frem til første stakeluke og stoppekran for den enkelte bruksenhet. Foretakets vedlikeholdsansvar er begrenset til opprinnelig bygningsmasse, med mindre annet vedtas. Foretaket har også til formål å sørge for forsikring av bygningsmassen, tilgang til Tv- og Internettsignaler m.m.

Foretaket har ikke til formål å oppnå økonomisk overskudd, men skal kun fordele kostnader mellom medlemmene.

Det enkelte medlem er forpliktet til å medvirke til at beslutninger om drift og vedlikehold som gjelder egen eiendom kan gjennomføres.

I enheter som har stakeluke til bunnledning kan ikke denne fjernes, stakeluke skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Hvert medlem skal betale 30 000 kroner i andelsinnskudd.

Det føres medlemsregister med navn, personnummer, adresse og størrelsen på andelen. Styret utsteder andelsbevis.

Andelenes omsettelighet er begrenset idet andel ikke kan skilles fra eiendomsrett til følgende eiendommer utskilt fra gnr. 164, bnr. 9 i Oslo kommune: Gnr. 164, bnr. 111- 136, gnr. 164, bnr. 138-143, gnr. 164, bnr. 145-154 og gnr. 164, bnr. 159.

Eiendomsrett til en av disse eiendommene er et vilkår å være medlem i Kringkollen II SA. Medlemskap i Kringkollen II SA overføres automatisk sammen med overføring av eiendommen som medlemskapet er knyttet til. Det tegnes ett medlemskap for hver eiendom. Når en eiendom eies av flere i sameie, kan medlemskap og andel i Kringkollen II SA også eies i sameie.

Andelsinnskuddet forrentes ikke, og kan ikke kreves utbetalt ved utmelding.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse og forfallstidspunkt fastsettes av årsmøtet. Styret kan en gang i året justere medlemskontingenten i tråd med konsumprisindeksen (KPI-totalindeks).

Dersom kontingenten ikke dekker foretakets driftsutgifter, plikter hvert medlem å forskuddsbetale for foretakets ytelser. Årsmøtet bestemmer størrelsen på forskuddsbetaling og når betaling skal skje.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Årsoverskuddet godskrives foretakets egenkapital.

6. Medlemsforpliktelser

Det enkelte medlem har full rettslig råderett over sin bruksenhet, herunder rett til salg, fremleie eller pantsettelse. Salg og framleie meddeles forretningsfører eller styret for registrering senest 14 dager før innflytting eller overtakelse av bruksenheten.

Fysisk tomtedeling endrer ikke medlemmets rett til nødvendig ferdsel over naboeiendommen til fellesareal, jfr. tinglyste servitutter.

Ved forsikringsoppgjør plikter medlemmet å refundere samvirkeforetakets utlegg til egenandel. Medlemmene og evt. leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte husordensregler.

7. Styre og daglig leder

Foretaket ledes av et styre med 5 medlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmer og varamedlem velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges 2 år av gangen. Styreleder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og nestleder utpekes av styret.

Styrets sammensetning skal så langt det er mulig være representativt for samvirkets medlemmer og ha en jevn kjønnsfordeling. Det bør tilstrebes en jevn fordeling av representanter fra søndre og nordre tun.

Varamedlem møter på styremøte hvis et styremedlem er forhindret fra å møte, og trer inn som ordinært medlem hvis noen i styret må slutte i løpet av valgperioden.

Maksimal sammenhengende tjenestetid for et medlem av styret er åtte år. Før vedkommende kan velges på nytt må det gå minst to år.

Styret har ansvar for forsvarlig organisering av virksomheten i tråd med lovens og vedtektenes bestemmelser, herunder ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

Styret har å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret.

Styret ansetter evt. forretningsfører og andre, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller avskjediger dem.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs, dog minimum 2 ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene skal ledes av styrelederen, og hvis denne ikke er tilstede, en møteleder valgt av styret.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av styret er til stede. Vedtak kan gjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte.

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter. Underskriften til styrets leder og ett medlem i fellesskap er tilstrekkelig til å forplikte hele samvirkeforetaket i saker hvor styret har beslutningsmyndighet.

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

8. Valg, valgkomitéen og utvalg

Foretaket skal ha en valgkomité bestående av 2 medlemmer.

Valgkomitéen velges av årsmøtet, og har en funksjonsperiode på to år.

Valgkomitéens oppgaver er å:

- få fram, vurdere og innstille kandidater til valg av:
  - Styremedlemmer og -varamedlem
  - Styreleder
  - Medlemmer til valgkomitéen
  - Medlemmer til velferdskomitéen

Velferdskomitéen er et fast utvalg i samvirket som består av tre medlemmer som velges i årsmøtet for to år. Velferdskomitéen oppgave er å bistå styret med å organisere sosiale sammenkomster i samvirket.

Valgkomitéen og Velferdskomitéen skal så langt det er mulig ha jevn fordeling av representanter fra søndre og nordre tun. Medlemmene kan gjenvelges i inntil åtte år sammenhengende. Før vedkommende kan velges på nytt må det gå minst 2 år.

Det skal være gjort kjent i rimelig tid på forhånd for samvirkemedlemmene at de kan fremme forslag til kandidater innen en gitt frist. Valgkomitéen vurderer og innstiller deretter kandidater til vervene for valg i årsmøtet. Kandidater som innstilles skal på forhånd være forespurt og ha akseptert å påta seg vervet dersom de velges.

Valgkomitéens innstilling sendes ut sammen med innkallingen til årsmøtet.

Hvis det ikke er fremmet benkeforslag, gjøres valget i årsmøtet ved akklamasjon. Hvis det er fremmet benkeforslag, gjennomføres valget skriftlig.

9. Ordinært årsmøte

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Årsmøtet finner sted innen utgangen av juni måned hvert år.

Innkalling til årsmøtet skal sendes med minst 14 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal klart angi tid og sted for møtet, samt de sakene som skal behandles av årsmøtet, herunder årsberetning og årsregnskap. Forslag til vedtektsendringer skal tas inn i innkallingen.

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

Hvert medlem har rett til å ta med seg en rådgiver.

Et medlem kan møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende møte, med mindre annet er ment, og den kan når som helst trekkes tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem, men hvis flere eier andel sammen kan de ha felles fullmektig.

Styremedlemmer, forretningsfører (evt. kasserer), revisor og evt. leietakere av boligseksjoner har møte- og talerett. Styreleder og forretningsfører har møteplikt, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Styreleder eller den styret har utpekt, åpner årsmøtet.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:
1. Nedtegning av fremmøtte medlemmer, antall stemmer og fullmakter
2. Valg av møteleder, protokollfører og 2 medlemmer til å undertegne protokoll.
3. Årsberetning
4. Årsregnskap
5. Disponering av årsoverskuddet
6. Budsjett og virksomhetsplan for kommende år
7. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret
8. Valg i henhold til lovens og vedtektenes bestemmelser
9. Valg av valgkomité
10. Behandling av andre saker som etter lov eller vedtekter hører inn under årsmøtet.

Vedtak fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, så sant ikke annet er fastsatt i lov eller vedtekter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hver andel gir én stemme. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall for vedtak om:
1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene eller utgiftens størrelse anses som vesentlig.
2. Utleie eller bortfeste av mindre deler av fellesareal som verken i nevneverdig grad medfører ulempe eller reduserer det enkelte medlems bruksmulighet.
3. Vedtektsendring. Det kreves 4/5 flertall for vedtektsendringer i medhold av samvirkeloven § 54(2).

Utleie eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesareal krever enstemmighet.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll fra årsmøtet. Vedtak i årsmøtet skal tas inn i protokollen sammen med opplysning om stemmetall. Liste over fremmøtte skal tas inn i eller legges ved protokollen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende, valgt på møtet. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene.

10. Ekstraordinært årsmøte

Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig. Styret innkaller skriftlig med minst 8 dagers varsel.

11. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Vedtak om oppløsning av foretaket blir gjort av årsmøtet med 2/3s flertall av de avgitte stemmer.

Dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser, skal gjenværende midler tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet. Fordelingen skal skje på grunnlag av medlemmenes samhandling med foretaket i det siste året.

Det som her er bestemt om oppløsning gjelder ikke ved fusjon, fisjon eller omdanning i medhold av samvirkelova kapittel 8,9 og 11.

_____. _____. _____.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR SAMEIET KRINGKOLLEN II
Org. Nr. 814 894 142
Sist endret 30.april 2025

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommene gnr. 164, bnr. 9, 144, 160 og 162 i Oslo kommune.

2. Bruk

Samtlige sameiere har rett til å bruke eiendommene.

3. Drift og vedlikehold mv.

Drift og vedlikehold av eiendommene gjøres gjennom Kringkollen II SA, stiftet 7. desember 2017, som er opprettet for dette formål. Samtlige sameiere er og plikter å være medlemmer av Kringkollen II SA.

4. Rettslig rådighet

Sameieandelene ligger til fast eiendom, og kan ikke avhendes eller på annen måte disponeres over uten sammen med den faste eiendommen som andelen er knyttet til.

5. Vedtektsendring

Vedtektsendring krever 4/5s flertall.

6. Oppløsning

Den enkelte sameier har ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Husordensregler for Sameiet Kringkollen II

Vedtatt på sameiermøte den 22. april 2009
Endret på årsmøte 20.april 2022

Bomiljø generelt

Alle beboerne plikter å følge husordensregler, og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av andre som besøker en.

Klager til styret om brudd på husordensregler skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom impliserte parter.

Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

Husorden og fellesområder

1. Beboerne skal verne om fellesområder og sameiets eiendeler.

2. Ansvar for flagg går på omgang mellom enhetene på hvert tun for et år om gangen. Det skal flagges på offisielle flaggdager. Utover dette flagges det med vimpel i sommertiden.

3. Beboere plikter å følge Oslo kommunes til enhver tid gjeldende føringer i forhold til avfallshåndtering.

4. Beboerne plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor eierseksjonene, slik at andre ikke sjeneres. Meld ifra til nærmeste nabo(er) dersom spesielle forhold (se nedenfor – eksempelvis i forhold til oppussing)

    - Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på oppussing / snekkerarbeid, bruk av stereoanlegg / musikkinstrumenter eller høylytt tale.

    - I forhold til lek / ballspill o.l. gjelder samme forhold som ovenfor.

5. Bil- og motorsykkelkjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring som av/på lessing e.l. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

6. All parkering på tunområdene er forbudt. Som parkering regnes parkering utover 10 minutter. Skulle det være nødvendig for beboere eller eksempelvis håndverkere å parkere utover 10 minutter, må det settes lapp i bilens frontrute med telefonnummer.

    Bilvask, hjulskifte og annen bilpleie er ikke tillatt inne på tunområdene.

7. Felles brannvarslere kan ikke fjernes fra den enkeltes bruksenhet. Dersom medlemmer ved oppussing eller av andre grunner tar ned utstyret må det settes opp igjen. Dersom

utstyr blir borte eller ødelagt må medlemmet selv dekke nye. Ønskes privat brannsikringsutstyr i tillegg, må det monteres slik at det ikke kommer i konflikt med eller ødelegger samvirkets felles brannsikringsutstyr.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2955
KRINGKOLLEN II SA

Velkommen til årsmøte i KRINGKOLLEN II SA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Ulsrud VGS - Rom A107 - innerst i 1. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. El-bil lading
7. Flaggstang
8. Brannsikring loft
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KRINGKOLLEN II SA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Raymond Strand Abrahamsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Raymond Strand Abrahamsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2955 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 2955 Kringkollen Ii Sa.pdf
3. B.C_Kringkollen II-Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan..pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88.000,-. I tillegg lønnes styreleder etter egen avtale. Honoraret for styreleder er indeksregulert for 2025 til 2027 og vil være på kr. 82.000,- pr.år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 88.000,- til styrets medlemmer samlet, med unntak av styreleder som er honorert etter indeksregulert avtale pålydende 82000 kr. Totalt 170 000 kr.

Sak 6

El-bil lading

Forslag fremmet av:
Karianne Berg & Jens Tore Alfei - Bølerveien 16F

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi i Bølerveien 16f ønsker at det utredes og eventuelt iverksettes muligheter for billadning i sameiet.

Vi ønsker saken behandlet under pkt 7 Styrets arbeid med organisasjonsform.
Korriger dette til rett saks punkt hvis dette blir feil punkt for behandling av forslaget.

Vi har følgende forslå til vedtak:

Styre gis i fullmakt å nedsette en arbeidsgruppe som skal utrede muligheter for tilrettelegging for billading i sameiet. Hvis arbeidsgruppen finner en løsning som ikke har negativ påvirkning av Sameiets økonomi. Gir årsmøtet styre fullmakt til å beslutte nødvendig tiltak for å realisere en ordning for billadning i sameiet.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget. Men ønsker at arbeidet skal lede fram til et forslag på årsmøtet 2027, eller i et ekstraordinært årsmøte før dette.

Forslag til vedtak

Styre gis i fullmakt å nedsette en arbeidsgruppe som skal utrede muligheter for tilrettelegging for billading i sameiet. Arbeidet skal lede fram til et forslag på årsmøtet 2027, eller i et ekstraordinært årsmøte før dette.

Sak 7

Flaggstang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei flaggstangen på tunet er meget slitt og lager mye støy for oss som har soverom ut mot tunet. Har et titalls ganger måtte stå opp om natten stramme line som slår og kilt mellom for at stanga skal stå rolig.

Styret har drøftet enten å bytte eller fjerne flaggstangene på begge tun. Styret ser mange fordeler med å ikke ha flaggstenger, men flaggstengene er også tradisjonsbærende og samlende for fellesskapet ved enkelte anledninger. De fleste andre boligsammenslutninger på Bøler har flaggstang og flagget har stor betydning for mange. Styret innstiller på å bytte ut flaggstang som har behov for det.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å bytte ut flaggstang og snøring.

Forslag til vedtak

Flaggstang og snøring byttes der det er behov.

Sak 8

Brannsikring loft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har med bakgrunn i tilstandsrapporten gjennomført en kontroll av loftene i KK2. Det ble innhentet en rapport fra TFC-Technical Fire Consulting AS. Denne konkluderer med at utbedringer bør foretas. Styret innstiller på å utbedre loftene for brannsikring, da nåværende situasjon ikke tilfredsstiller gjeldende regelverk for byggene. Alternativ 2 vil gi skiller mellom enhetene, og loftslukene kan bevares som de er, mens alternativ 1 og 3 gjør hele loftsarealet til en branncelle. Dette er prisbesparende i forslaget i rapporten, men styret ønsker å få fullstendig pristilbud før endelig beslutning på løsning og økonomisk plan. Det innstilles ikke på å bevare

det som det er, da det vil kreve at ingen bruker arealet som lagring. Loftet som lagringsplass er noe mange beboere setter stor pris på.

På bakgrunn av rapporten fra TFC-Technical Fire Consulting AS ber styret årsmøtet om fullmakt til å gå videre med saken, herunder innhente tilbud og beslutte ønsket finansiering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å hente inn komplett tilbud på alle 9 bygg, foreslå finansieringsplan og eventuelt fordeling over flere budsjettår, og legge dette frem på Årsmøtet 2027, eller i et ekstraordinært årsmøte før dette.

Vedlegg

4. Brannteknisk notat signert (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i egen fil, samt. at kandidatene er også lagt inn i modulen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Klemp
- Elin Birna Bjarkar
- Merete Falck

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Katrine Sivertsen

Valg av 1 veldferdskomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som veldferdskomite:

- Anette Rudshaug

Vedlegg

1. Valgkomiteens instilling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning – Kringkollen II SA

1. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter. I tillegg har det vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene på e-post og telefon. Styret har jobbet med saker knyttet til drift, økonomi, vedlikehold, HMS og utvikling av sameiet. Innkallinger og sakslister har vært godkjent i tråd med vedtektene, og styret har hatt løpende oppfølging av tidligere vedtak og pågående saker.

Styrets arbeid har i perioden hatt særlig fokus på langsiktig vedlikeholdsplanlegging, vedtektsarbeid, brannsikring og oppfølging av tekniske forhold ved bygningsmassen.

2. Økonomi

Styret har gjennom året hatt løpende gjennomgang av sameiets økonomi gjennom rapporter og budsjettoppfølging. Økonomirapporter er behandlet i styremøtene og tatt til orientering.

Budsjett for kommende periode er gjennomgått og justert, herunder KPI-justering av felleskostnader. Styret vurderer fortløpende behov for avsetninger knyttet til planlagte vedlikeholdsprosjekter.

3. Oppdatering av vedtekter

Styret har arbeidet med vurdering av oppdatering av vedtektene basert på juridiske vurderinger fra advokat Burkeland. Temaer som har vært diskutert inkluderer:

-Dagens organisering av sameiet

Ttinglyst delingserklæring og beboernes forpliktelser

-Alternative organisasjonsformer, herunder tingsrettslig sameie

Saken følges videre opp når ytterligere tilbakemeldinger foreligger, og styret vurderer hvordan eventuelle endringer best kan behandles videre. Det vil være aktuelt med et ekstraordinært årsmøte for å vedta nye Vedtekter.

4. Vedlikehold og tilstandsrapport

Styret har videreført arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplan. Det er innhentet tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra ekstern leverandør (Byggconcept). Rapporten ligger vedlagt.

Rapporten er gjennomgått av styret, og anbefalingene er tatt til etterretning. Arbeidet har blant annet omfattet:

-Prioritering av vedlikeholdstiltak

-Vurdering av drenering og fuktproblematikk

-Planlegging av større framtidige tiltak

-Oppfølging av fasader og tekniske forhold

Styret arbeider videre med å konkretisere en mer detaljert vedlikeholdsplan.

5. Brannsikring av loft

Brannsikring av loft er vurdert som et prioritert tiltak. Styret har innhentet en brannrapport om loftene fra TFC-Technical Fire Consulting AS (ligger vedlagt). Det fremkommer flere alternative løsninger for utbedring av loftene, herunder:

-Brannsikrede luker og restriksjoner på lagring

-Etablering av brannceller som muliggjør oppbevaring

Styret jobber med å innhente pristilbud. Se egen sak på årsmøtet.

7. Drift og praktiske saker

Styret har fulgt opp en rekke løpende driftssaker, blant annet:

-Dugnader

-Vedlikehold av uteområder

-Vedlikehold av gjerder og skilt

-Innkjøp av «partytelt» og div. utstyr

-Dialog med leverandører og forsikringsselskaper

-Overvann og dreneringsrelaterte problemstillinger

-Oppfølging av henvendelser fra beboere

Styret har også arbeidet med dialog mot nabosameier for å styrke samarbeid og redusere konflikter knyttet til felles arealer.

8. Avslutning

Styret har i perioden hatt fokus på forsvarlig drift, økonomisk kontroll og langsiktig planlegging av vedlikehold og sikkerhetstiltak. Flere større saker videreføres inn i kommende periode, særlig knyttet til vedtekter, brannsikring og tekniske vedlikeholdstiltak.

Styret takker beboerne for samarbeid og engasjement gjennom året.

KRINGKOLLEN II SA
ORG.NR. 920214940, KLIENTNR. 2955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 975 464	1 957 156	1 949 039	2 017 739
Andre inntekter		0	228 549	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 975 464**	**2 185 705**	**1 949 039**	**2 017 739**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 336	-38 103	-36 755	-33 100
Styrehonorar	4	-166 500	-158 766	-165 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-12 120	-12 042	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-93 595	-89 995	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-110 406	-101 790	-112 500	-200 000
Drift og vedlikehold	6	-42 496	-1 482 792	-865 000	-155 000
Forsikringer		-313 133	-283 064	-324 000	-362 880
Energi/fyring	7	-6 910	-13 505	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 675	-227 667	-223 000	-284 000
Andre driftskostnader	8	-98 897	-89 966	-116 500	-117 910
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 153 067**	**-2 497 690**	**-1 952 755**	**-1 437 270**
DRIFTSRESULTAT		**822 397**	**-311 985**	**-3 716**	**580 469**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 734	10 661	10 000	10 000
Finanskostnader		0	-21	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 734**	**10 640**	**9 000**	**9 000**
ÅRSRESULTAT		**828 131**	**-301 345**	**5 284**	**589 469**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-301 345		
Til opptjent egenkapital:		828 131	0		

KRINGKOLLEN II SA
ORG.NR. 920214940, KLIENTNR. 2955

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	4 669
Forskuddsbetalte kostnader		110 573	93 658
Driftskonto OBOS-banken		1 271 617	445 208
Driftskonto OBOS-banken II		1 010 219	1 006 772
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 646	2 936
SUM OMLØPSMIDLER		**2 397 056**	**1 553 242**
SUM EIENDELER		**2 397 056**	**1 553 242**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 331 446	1 503 316
SUM EGENKAPITAL		**2 331 446**	**1 503 316**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 711	15 160
Leverandørgjeld		46 580	26 850
Skyldige offentlige avgifter	10	6 789	6 641
Annen kortsiktig gjeld	11	1 530	1 275
SUM KORTSIKTIG GJELD		**65 609**	**49 927**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 397 056**	**1 553 242**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2026
Styret i Kringkollen Ii Sa

Raymond Strand Abrahamsen Katrine Sivertsen Alexander Klemp

Linn Stabbetorp Erik Støa Berg

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 352 400
Forsikring tilbygg	35 460
Medlemskontingent	587 604
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 975 464**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 530
Arbeidsgiveravgift	-25 806
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 336**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-166 500
SUM STYREHONORAR	**-166 500**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 120
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 120**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-13 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 315
Egenandel forsikring	-1 097
Kostnader dugnader	-3 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 496**

NOTE 7 ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-6 910
SUM ENERGI / FYRING	**-6 910**

NOTE 8 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-9 158
Snørydding	-53 870
Andre driftskostnader	-436
Andre kontorkostnader	-5 134
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 000
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-25 210
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-98 897**

NOTE 9 FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 447
SUM FINANSINNTEKTER	**5 734**

NOTE 10 SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-4 646
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 143
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 789**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-1 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 530**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KRINGKOLLEN II SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KRINGKOLLEN II SA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5UDBO-HDFK7-828SC-74D5X-KC2HD-JPEYH

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-04-07 19:36:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5UDBO-HDFK7-828SC-74D5X-KC2HD-JPEYH

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.

Kringkollen II

Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan



1. Beskrivelse av oppdraget.

Sameiet Kringkollen II ønsker en oversikt over tilstand for bygningene og en vedlikeholdsplan over de de mest prekære punktene for bygningsmassen. Det ønskes samtid en vurdering av løsninger for å begrense brannsmitte via loft.

Prosjekt	Kringollen II	**Prosjektnr.**	P-24014
Oppdragsgiver	Sameiet Krinkollen II	**Utarbeidet av**	H.A.
Kontaktperson	Raymond Abrahamsen	**Dato**	29.09.2025
Adresse, sted	Krinkollen 3/ Bølerveien 10, 12, 14 og 16/ Guristuveien 9, 11, 13 og 15.	**Revisjon**	01

2. Sammendrag

Bygningene er generelt godt vedlikeholdt, med har noe etterhengene vedlikehold på enkelte fasadeelementer og flere av bygningene har skader tilknyttet dreneringsproblematikk.
De store sammenhengene loftene uten brannskille mellom enhetene utgjør en betydelig fare for brannspredning og er et viktig punkt som bør prioriteres i nær fremtid.

De registrerte punktene vil bli omtalt og utdypet videre i rapporten.

---

3. Befaring

Dato:	09.04.2025 / 02.06.2025
Til stede	Håvard Andersen (ByggConcept AS), Steinar Eikbu (Eier, Bølerveien 10d. 02/06)
Bygningsdel	Utvendig: Fasader og terrengforhold Innvendig: Vurdering av fukt i u.etg, vurdering av brannsikkerhet og fukt i undertak på loft.

Befaringen gjøres hovedsakelig ved visuell kontroll av utvendige overflater fra bakkeplan.

Befaring nr. 2 gjøres innvendig i to enheter og det settes søkelys på fuktproblematikk tilknyttet drenering. Det gjøres også en befaring på loftet i disse enhetene for å se på muligheter for begrensning av brannspreding via loft.

---

4. Bemerkninger fra befaring.

- **Bygning, generelt**. TG.2
  - Bygningene er generelt godt vedlikeholdt, men har noe etterslep på vedlikehold av enkelte fasadeelementer og vinduer.
  - Rekkverk og kledninger av trevirke har behov for rengjøring og overflatebehandling. En del svertesopp og avflassende maling enkelte steder.

- **Drenering**. TG.3
  - Noe drenering er utbedret i senere tid, men resterende vurderes å være fra byggeår.
  - Det registres symptomer på sviktende/utilstrekkelig drenering. Drenering bør skiftes ut rundt hele bygningen for å unngå fuktskader.

- **Terrengforhold**. TG.3

- Det er flere steder hvor terrenget faller mot bygningskroppen. Det anbefales utbedring, slik at overflatevann ledes bort fra bygningene.

- **Bearbeidet terreng**. TG.2
  - Enkelte steder vokser busker og trær tett på eller helt inntil fasaden. Dette er uheldig med tanke på fukt og slitasje på veggene. Dette bør fjernes eller beskjæres slik at de har noe avstand til veggene.

- **Yttervegger**. TG.2
  - Det registreres enkelte sprekker/riss i fasadene. Dette er normalt i eldre murbygninger og skyldes ofte bevegelser i konstruksjonene. Det anbefales at dette utbedres slik at fuktighet trenger inn og skader fasaden ytterligere.

- **Grunnmur**. TG.3
  - Generelt godt vedlikeholdt, men det registres løse og oppsprukne overflater flere steder. Overflatebehandlingen har ikke lenger en beskyttende funksjon og bør utbedres.
    ! Avflassende murmaling kan være tegn på fukt, men det kan også skyldes at det er benyttet feil produkter. Dette bør avklares før ny overflatebehandling.

- **Takkonstruksjon**. TG.IU
  - Tak er kun inspisert fra bakkeplan der det var mulig. Takene ser ut til å være i god stand og det er ikke observert skader.
  - Takutspring/gesimser har behov for vedlikehold av overflatebehandling. Det anbefales vask med soppdrepende midler og ny maling.
  - Undertak ble visuelt kontrollert på loft over Bølerveien 10d og 16b. Det registreres fuktmerker og noe muggsopp langs en taksperre, men det er ingen tegn på fukt ved betalingstidspunktet og vurderes å kunne skyldes en gammel skade.
    ! Det anbefales at muggsopp fjernes og at området holdes under oppsikt slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og utbedres før skaden blir for stor. Bør sjekkes etter store nedbørsmengder og gjerne i løpet av vinteren i perioder med varierende temperatur som kan medføre snøsmelting og ising. Februar/mars er gjerne en periode det kan bli kondens/rim i undertak.

- **Takrenner og nedløpsrør**. TG.2
  - Det registreres enkelte nedløp som mangler utkast som skal lede vannet bort fra grunnmuren.
  - Lekkasje på endelokk mot vegg (overbygg ved inngangsparti) Bølerveien 12F. Denne lekkasjen kan løses med bruk av egnet elastisk fugemasse.

- Det registreres fuktmerker rundt nedløpsrør på undersiden av enkelte terrasser, noe som kan antyde lekkasje. Dette anbefales nærmere undersøkt, slik at eventuelle lekkasjer kan utbedres.

- **Utvendige beslag, øvrig**. TG.2
  - Pipebeslag og vannbrett har enkelte steder løst og avflasset belegg. Dette svekker ikke beslagenes funksjon utover det estetiske, men det anbefales at det gjøres en kontroll av eventuelle fugetettinger.

- **Baldakiner**. TG.3
  - Det registreres sprekker, frostspreng og løs, avskallet betong registres på baldakiner over inngangspartiene på Bølerveien 16.

  ! OBS! Betongrehabilitering må utføres i nær fremtid for å unngå videre svekkelser i konstruksjonen.

- **Vinduer**. TG.2
  - Vinduer i varierende alder og tilstand. I hovedsak vinduer fra slutten av 80 tallet, men flere har skiftet vinduer i senere tid.
  - Vinduer har behov for vedlikehold av overflatebehandling. Vinduene bør skrapes, børstes og rengjøres før ny egnet overflatebehandling.

  Det anbefales på generelt grunnlag at vinduer byttes. Nye vinduer gir vesentlig bedre isolasjon og vil bidra til et lavere energiforbruk, samt redusere kaldras og gi et lunere og mer behagelig inneklima.

  I Oslo kommune kan det være mulig å søke om som økonomisk støtte til bytte av vinduer.

---

5. Drenering

Bygningene har dels opprinnelig drenering, mens deler av dreneringen er fra nyere tid. Takvann er i hovedsak bortledet via rør (antatt) tilkoblet offentlig nett.

Det er gjort fuktmålinger i Bølerveien 10D og 16B. Målingene og observasjonene gjort i og rundt enhetene tyder på at det er et stort behov for utbedring av dreneringen rundt bygningene.
Det er grunn til å tro at de øvrige bygningene i sameiet har tilsvarende fuktproblematikk, men det er ikke gjort noen konkrete målinger.

Fuktmåling i Bølerveien 10D.

Dreneringen er delvis utbedret ved at langsiden mot nord og endeveggene er drenert i senere tid.
Det ble ikke målt unormale fuktverdier på vegg mot nord, men i endeveggen øker fuktnivået jo nærmere vi kommer den udrenerte lagsiden mot sør.
I de nedre partiene av den udrenerte veggen måles høye fuktnivåer.

Fuktmåling i Bølerveien 16B.
Det registreres unormale fuktverdier i nedre deler av kjellerveggene og flere vegger har avflassing og mineralutslag som følge av fukt. Det er også merker etter fuktinntrengning på gulvet lags veggen kjellerstuen.
Fuktmerkene vurderes å skyldes at dreneringen har svekket funksjon.

Andre symptomer på svekket/mangelfull drenering:
Det registreres avskallinger i utvendig overflate på nedre del av grunnmur. Dette skyldes høyst sannsynlig høyt fuktnivå i betongen. Det kan også skyldes en kombinasjon av fukt og feil produkter (ikke pustende) på overflaten.
Dette er spesielt synlig på Bølerveien 10, 12, 14 og 16.

Andre forhold som påvirker drenering og fuktpåvirkning av grunnmur:

- Terrengforhold og overvann.
  Det registreres flere steder der terrenget har fall mot grunnmur.
  Dette medfører at overflatevann ved nedbør og snøsmelting ledes mot bygningene.
  Guristuveien 15 er spesielt utsatt med tanke på overflatevann da det er fall fra garasjene i Guristuveien 17. Garasjen har også nedløp som leder takvannet direkte mot bygningen (15).

- Takvann
  Takvann er i hovedsak bortledet via rør tilkoblet offentlig nett, men det er enkelte nedløpsrør som er avsluttet over terreng, langs grunnmur.
  Takvann bør ledes bort fra bygningene i tette rør for å unngå økt fuktbelastning.

- Grunnmurspapp
  Det registreres flere tilfeller der gunnmurspappen/knotteplasten ikke er ført høyt nok opp på veggen slik at terrenget går over toppen av grunnmurslista og enkelte plasser der lista ikke dekker tilstrekkelig. Fuktige masser direkte mot muren medfører økt fuktoppsug i veggene.

5.1. Forslag til utbedring av drenering:

- Dreneringen bør fornyes rundt hele bygningen. Det er ikke tilstrekkelig å kun drenere enkelte vegger.

- Det bør, der det er mulig, etableres tilstrekkelig terrengfall fra gunnmur. Det bør være et fall på 1:50 minimum 3m fra veggen.
  Det kan eventuelt etableres avskjæringsgrøfter for å ta opp og lede bort overflatevann.

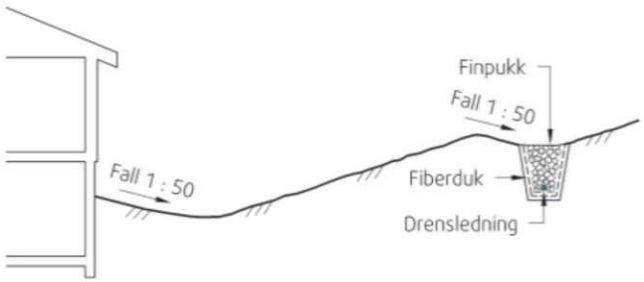
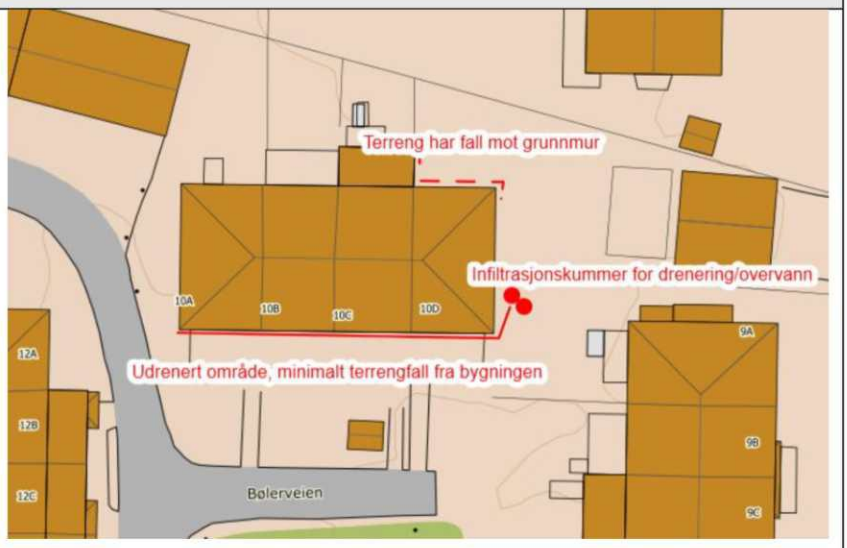


Fig. 23
Avskjærende drenering med drensgrøft
Grøfter helt fylt med pukk har stor kapasitet, men det må sikres at overflaten ikke tettes av løv.

- Takvann bør ledes bort fra grunnmur i tette rør, enten via offentlig nett (må sjekke lovlighet) eller til terreng på egen eiendom som faller bort fra bygningene.

5.2. Bilder. Utdypende rundt drenering.

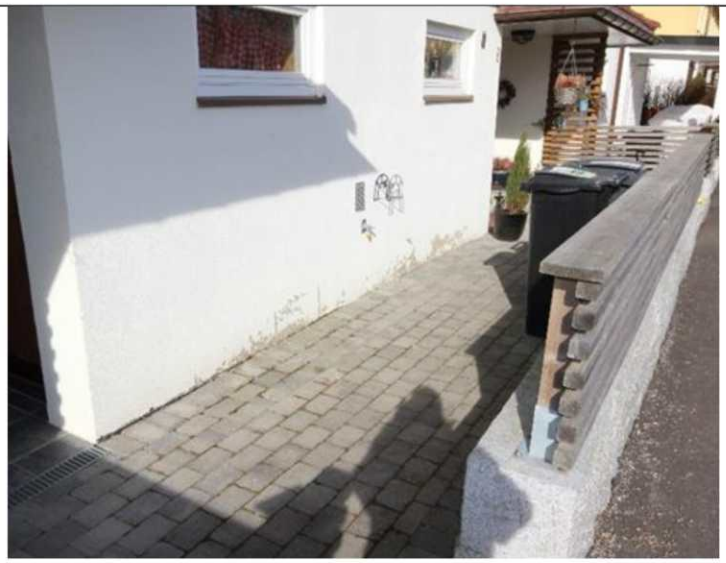
Bølerveien 10	
Det ser ut til at det kun er langsiden mot sør som ikke er drenert i senere tid. Øvrig drenering og overvann ser ut til å være ført til kummer på øst-siden av bygget. Enkleste løsning er å føre resterende til samme punkt, men lovlighet må undersøkes.	

Sandfang og/eller infiltrasjonskummer ved enden av 10d. Resterende drenering vil ikke påvirke vannmengden i kummene i stor grad, så tilkobling bør være mulig. Finnes det dokumentasjon på tidligere dreneringsarbeider?	 

	
Fuktskade på mur, avskallinger og mineralutslag. Eier har ikke registrert lekkasjer og det er ingen symptomer innvendig. Det kan være at gammel skade ikke ble tilstrekkelig utbedret eller at det er lekkasjer på nedløpsrøret. Det anbefales at stålrøret (100mm) kappes under grunnmurslisten og at nedløpsrøret (75mm) føres ned til samme nivå. Slik det står i dag er det ikke mulig å pusse/male muren slik at det blir tilstrekkelig tett. Skadet mur må utbedres med diffusjonsåpne produkter.	

Fuktindikator viser tydelig høye verdier i nedre del av veggen som ikke er drenert. Fuktige jordmasser bør byttes ut med drenerende masser, samt fuktsikring (knotteplast) mot utvendig grunnmur.	
Guristuveien 15	
Takvannet fra garasjen ledes direkte mot Guristuveien 15. Terrenget har også fall mot bygningen. Dette gir en stor fuktbelastning på bygningen. Vannet fra nedløpet bør føres bort i tette rør. alternativ plassering av nedløp kan være på hjørnet, hvor vannet kan ledes ut mot gata.	

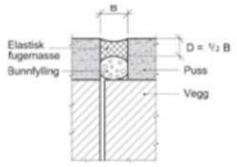
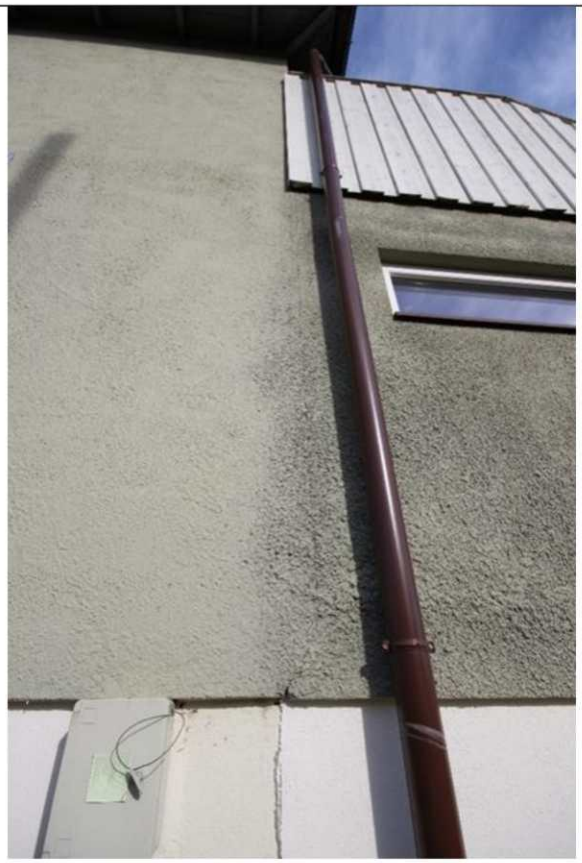
Terrengfall mot grunnmur fra to sider. Dette bør utbedres med en drenert avskjæring, da det ikke er mulig å opparbeide tilstrekkelig fall bort fra bygningen.	
Øvrig drenering.	
Fliser i samme nivå som underkant av vindu. Dette vil med høy sannsynlighet føre til fuktinntrengning. ! Flisene bør avsluttes med en drensrenne eller drenerende masser som f.eks. elvestein foran vinduene.	
Avflassing i nedre del av vegg. Dette skyldes mest sannsynlig fuktopptak i betongen som følge av vannsprut fra terreng og for lav oppkant på grunnmursplast, samt fukt fra grunn. Avflassing kan også skyldes at det er brukt feil produkter på overflatene.	

Grunnmurslist er for lav og er delvis under belegningsstein. Det anbefales å heve grunnmursplasten og list, eller å slisse inn et beslag i nedre del av veggen som dekker grunnmursplasten. Dette vil gi bedre beskyttelse mot vannsprut fra terreng. Overflatebehandling må være diffusjonsåpen for å unngå avflassing.	
Grunnmurslist dekker kun deler av grunnmursplast og bør utbedres for å unngå fuktinntrengning.	

Terrengfall mot bygninger bør ikke forekomme og anbefales utbedret.	
Takvann fra tak over inngangspartiet er ikke ført bort i rør. Dette anbefales utbedret for å begrense fuktpåkjenning i kjeller. Alternativt kan nedløpsrøret settes midt mellom enhetene og føres ut i gata, hvor det er bedre fall fra bygningen.	

Bilder, andre punkter.	
Balkongrekkverk og takutstikk/gesims har en del svertesopp og har behov for vedlikehold. Anbefaler vask og overflatebehandling.	 

Sprekk i fasade. Kan føre til fuktopptak i veggen som kan gi følgeskader som avflassing. Sprekken skyldes høyst sannsynlig ulik bevegelse i bygningsdelene. Anbefales utbedret ved å lage en dilatasjonsfuge. Dette gjøres ved å lage et spor som fylles med bunnfylling og egnet fleksibel fugemasse.  	

Noe fuktmerker rundt nedløpsrør fra balkong ved Bølerveien 14 og 10. Dette anbefales undersøkt nærmere.	 
Betongrehabilitering må utføres på takoverbygg i Bølerveien 16. For å sikre at alle sprekker og skader kan det være nødvendig å demontere kledning som er montert på undersiden (se bilde under)	





6. Brannspredning, loft.

Bygninge har takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med takstein. Loftene er av typen ''kaldtloft'' med luftespalter ved takfot/gesims, og er ikke adskilt mellom hver enhet. Loftet er altså et stort åpent areal. Hver enhet har loftsluke og tilgang til lagringsplass på loftet.

Denne løsningen er spesielt uheldig med tanke på brannspredning og kan i verste fall føre til at en liten brann i en av enhetene raskt kan føre til full overtenning av loftet og da også rastrerende enheter, det er også stor fare for spredning til nabobygningene da gnister lett kan trekke inn på loftet via luftespaltene ved takfot.
En brann i et stort åpent kaldtloft er erfaringsmessig krevende å slukke og fører raskt til overtenning.

Det anbefales på det sterkeste å gjøre tiltak som kan begrense brannspredningen via loftet.

Det finnes flere løsninger som kan begrense faren for brannspredning som bla. oppdeling av arealene, utbedring av takfot (luftespalter) og sprinkling.

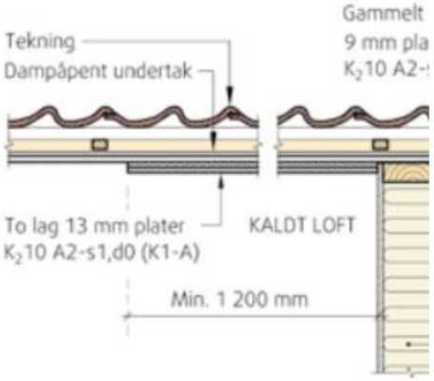
Det anbefales at tiltak drøftes med en brannkonsulent før det eventuelt tas en beslutning på valg av løsninger.

6.1. Forslag til begrensning av brannspredning.

Tiltak 1. Skillevegger.

Det anbefales at skillevegger (brannmotstand Ei60) mellom boenhetene føres helt opp til undertak. På hver side av brannveggen (min. 1 200 mm) må undersiden av takkonstruksjonen også beskyttes med to lag 13mm gips for å gi en tilfredsstillende brannmotstand.

Figuren under viser prinsippet.



Tiltak 2. Takfot.

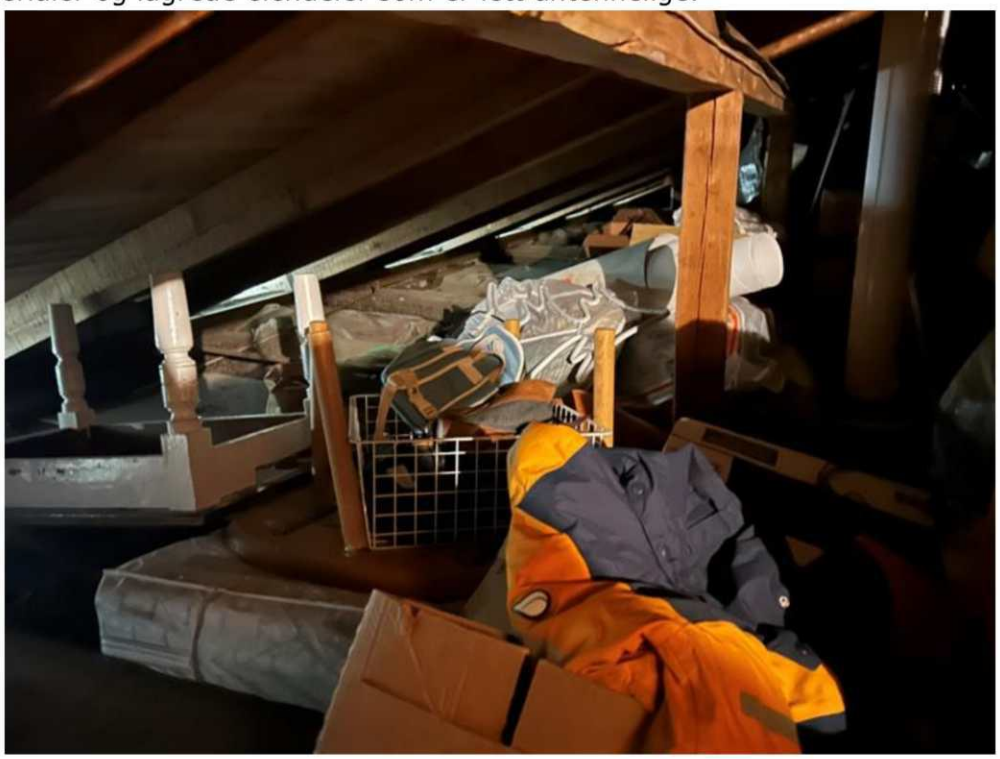
I Norge har det vært vanlig å bygge rekkehus og blokker med åpne, luftede loft. Det har vært mange branner i slike bygg som har spredt seg fra én boenhet til det åpne loftet, og videre til de øvrige boenhetene.
Dette er en problemstilling som også er omhandlet i byggereglene. I veiledningen til byggteknisk forskrift § 11-8, står det blant annet at:

Spredning av brann fra et vindu eller en annen åpning i ytterveggen til fasaden og videre via takfoten eller gesimsen til et kaldt loft eller brennbart tak, er en vanlig årsak til rask og omfattende brannspredning.

Der takfoten utføres som branncellebegrensende konstruksjon mot et kaldt loft hvor loftet er en egen branncelle, må utlufting etableres andre steder. Alternativt kan det benyttes lufteventiler med brannmotstand.

Det bør vurderes å etablere en takfot/gesims med brannmotstand på min. Ei30. det kan da være nødvendig å benytte takfotventiler som stenger luftespalten dersom det skulle oppstå en brann.

Bildet under er tatt i Kringkollen II og vi ser luftespalter nede ved takfot. Inne på loftet er det materialer og lagrede eiendeler som er lett antennelige.



Tiltak 3. Sprinkling.

Sprinkling av loftet kan være et godt tiltak for å stoppe en brannutvikling.
Det finnes flere forskjellige systemer og et alternativ kan være et tørranlegg med tilkobling for brannvesenets slanger.

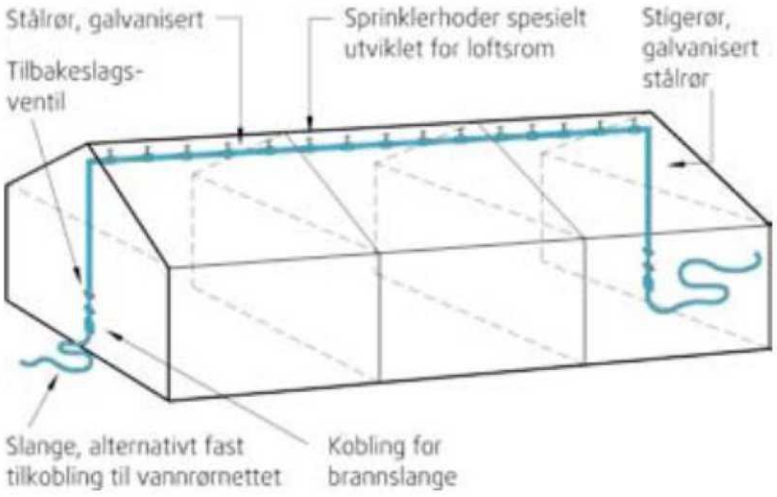


Fig. 472
Eksempel på sprinkleranlegg på kaldt loft for tilkobling med brannvesenets slanger

6.2. Konklusjon.

For å finne løsningene som er best egnet for bygningene i sameiet bør brannsikkerheten vurderes av en brannkonsulent da konstruksjonene som regel må vurderes individuelt til hvert prosjekt.
På generelt grunnlag kan det anbefales å starte oppgraderingen av brannsikkerheten med å føre enhetskillene opp som i alternativ 1.

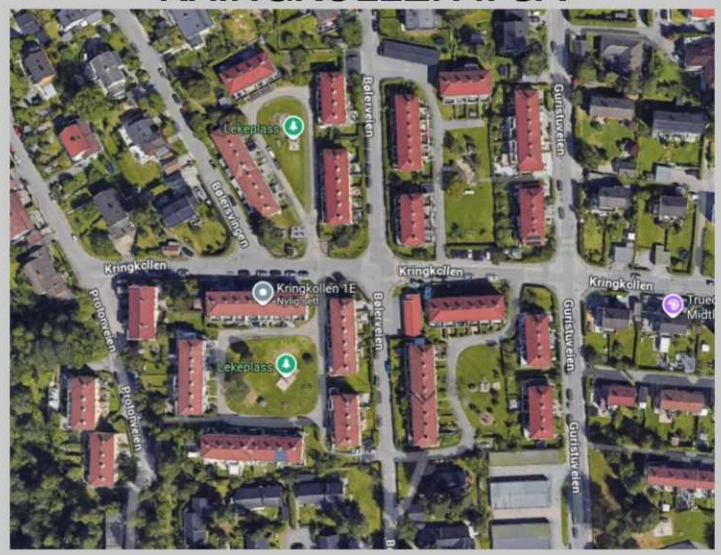
---

7. Anbefalt prioritering for vedlikehold (kortsiktig plan, 5 år)

Prioriterings-grad	Bygningsdel	Kommentar/Tiltak	Anbefalt frist
1	Drenering	Utberdring av drenering og terrengforhold bør prioriteres. Bygninger med de kraftigste symptomene bør prioriteres først.	1-3 år
1	Baldakiner	Betongrehabilitering og behandling av takoverbygg som har skader og utettheter.	Snarest
3	Vinduer	Utskifting av gamle vinduer/ evt. skraping og maling.	5 år / 1 år

2	Fasader (mur)	Løs puss og maling fjernes før ny overflatebehandling (viktig at det benyttes pustende produkter). Bør gjøres i forbindelse med utbedring av drenering.	1-3 år
2	Fasader (mur)	Utbedre sprekker. Opprette dilitasjonsfuger i fasadeoverganger.	1-2 år
3	Fasader (tre)	Vask med soppdrepende middel og maling	1-3 år
1	Loft (brannspredning)	Tiltak for redusering av brannspredning bør ha høy prioritet.	1-3 år
1	Takrenner	Etterse takrenner og utbedre utettheter.	1 år.

BRANNTEKNISK NOTAT
KRINGKOLLEN II SA



BØLERVEIEN 10 A-D, 12A-F, 14A-D, 16A-H, GURISTUVEIEN 9 A-F,11A-D, 13A-D 15A-D OG KRINGKOLLEN 3 A-F

PROSJEKTNUMMER:	UTARBEIDET AV:	
260172	Roald Steig	
DATO:	**REVISJONSNUMMER:**	**OPPDRAGSGIVER:**
30.03.2026		KRINGKOLLEN II SA

TECHNICAL FIRE CONSULTING

TFC – Technical Fire Consulting AS
Kjennveien 167, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 003

1. Innledning

TFC er engasjert av KRINGKOLLEN II SA for å gi brannteknisk redegjørelse med hensyn på bruk av kaldt loft til lagring og om det må gjøres branntekniske tiltak med hensyn på den bruken det er i dag. Notatet er basert på stikkprøve, der en har hatt en gjennomgang på råloft for adressene, Guristuveien 15 d, Bølerveien 16 d og Kringkollen 3 d. Det er opplyst at det er tilnærmet og dette da vil være representativt for de andre adressene. Dette er et notat som er en redegjørelse for løsning og tiltak som må etableres for å tilfredsstille gjeldende regelverk for byggene. Jf. med at disse byggene er oppført etter tidligere forskrifter er det sikkerhetsnivået opp mot BF 85 som vil være gjeldende. Notat er ikke ansvarsbelagt opp mot byggesak.

Utført av:

Roald Steig
Branningeniør

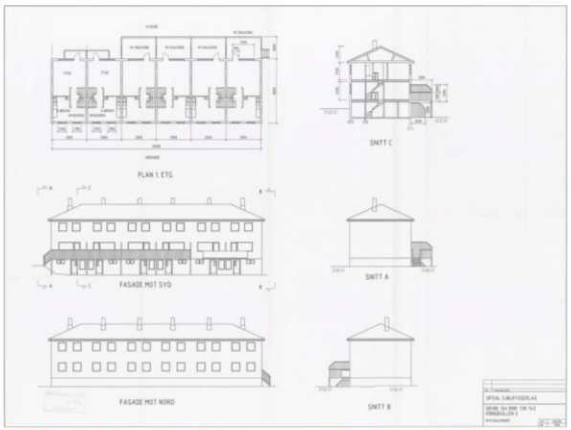
Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede 485 11 004, e-post: roald@tfcas.no

2. Innholdsfortegnelse

1. Innledning ..... - 2 -
2. Innholdsfortegnelse ..... - 2 -
3. Bakgrunn ..... - 2 -
4. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger ..... - 3 -
5. Vurdering ..... - 4 -
6. Konklusjon ..... - 5 -

3. Bakgrunn

Det er utført en befaring på stedet for å se løsning som er etablert. Befaring ble utført 25.mars 2026. og det er benyttet plantegninger som ligger i byggesak. Notatet er ikke ansvarsbelagt opp mot byggesak, men er brannteknisk rådgivning for oppdragsgiver.







Utklipp plantegning fra byggesak for kringlekollen 3.

4. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger

TFC AS skal gi en brannteknisk redegjørelse med hensyn hvilke krav som er gjelden for lofts arealet (kaldt loft) og løsning som er etablert opp mot gjeldende regelverk med hensyn på brannsikkerhet. For byggene er det sikkerhetskravet i BF 85 som er gjeldende. Det ble sjekket loftet fra 3 leiligheter, (Guristuveien 15 d, Bølerveien 16 d og Kringkollen 3 d) og det er opplyst at det er tilnærmet lik løsning på de andre adressene. Derfor vil denne redegjørelsen være representativ for de andre adressene. I de leilighetene der en har sjekket lofts luke og lofts areal er det montert ikke brannklassifisert lofts luke. Det er type lofts luke Dolle Flexit 56 og Dolle Flexit 56S som er montert på to av stedene som ble kontrollert, samt en lofts luke var av type original fra 50 tallet. Loftslukene som er kontrollert har ikke brannklasse.

Lofts gulvet er bygget fra undersiden med gips, trestenderverk, løs isolasjon (glava) og tregulv. Det ser ut til at en også enkelte steder har byttet ut tregulvet med OSB plate. Det er noe varierende med hensyn på areal, flere steder er det tregulv over store deler og så er det deler som det kun ligger løs mineralull. Det er observert enkelte utette gjennomføringer, dette av type plastrør og kabel gjennomføring. Det er lufting for kaldt loftet via gesimskassen.

Det er i byggene har forskjellig areal størrelse, og lofts arealene varierer fra ca. 200m^2 til omtrentlig 350m^2.

I boliger fra 1950-tallet med kaldt loft var hovedideen:

- Teknisk luftrom (for ventilasjon og å holde taket tørt).
- Enkel lagring av lette ting.
    - Kofferter
    - Julepynt
    - Sesongutstyr
    - Ting man sjelden brukte
- Ikke et fullverdig lagerrom eller oppholdsrom.

Det var ofte ikke lagt skikkelig gulv (bare bjelker eller enkle bord)
Begrenset bæreevne. Dårlig tilgjengelighet via lofts luke.
Loftet var altså mer et biprodukt av konstruksjonen enn et planlagt lagringsareal.

Jf. med BF 85 kapitel 31:

Boligbygg (risikoklasse 4)
Bygningsbrannklasse 2 og 4. (Iht. TEK er dette brannklasse 1 og 2). Avhengig av etasjeantall for bygget.



Bilde fra loft på Guristuveien 15 D.



TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no

Bilde fra loft på Kringkollen 3 D.



Bilde fra loft på Bølerveien 16 D.

5. Vurdering

For disse byggene er det sikkerhetsnivået opp mot BF 85 som skal ivaretas med hensyn på brann og gjeldende regelverk. Det er kun lofts areal (kaldt loft) som skal vurderes med hensyn på brannsikkerhet.
Det vurderes dithen at byggene sees på som risikoklasse 4 (boligbygg) og brannklasse 1 (bygningsbrannklasse 3) opp mot BF85. Det vil si at en må ha minimum brannmotstand EI 30 mellom leilighet og loftet.

Lofts areal:
På adressene der en sjekket loftsluken var det montert det som er vurdert som en klimaluke og det er ikke funnet dokumentasjon for at disse har tilfredsstillende brannmotstand opp mot gjeldende krav. Det er deler av lofts areal som har bjelker og enkle bord, der deler av arealet har løs isolasjon. Det er observert at det er benyttet bygg skum for tette enkelte plast gjennomføring.
Største areal på Loft er ca. 350m^2

Skal lofts arealene benyttes slik de er i dag og det skal lagres større mengder (økt brannenergi) må det utføres tiltak.

Enten må en se loftet som en stor branncelle eller så fører en brannskille fra underliggende leilighet opp over loft (kaldt loft) til undergurt på tak.

Forslag på utbedring (alternativ 1):

1. Det må installeres godkjente brannklassifiserte loftsluker med brannklasse minimum EI 30 S_a
2. Det må etableres gulv skille (planker/OSB plate) på loft som går helt ut til gesimskasse
3. Utette gjennomføringer må utbedres, der det benyttes produkt og løsninger som er tilfredsstillende.
4. Det må monteres minimum røykvarslere på kaldt loft.

Forslag på utbedring (alternativ 2):

1. Det etableres brannskille fra gulv helt opp til undergurt på tak.
2. Det må brannsikres i gesimskasse 1,8 meter på hver side av brannskille (husk å opprettholde naturlig ventilering av loft). Det må monteres brannklassifisert lufteventil EI 30.
3. Det anbefales at det etableres gulv skille (planker/OSB plate) på loft som går helt ut til gesimskasse.
4. Utette gjennomføringer må utbedres, der det benyttes produkt og løsninger som er tilfredsstillende.

5. Det må monteres minimum røykvarsler på kaldt loft, som da er seriekoblet mot underliggende leilighet.
6. Det kan da benyttes type loftluke som er klimaluke (ikke brannklassifisert).
7. Brannbeskytte tak 1,2m ut fra vegg på loft med 12,6mm gipsplate

Forslag på utbedring (alternativ 3):

1. Det må installeres godkjente brannklassifiserte loftsluker med brannklasse minimum EI 30 S_a
2. Utette gjennomføringer må utbedres/brannsikres med godkjent løsning.
3. Det kan monteres brannalarm anlegg (det benyttes varme deteksjon på loft og optiske røykdetektorer i leiligheter) i avlåst skap med varme på yttervegg.
    a. Benytte bygårdskonfigurasjon, der det er avstiller enhet i leiligheter.
    b. Det vil si at hele loftet til sammen blir en hel branncelle.

Alternativ 3 må en fortsatt ha enkelte oppgraderinger fordi et brannalarmanlegg ikke alene kan være et teknisk bytte med hensyn på svakheter i et byggverk, dette fordi en etter BF 85 har krav om at en også skal begrense en brannspredning.

6. Konklusjon

For å øke brannsikkerheten og at en tilfredsstiller kravene opp mot BF 85 må det gjøres tiltak. Det er anbefalt noen løsninger som kan etableres for å øke brannsikkerheten slik at en får tilfredsstillende løsning opp mot gjeldende krav for bygget som da er BF 85.

Det er viktig at styret vurderer løsningen som en kan se for seg at er ønsket etablert.

Priser som er angitt for utbedringer er kun et grovt estimat og er det ønske mere konkretisert tilbud på løsning. Må det tas en ytterligere befaring for å gi er riktig pristilbud pr bygg. Pris estimatet e vurdert på bygget sin har det størst bruttoareal på loftet.

Alternativ 1

- Oppgradering av selve loftet (alternativ 1): estimert pris er 560 000,- eks. mva. pr bygg. Dette er basert på et areal på ca. 200 m^2 som må utbedres og kan variere noe.
- Brannklassifisert luke med minimum brannmotstand EI 30 Sa, med montering kroner 20 000,- eks. mva. pr loftluke.

Alternativ 2:

- Oppgradering der en ser for seg å føre opp branncelleskille veggfelt til tak (alternativ 2): estimert pris er 600 000,- eks. mva. pr bygg.
    - Da er det ikke direkte krav til brannklassifisert loftluke. Kun en anbefaling ved valg av denne løsningen.

Alternativ 3:

- Oppgradering av selve loftet (alternativ 1): estimert pris er 560 000,- eks. mva. pr bygg. Dette er basert på et areal på ca. 200 m^2 som må utbedres.
- Brannklassifisert luke med minimum brannmotstand EI 30 Sa, med montering kroner 20 000,- eks. mva. pr loftluke.
- Brannalarm og løsning må prises særskilt med hensyn på løsning som er ønsket.

I både alternativ 1 og 2 må det monteres minimum røykvarslere som er serikoblede og tilkoblet strømnett med batteribackup.

Til årsmøtet i Kringkollen II, mai 2026
Fra Valgkomiteen v/ Hilde Marie Tvedten og Elin Hecker
Dato: 09.04.2026

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet

Valgkomiteen inviterte beboerne via Vibbo 16.mars, til å melde sin interesse eller foreslå kandidater til styret. Ved fristens utløp var det ingen som hadde meldt sin interesse. Valgkomiteen har derfor arbeidet med å finne aktuelle og motiverte kandidater, og tok direkte kontakt med aktuelle kandidater.

Styreleder

Det siste året har Raymond Abrahamsen vært styreleder. Abrahamsen har ett år igjen av valgperioden.

Styremedlemmer

Det siste året har Erik Støa Berg, Linn Stabbetorp, Alexander Klemp og Katrine Sivertsen vært styremedlemmer. Nina Moe har vært varamedlem. Stabbetorp og Støa Berg har ett år igjen av valgperioden. Valgperioden utløper for Klemp, Sivertsen og Moe – Klemp ønsker gjenvalg, men Sivertsen og Moe ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på at Elin Birna Bjarkar går inn som nytt styremedlem i 2 år, og at Merete Falck går inn som nytt varamedlem i 2 år.

Verv	Navn	Søndre/ nordre	Adresse	Valgt inn første gang	Utløp nåværende periode	Forslag til årsmøtet
Styremedlem	Erik Støa Berg	Søndre	BV 16D	2025	2027	Ikke på valg
Styremedlem	Linn Stabbetorp	Søndre	KK 3D	2025	2027	Ikke på valg
Styremedlem	Alexander Klemp	Nordre	GV 11B	2024	2026	Gjenvelges, 2 år
Styremedlem	Katrine Sivertsen	Søndre	GV 15D	2024	2026	Fratrer
Styremedlem	Elin Birna Bjarkar	Nordre	BV 14D	2026	2028	Ny, 2 år
Varamedlem	Nina Moe	Nordre	BV 12C	2024	2026	Fratrer
Varamedlem	Merete Falck	Nordre	BV 12A	2026	2028	Ny, 2 år

Valgkomiteen

Det siste året har valgkomiteen av Hilde Marie Tvedten og Elin Hecker. Tvedten ble valgt inn i valgkomiteen i 2025, mens Hecker har vært i valgkomiteen siden 2024. Tvedten er ikke på valg. Heckers valgperiode utløper, og hun ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på at Katrine Sivertsen går inn som nytt valgkomité-medlem i 2 år.

Verv	Navn	Søndre/ nordre	Adresse	Valgt inn første gang	Utløp nåværende periode	Forslag til årsmøtet
Valgkomité-medlem	Hilde Marie Tvedten	Søndre	BV 16B	2025	2027	Ikke på valg
Valgkomité-medlem	Elin Hecker	Nordre	BV 14A	2024	2026	Fratrer
Valgkomité-medlem	Katrine Sivertsen	Søndre	GV 15D	2026	2028	Ny, 2 år

Velferdskomiteen

Det siste året har velferdskomiteen bestått av Anette Rudshaug, Martine Holseth Karlsen og Katja Søyland. Rudshaug ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på at Anette Rudshaug gjenvelges som velferdskomité-medlem i 2 år.

Verv	Navn	Søndre/ nordre	Adresse	Valgt inn første gang	Utløp nåværende periode	Forslag til årsmøtet
Velferdskomité-medlem	Martine Holseth Karlsen	Søndre	BV 16D	2025	2027	Ikke på valg
Velferdskomité-medlem	Katja Søyland	Nordre	GV 15D	2025	2027	Ikke på valg
Velferdskomité-medlem	Anette Rudshaug	Nordre	GV 11B	2025	2026	Gjenvelges, 2 år

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 2955 **Selskapsnavn:** KRINGKOLLEN II SA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KRINGKOLLEN II SA

Organisasjonsnummer: 920214940
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, Ulsrud VGS - Rom A107 - innerst i 1. etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Raymond Strand Abrahamsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Velges på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Elin Hecker er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88.000,-. I tillegg lønnes styreleder etter egen avtale. Honoraret for styreleder er indeksregulert for 2025 til 2027 og vil være på kr. 82.000,- pr.år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 88.000,- til styrets medlemmer samlet, med unntak av styreleder som er honorert etter indeksregulert avtale pålydende 82000 kr. Totalt 170 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. El-bil lading

Fremmet av: Karianne Berg & Jens Tore Alfei - Bølerveien 16F

Vi i Bølerveien 16f ønsker at det utredes og eventuelt iverksettes muligheter for billadning i sameiet.

Vi ønsker saken behandlet under pkt 7 Styrets arbeid med organisasjonsform.
Korriger dette til rett saks punkt hvis dette blir feil punkt for behandling av forslaget.

Vi har følgende forslå til vedtak:

Styre gis i fullmakt å nedsette en arbeidsgruppe som skal utrede muligheter for tilrettelegging for billading i sameiet. Hvis arbeidsgruppen finner en løsning som ikke har negativ påvirkning av Sameiets økonomi. Gir årsmøtet styre fullmakt til å beslutte nødvendig tiltak for å realisere en ordning for billadning i sameiet.

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget. Men ønsker at arbeidet skal lede fram til et forslag på årsmøtet 2027, eller i et ekstraordinært årsmøte før dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styre gis i fullmakt å nedsette en arbeidsgruppe som skal utrede muligheter for tilrettelegging for billading i sameiet. Arbeidet skal lede fram til et forslag på årsmøtet 2027, eller i et ekstraordinært årsmøte før dette.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Flaggstang

Hei flaggstangen på tunet er meget slitt og lager mye støy for oss som har soverom ut mot tunet. Har et titalls ganger måtte stå opp om natten stramme line som slår og kilt mellom for at stanga skal stå rolig.

Styret har drøftet enten å bytte eller fjerne flaggstangene på begge tun. Styret ser mange fordeler med å ikke ha flaggstenger, men flaggstengene er også tradisjonsbærende og samlende for fellesskapet ved enkelte anledninger. De fleste andre boligsammenslutninger på Bøler har flaggstang og flagget har stor betydning for mange. Styret innstiller på å bytte ut flaggstang som har behov for det.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å bytte ut flaggstang og snøring.

> **Forslag til vedtak:**
> Flaggstang og snøring byttes der det er behov.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt at styret undersøker behov for vedlikehold og eventuelt utbytting av flaggstang og snøring.**

8. Brannsikring loft

Styret har med bakgrunn i tilstandsrapporten gjennomført en kontroll av loftene i KK2. Det ble innhentet en rapport fra TFC-Technical Fire Consulting AS. Denne konkluderer med at utbedringer bør foretas. Styret innstiller på å utbedre loftene for brannsikring, da nåværende situasjon ikke tilfredsstiller gjeldende regelverk for byggene. Alternativ 2 vil gi skiller mellom enhetene, og loftslukene kan bevares som de er, mens alternativ 1 og 3 gjør hele loftsarealet til en branncelle. Dette er prisbesparende i forslaget i rapporten, men styret ønsker å få fullstendig pristilbud før endelig beslutning på løsning og økonomisk plan. Det innstilles ikke på å bevare det som det er, da det vil kreve at ingen bruker arealet som lagring. Loftet som lagringsplass er noe mange beboere setter stor pris på.

På bakgrunn av rapporten fra TFC-Technical Fire Consulting AS ber styret årsmøtet om fullmakt til å gå videre med saken, herunder innhente tilbud og beslutte ønsket finansiering.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å hente inn komplett tilbud på alle 9 bygg, foreslå finansieringsplan og eventuelt fordeling over flere budsjettår, og legge dette frem på Årsmøtet 2027, eller i et ekstraordinært årsmøte før dette.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i egen fil, samt. at kandidatene er også lagt inn i modulen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Birna Bjarkar
Merete Falck
Alexander Klemp

Følgende stilte til valg:
Elin Birna Bjarkar
Merete Falck
Alexander Klemp

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Sivertsen

Velges for 2 år i henhold til vedtektene

Følgende stilte til valg:
Katrine Sivertsen

Veldferdskomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Anette Rudshaug

Velges for 2 år i henhold til vedtektene

Følgende stilte til valg:
Anette Rudshaug

Oslo

Utskriftsdato: 02.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-164/111 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Guristuveien 9A 0690 OSLO
Fakturamottaker:	Søyland Katja Guristuveien 9a 0690 OSLO
Eiernavn:	Søyland Katja

Kommunale avgifter	NOK 15 357,85
Eiendomsskatt	NOK 1 576,00
Totalt	NOK 16 933,85

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 576,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 548,17
Vann- og avløpsgebyr	8 572,68
Totale avgifter	**16 933,85**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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:
Guristuveien 9 A, 0690 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 111, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260288

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
