PRIVATMEGLEREN

KRÅKSTADVEIEN 1

Vedlegg

IMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

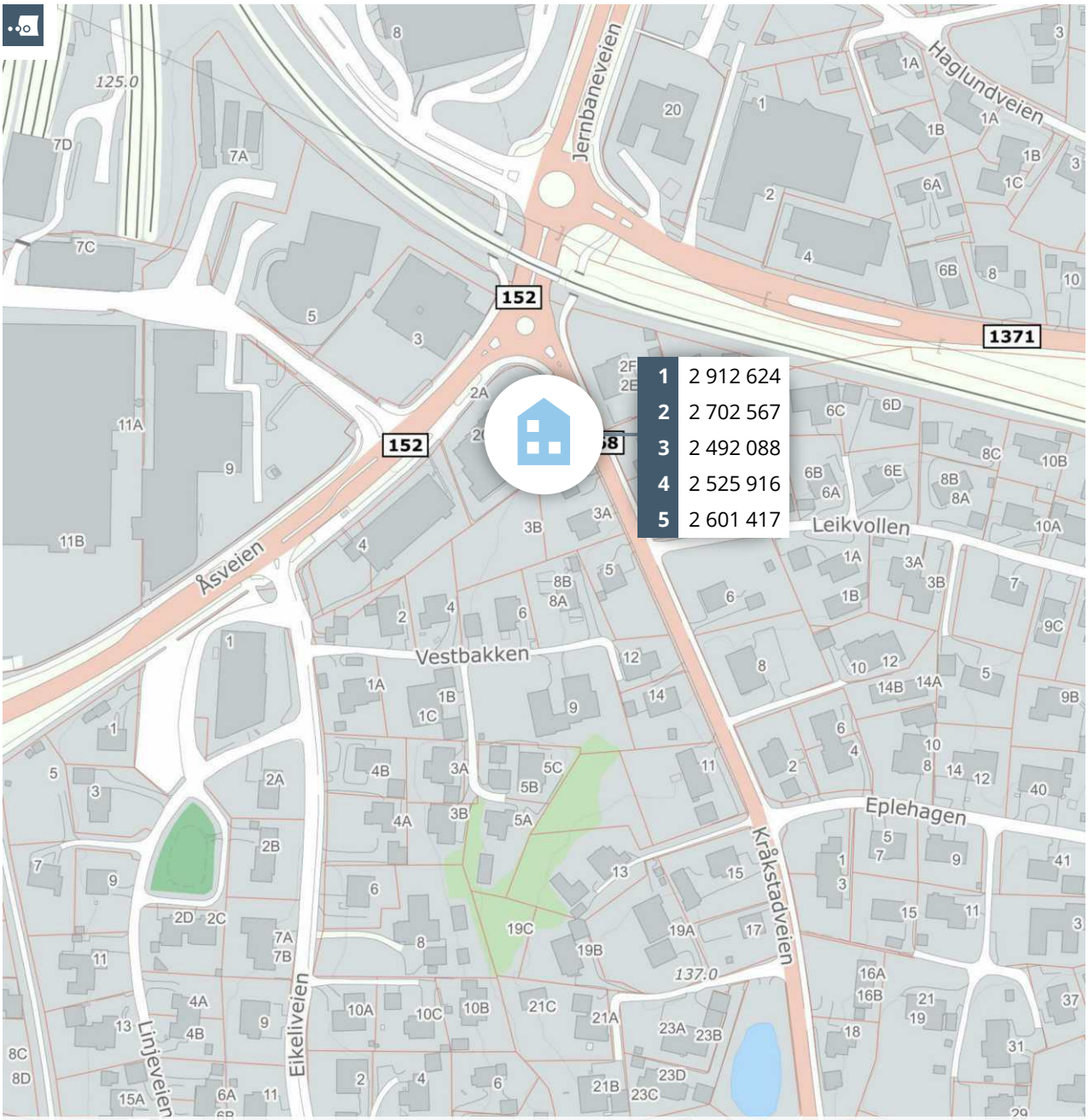
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRÅKSTADVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.09.2026

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: Sang Ngoc Le Quach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kråkstadveien 1, 1424 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 135 BNR 10 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Eikelivegen

Verdivurdert til
2 600 000

108 387	2 708 387	104 169
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	26 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	3 504
Formue	3 374
Soverom	-
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kråkstadveien 1				14.08.2025	2 600 000	**2 790 000**	122 624	2 912 624	**104 022**
	28 m²	1963	3. etg	1 sov						
2	Kråkstadveien 1				02.04.2025	2 400 000	**2 600 000**	102 567	2 702 567	**100 095**
	27 m²	1963	3. etg	- sov						
3	Kråkstadveien 1				21.04.2026	2 490 000	**2 380 000**	112 088	2 492 088	**92 300**
	27 m²	1963	4. etg	- sov						
4	Kråkstadveien 1				31.03.2026	2 550 000	**2 415 000**	110 916	2 525 916	**97 151**
	26 m²	1965	4. etg	1 sov						
5	Kråkstadveien 1				09.12.2025	2 490 000	**2 490 000**	111 417	2 601 417	**100 055**
	26 m²	-	3. etg	- sov						

Lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med en svært sentral beliggenhet midt i Ski sentrum. Leiligheten ligger i 4. etasje og byr på en god og praktisk planløsning med entré, bad samt åpen stue- og kjøkkenløsning. De store vindusflatene gir boligen et godt naturlig lysinnslipp, mens balkongen på ca. 4,7 m² gir et fint uterom med utsyn over nærområdet.

- Nyere overflater fra 2025
- Bod i kjelleren på ca. 3m²
- Vannbåren varme og v.v ink i felleskost
- Kort vei til storsenteret og ski stasjon

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.03.2025	24.03.2025	06.04.2025	2 350 000	2 300 000	105 120	2 405 120	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheter i sameiet går over indeksert pris og denne kan være feil.

Leiligheter til salgs i Eikelivegen grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.1M
2 968 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i Eikelivegen grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.3M
3.2M
3 100 000 Prisantydning i snitt
3 030 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 169 Kråkstadveien 1 Totalpris 2 708 387

76 550 Eikelivegen grunnkrets i snitt siste 9 mnd

67 138 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

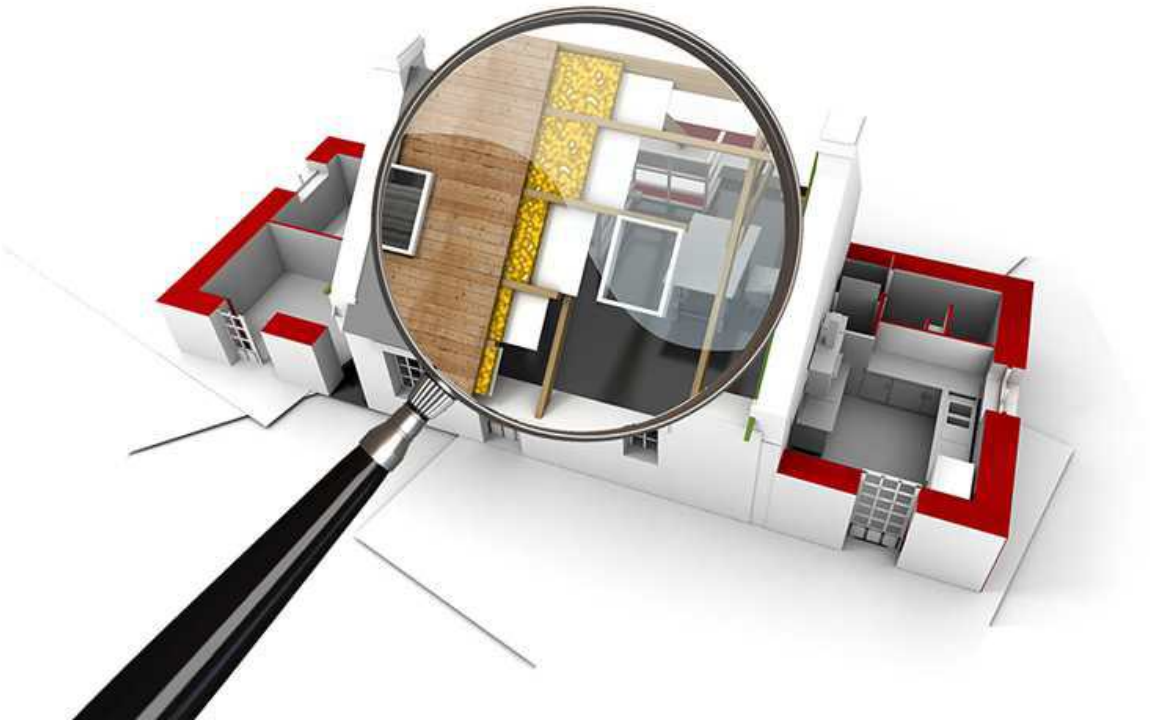
Boligbygg med flere boenheter

Kråkstadveien 1, 1424

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 135, bnr. 10, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1970 **Eiendomsverdi ref nr:** BY9089

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Blokken er oppført i en betong-, mur- og trekonstruksjon. Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggenes fasader er pusset og malt. Flatt tak i trekonstruksjon tekket med papp eller membranfolie. Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

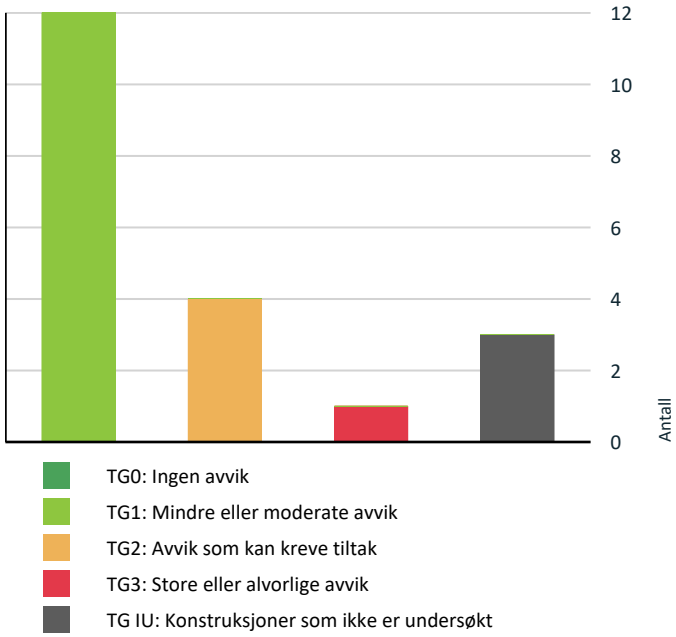
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

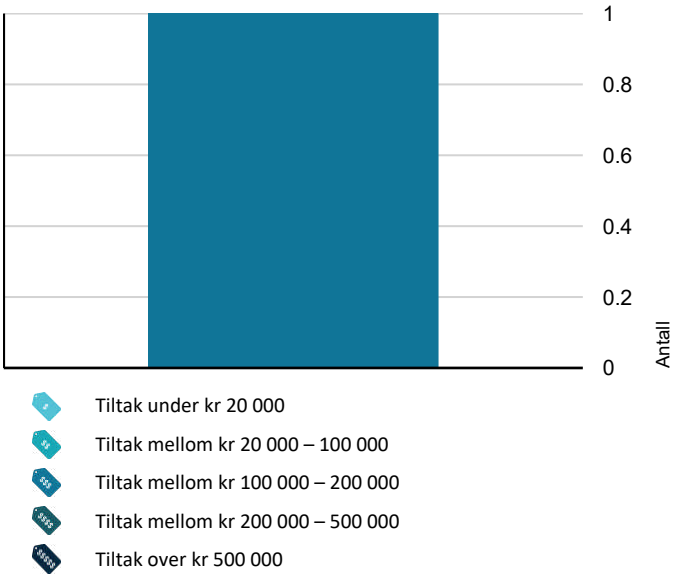
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** — Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.



Skade på inngangsdør

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er en malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca 4,7 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål. Dekke er belagt med terrassebord. Balkongen er overbygget med glasstak.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med oppussede overflater i 2009/10, nye fliser på eksisterende underlag jf tidligere salgsoppgave. Eksakt hva som ble gjort og av hvem er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 26 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

4 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Installering av tett dusjkabinett anbefales i påvente av renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Uvist hvor tett dette er rundt rør



Uvist hvor tett dette er rundt rør



Ingen synlig membran

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Fuktskader på innredning

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr.
Nye benkeskap montert i 2025 jf tidligere salgsoppgave.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilatoren er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Felles sentralfyr. Vannbåren varme til radiator. Varmekabler på bad.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sikringsskap er ikke inspisert ved befaring.
Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

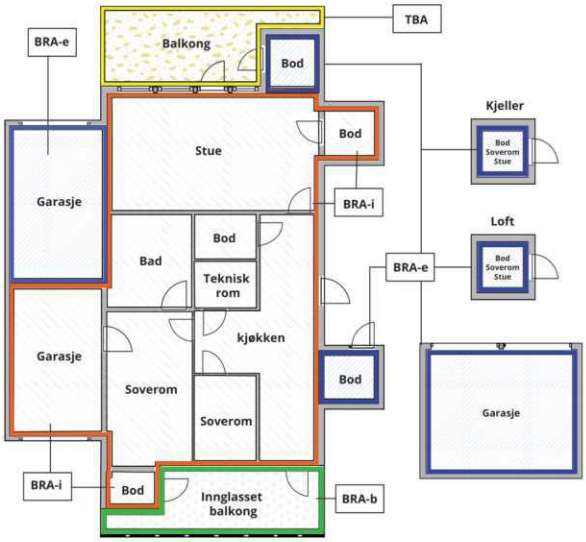
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	26			26	5
Kjeller		3		3	
SUM	**26**	**3**			**5**
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	135	10		39		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kråkstadveien 1

Hjemmelshaver
Bakke Silje Torgersen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260111
Addresse	Kråkstadveien 1		
Postnr.	1424	Sted	SKI
Selgers navn	Silje Torgersen Bakke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 27.08.2026

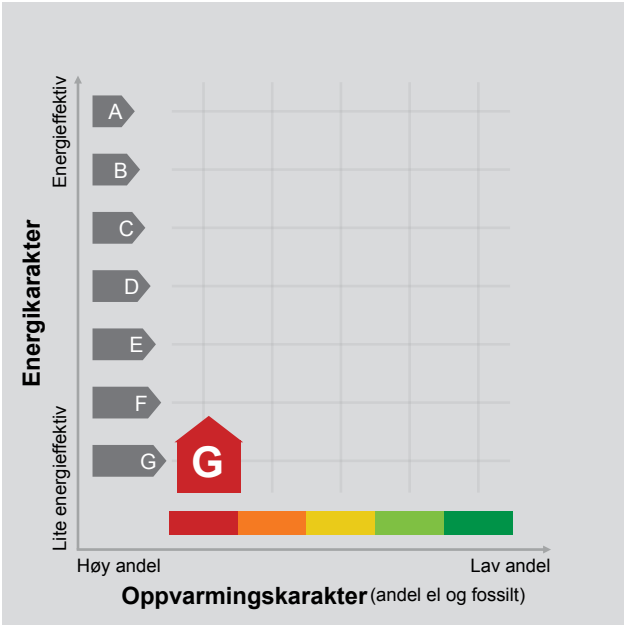
Signert av *Silje Torgersen Bakke*

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kråkstadveien 1
Postnummer	1424
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148897735
Bruksenhetsnummer	H0412
Merkenummer	Energiattest-2025-85998
Dato	28.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	26
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 22: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 26: Montering tetningslister

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

PrivatMegleren Rodeløkka
E-post: oyvind.frogner@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Kråkstadvn. 1**

27.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.08.2026

Boligselskap:	Sameiet Kråkstadvn. 1
Organisasjonsnr:	976 739 140
Gnr./bnr:	135 / 10
Eier(e):	Silje Torgersen Bakke
Seksjonsnr:	39
Adresse:	Kråkstadveien 1, 1424 Ski
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/krakstadvn1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/krakstadvn1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. Sp1518892.8.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Det medfølger ingen parkeringsplass ved salg, men det er noen parkeringsplasser mot Kråkstadveien til fri benyttelse (se vedtekter).

Lån I:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.83.28689	
Nominell rente (flyt):	6,75 %	
Innfrielsesår:	2048	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.08.26:	kr	1 570 863
Andel av saldo:	kr	19 613
IN-ordning:	Nei	

Lån II:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.78.07389	
Nominell rente (flyt):	6,75 %	
Innfrielsesår:	2038	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.08.26:	kr	7 110 167
Andel av saldo:	kr	88 774
IN-ordning:	Nei	

Seksjonens totale andel fellesgjeld: kr 108 387

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr	960,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr	512,– pr. md.
Lån varmesystem	kr	1.074,– pr. md.
Seksjonsutgifter	kr	626,– pr. md.
Kommunale avgifter	kr	332,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr	3.504,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 3 374	kr 112 733

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kråkstadvn 1
30. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Kråkstadvn 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 30.04.2026
Tidspunkt: 19.00
Sted: JKE lokalene i Kråkstaveien 1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Marius Morud Sandberg	På valg:	2027
Styremedlem	Kristian Andre Simonsen	På valg:	2027
Styremedlem	Henrik Erland Morud	På valg:	2026
Varamedlem	Arne Pedersen	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/krakstadvn1

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: ALPHA REVISJON AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisenummer: Sp1518892.8.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Vedlikehold og større arbeider i 2025

I løpet av 2025 har styret gjennomført flere planlagte vedlikeholdsarbeider som bidrar til å bevare og forbedre fellesarealene i sameiet.

Malingsarbeider

Høsten 2025 ble det gjennomført en større malerrunde i sameiet. Muren i bakgården ble malt opp, noe som gir uteområdet et friskere og mer ryddig preg. I kjelleren ble de fleste dørene påført ett strøk maling, og gulvene i kjellerkorridorene samt vaskerommet ble malt. I tillegg ble veggene i fyrrommet malt. Samlet sett har disse arbeidene hatt stor betydning for vedlikeholdet av fellesarealene og bidrar til et bedre og mer trivelig bomiljø.

Reparasjon av avfallssiloer

Det ble utført nødvendig reparasjon av avfallssiloene i 2025. Den ene siloen fikk montert ny ring samt ny pose, slik at anlegget igjen fungerer som det skal.

Utskiftning av sirkulasjonspumpe

Sirkulasjonspumpen i varmeanlegget ble skiftet ut i løpet av året. Dette er en viktig komponent for at oppvarmingen i bygget skal fungere effektivt, og utskiftningen sikrer stabil og pålitelig drift i tiden fremover.

Ny strømleverandør og Norgespris

I 2025 byttet sameiet strømleverandør til Fjordkraft på samtlige målere, og vi har samtidig tegnet avtale basert på Norgespris. Dette gir sameiet bedre betingelser og bidrar til å holde de løpende kostnadene nede til fordel for alle seksjonseiere.

Bortkjøring av hensatt avfall og møbler

Også i 2025 har sameiet dessverre måttet bruke tid og ressurser på å rydde opp etter beboere som har forlatt leiligheten sin uten å fjerne egne eiendeler og avfall fra fellesarealene. Dette er et gjentakende problem som påfører sameiet unødige kostnader og merarbeid.

Styret vil på det sterkeste oppfordre alle beboere om å ha et ekstra blikk på hvem som er i ferd med å flytte ut av bygget. Dersom noen observerer at eiendeler etterlates i fellesarealer i forbindelse med utflytting, ber vi om at dette meldes fra til styret så raskt som mulig. Styret vil da kontakte huseier direkte med krav om at opprydding utføres for egen regning. Dersom opprydding ikke gjennomføres, vil sameiet fakturere huseier for kostnadene.

Innspill til detaljregulering – fra vår, Sameiet Kråkstaveien 1 til Akershus fylkeskommune.

Styreleder har sendt innspill til Akershus fylkeskommune rundt detaljregleringen av Åsveien og for vår del hvordan den i nåværende forslag vil påvirke parkeringsarealet i Sameiet. Vi var også representert på informasjonsmøtet fra Akershus fylkeskommune 22.01.26.

Borettselag i Sameiet
Det informeres at 13 av Sameiets seksjoner nå er blitt underlagt Borettslaget Kråkstadveien 1.

Umiddelbare planer - 2026
Vi vil i nær fremtid både igangsette arbeidet med å male utvendig paneler på samtlige balkonger. I tillegg vil parkeringsplasser merkes opp, slik at vi får best mulig utnyttelse av plassen for dette.

Vi vil også jobbe med videre kontinuitet for å få ned kostnadene i sameiet.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og tar sikte på å fortsette det systematiske vedlikeholdsarbeidet i 2026.

Med vennlig hilsen

Marius Morud Sandberg

Styreleder, Sameiet Kråkstadvn. 1

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Kråkstadvn. 1

Orgnr: 976 739 140

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**73 192**	**158 072**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	595 285	79 093
opptak lån		1 636 916
Endring av egenkapital	-50 000	
Avdrag lån	403 043	1 800 890
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**142 242**	**-84 881**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**215 433**	**73 192**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	306 757	272 348
Kortsiktig gjeld	91 323	199 156
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**215 433**	**73 192**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 442 539	2 406 081	2 451 936	2 811 200
Annen driftsrelatert inntekt	3	487 500	63 160	329 937	318 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 930 039**	**2 469 241**	**2 781 873**	**3 130 100**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	12 690	12 690	12 700	12 700
Styrehonorar	5	90 000	90 000	90 000	90 000
Forsikring		181 403	165 342	194 805	194 800
Forretningsførsel		89 519	126 305	92 115	64 100
Revisjon		14 500	6 750	10 000	10 800
Kommunale avgifter		301 226	295 745	344 500	379 000
Energi/fyring		227 129	281 166	291 000	231 100
Kabel-TV/internett		324 417	302 455	298 394	338 700
Vedlikehold	6	159 291	109 981	55 000	185 000
Vaktmestertjenester		94 050	84 563	87 523	99 400
Renhold	7	80 122	87 982	99 500	90 100
Andre driftskostnader	8	100 760	188 421	143 255	179 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 675 108**	**1 751 400**	**1 718 792**	**1 874 800**
DRIFTSRESULTAT		**1 254 931**	**717 841**	**1 063 081**	**1 255 300**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		3 172	3 774	3 800	0
Finanskostnader	9	662 818	642 522	668 595	477 416
RESULTAT FINANSPOSTER		**659 646**	**638 748**	**664 795**	**477 416**
Resultat		**595 285**	**79 093**	**398 286**	**777 884**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	595 285	79 093		
SUM DISPONERING		**595 285**	**79 093**		

✔ Signert 13-04-2026 11:54:39 UTC

Sameiet Kråkstadvn. 1

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-57 790	1 803
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	169 129	255 039
Bankinnskudd		195 418	15 506
SUM OMLØPSMIDLER		**306 757**	**272 348**
SUM EIENDELER		**306 757**	**272 348**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	-8 736 188	-9 281 472
SUM EGENKAPITAL		**-8 736 188**	**-9 281 472**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	8 951 621	9 354 664
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 951 621**	**9 354 664**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		81 472	175 643
Annen Kortsiktig gjeld	**13**	9 851	23 513
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 323**	**199 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**306 757**	**272 348**

✔ **Signert** 13-04-2026 11:54:39 UTC

Oneflow ID 14069018 **Side** 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 13-04-2026 11:54:39 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 642 116
Kabel-TV/Internett	301 568
Kapitalkostnader	490 055
Parkering	8 800
Sum innkrevde felleskostnader	**2 442 539**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Ekstra kapitalinnkreving	150 000
Kommunale avgifter	326 474
Utleie parkerings-/garasjeplass	6 600
Annen inntekt	4 426
Sum annen driftsrelatert inntekt	**487 500**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 690.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 90 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	9 284
Vedlikehold VVS	51 813
Vedlikehold elektro	11 067
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	11 820
Vedlikehold brannsikring	51 583
Reparasjon og vedlikehold utstyr	11 114
Malerarbeider	12 610
Sum vedlikehold	**159 291**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	11 160
Renhold	68 962
Sum renhold	**80 122**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	74 227
Driftsmaterialer	6 516
Lyspærer og sikringer	3 188
Nøkler og låser	961
Kontingenter	2 200
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 727
Annen kostnad	4 940
Sum andre driftskostnader	**100 760**

✔ Signert 13-04-2026 11:54:39 UTC

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	4 083
Rentekostnad - 9820.78.07389	545 937
Rentekostnad - 98920.83.28689	112 798
Sum finanskostader	**662 818**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-9 281 472
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-50 000
Overført til/fra egenkapital	595 285
Opptjent egenkapital 31.12	**-8 736 188**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	37 116
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	55 251
Andre forskuddsbetalte kostnader	76 763
Sum forskuddsbetalte kostnader	**169 129**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Obos-Banken**	**Obos-Banken**
Lånenummer	9820.78.079389	9820.83.28689
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2019	
Rentesats (nominell)	7,30 %	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**9 585 000**	
Lånesaldo 01.01	7 734 324	1 620 340
Avdrag i periode	373 795	29 248
Lånesaldo 31.12	**7 360 529**	**1 591 092**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	3 311
annen påløpt kostnad	6 540
Sum forskuddsbetalte kostnader	**9 851**

✔ **Signert** 13-04-2026 11:54:39 UTC

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Kråkstadvn. 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kråkstadvn. 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 13.04.2026

ALPHA REVISJON AS

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 13.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.04.2026 15:23:34

Signaturmetode

BankID (NO)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 90 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlem

Lisbeth Olsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KRÅKSTADVN. 1

Møtedato:	28. – 30. april 2025
Møtested:	Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sabika K. Oustad (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Sabika K. Oustad (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marius Morud Sandberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 23 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent med 21 stemmer for og 1 blank stemme.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 90 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent med 21 stemmer for og 2 blanke stemmer.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Marius Morud Sandberg ble valgt som styremedlem for to år med 22 stemmer for og 1 blank stemme.

5.2. Valg av styremedlemmer

Kristian Andre Simonsen ble valgt som styremedlem for to år med 22 stemmer for og 1 blank stemme.

5.3. Valg av varamedlemmer

Arne Pedersen ble valgt som varamedlem for to år med 22 stemmer og 1 blank stemme.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marius Morud Sandberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Kristian Andre Simonsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Henrik Erland Morud	På valg: 2026
Varamedlem:	Arne Pedersen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Sabika K. Oustad

Protokollvitne:

Marius Morud Sandberg

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

13-05-2025 07:29:16 UTC

Undertegner

Dato

Sabika K Oustad
Møteleder
sabika@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.16.244.176

SAMEIET KRÅKSTADVN. 1 976739140 Norge

Signert med E-signere

07-05-2025 11:52:08 UTC

Undertegner

Dato

Marius Morud Sandberg
Protokollvitne
mms@momentra.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.247.229.46

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KRÅKSTADVEIEN 1

Vedtatt på sameiermøte 07.04.2015

Disse regler er til for å bevare gården estetiske verdi og særpreg, samt bidra til beboernes trivsel. Reglene ble vedtatt på Sameiermøtet den 7. april 2015. Hver enkelt sameier/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenere andre.

1. GENERELT

Seksjonseier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at alle som gis adgang til leiligheten eller eiendommen gjør det samme. Det er styret som skal påtale brudd på ordensreglene muntlig, eventuelt skriftlig ved gjentakelse.

2. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Generelt skal radio, musikk og TV o.l. dempes slik at naboer ikke sjeneres. Ved selskapelighet skal det vises hensyn til de andre beboerne.

Unødig smell ved lukking av entredører må unngås. Det må påsees at barn ikke leker eller oppholder seg i trappeganger.

Håndverksarbeider og andre aktiviteter som medfører vesentlig støy, se pkt.9.

3. DØRER OG VINDUER

Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst. Vinduer i vaskeri skal være lukket.

Lufting gjennom entredører er ikke tillatt. Vinduer i trappeganger skal til enhver tid holdes lukket. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen.

4. ORDEN PÅ FELLESOMRÅDER

Private gjenstander må ikke plasseres på fellesarealene uten godkjenning fra styret. Barnevogn, sykler og rullator kan etter avtale med styret settes i trappegang/kjellerrom. Pyntegjenstander kan ikke settes ut, uten forutgående avtale med styret og nærmeste naboer.

Fyrstikker, sigarettstumper o. l. må ikke kastes fra vinduer. Flaggstenger, markiser, skilt, parabolantenner o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Biler må bare hensettes på anviste steder og i alle tilfelle slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Beboere må ha gyldig parkeringskort i bilens frontrute og unngå parkering på forretningenes parkeringsplasser i gjeldende åpningstid/i henhold til skiltet parkeringsanvisning.

Bruk av ild i kjeller er forbudt. Lyset skal alltid slås av når man forlater kjelleren. Inngangsdørene skal alltid holdes låst. Påse at vann og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne eller ved at radiatorer stenges under fravær.

Dryppende/rennende vannkraner og toaletter må uten ugrunnet opphold stoppes, pga merkostnaden ekstra vannforbruk medfører. Ta også kontakt med vaktmester.

5. AVFALL

Husholdningsavfall skal pakkes godt/forsvarlig inn før det legges i søppelsilo. Pappesker skal flatklemmes slik at de tar minst mulig plass i silo for papp og papir. Er det ikke plass i silo, så skal avfall oppbevares i egen bod inntil det blir plass.

Spesialavfall som maling, kjemikalierester, batterier, el-apparater ol. kan ikke legges i våre søppelsiloer. Glass- og metallavfall, samt spesialavfall som batteri og kjemikalier skal leveres til Ski kommunes anviste mottak for slikt.

Det er forbudt å kaste store ting som hvitevarer, aske, brennende ting og sterkt brennbart avfall i søppelkassene.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller annet avfall ved søppelsiloene. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

Sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel eller annet avfall i strid med husordensreglene.

Hensetting av søppel utenfor silo, samt handlevogner fra butikk utenfor bygget bøtelegges med kr 750 pr gang.

Hensetting som medfører behov for bortkjøring bøtelegges med kr 5.000.

6. VASKERI

Ved bruk av vaskeriet må regler for dette følges nøye, se vedlegg 2. Nye brukere må på forhånd få instruksjon av eier/styret eller vaktmester – for PayPerWash løsningen.

Vaskeri med vaskemaskiner, sentrifuge og tørketrommel styres ved bruk av chip/magnetkort, som er personlig og fylles opp med vaskepenger via anvist løsning administrert av PayPerWash/Electrolux.

Enhver som benytter vaskeriet med tilbehør skal rengjøre vaskemaskiner, tømme lofilter i tørketrommel, samt fjerne avfall fra vaskeriet.

Skade på maskiner og utstyr meldes omgående til styret.

7. BALKONG

Antenner eller andre innretninger kan ikke monteres utenfor vinduer eller på/utenfor balkong uten styrets samtykke. Det skal ikke monteres forheng eller markiser uten forutgående styregodkjennelse.

På balkongene skal det ikke plasseres gjenstander som kan virke skjemmende og/ eller være til sjenanse for naboene. Med andre ord: Balkongen skal ikke benyttes som «kjellerbod» for oppbevaring av møbler, utstyr, oppussingsavfall, søppel eller annet som ikke

naturlig hører hjemme der. Styret har anledning til å be beboere om å rydde slikt, dersom beboer ikke ivaretar ordenskravet.

Tøy, sengetøy, matter, gulvtepper og lignende skal ikke henges til lufting eller tørk over verandarekkverket eller ut av vinduene. Det skal heller ikke bankes eller ristes sengetøy, tepper etc. på balkongen eller ut av vinduene fordi støv og smuss sjenerer naboleiligheter.

Det er ikke tillatt å grille på balkongen.

8. RØR

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo og andre sterke preparater, må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

Skader som oppstår som man selv ikke kan utbedre, skal straks meldes til vaktmester.

Er det nødvendig med oppstaking av vasker, klosetter og sluk eller pakking av kraner eller klosetter, skal dette straks meldes til vaktmester. Rennende vann koster mye pga. vannavgift i Ski kommune, og hver enkelt enhets forbruk blir målt.

9. OMBYGGING

Store forandringer/ombygginger skal meldes til styret på forhånd. Styret kan kreve uttalelse fra byggeteknisk konsulent. Svært støyende arbeid må kun finne sted på hverdager mellom kl. 0700 og kl. 1700. I helgene mellom kl. 1000 og kl. 1700. Tilfredsstillende ekstra renhold under byggeprosessen må "byggherren" sørge for. Ved flytting, ombygging og oppussing må det utvises forsiktighet så ikke skader oppstår i fellesområder og andre seksjoner.

12. SALG OG UTLEIE

I henhold til vedtektene skal eier av leiligheten informere styret om ny eiers/ansvarlig leietakers kontaktopplysninger.

Postkasse og dør til aktuelle leilighet skal merkes med beboers navn iht sameiets etablerte standard. Styret kan være behjelpelig med dette for eiers regning.

Sameieren er ansvarlig ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. utleie. Det er ikke tillatt for en som leier en leilighet på fremleie, å foreta videre fremleie.

Eierskifte av leiligheten skal meldes skriftlig til styret i forbindelse med overdragelsen, dog senest 14 dager for utflytting.

13. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha husdyr, uten skriftlig forhåndstillatelse fra Styret. De som har fått tillatelse til å ha husdyr, må påse at husdyret ikke er til sjenanse for naboene, eller at det påfører leiligheten skader.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene eller balkonger.

I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Ved berettiget klage på husdyrhold, kan Styret kreve husdyret fjernet.

14. SKADE
Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller ved overtredelse av sameiets vedtekter og disse husordensregler.

15. VEGGDYR
Beboere/leieboere må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å forta inspeksjon. Hvis det er påvist veggdyr eller annet i en leilighet, må leieboeren for egen regning gjøre de nødvendige grep for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

16. FELLESROM – ORDEN
Felles kjellerrom skal holdes ryddig og ikke benyttes som lagringsrom. Unntatt er sykler og barnevogner. Hamring og annen støyende virksomhet er ikke tillatt for kl 08.30 eller etter kl 20.00.

17. MELDINGER, RUNDSKRIV, OPPSLAG MV.
Meldinger fra styret eller forretningsfører til sameiere/beboere skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i husordensreglene. Slike meldinger vil bli gjort kjent ved rundskriv eller ved oppslag på oppslagstavle i trappegangen. Oppslagstavlene stilles for øvrig til disposisjon for sameie hvis det er saker de ønsker å kunngjøre, oppslag fra utenforstående tillates ikke.

18. VIDEOOVERVÅKING
Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er Styret som skal administrere videoovervåkningen.

Sameiet har videoovervåking. Systemet er registrert hos Datatilsynet, og oppfyller gjeldende krav.

19. NABOKLAGE
Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret. Etter 3 klager på samme beboer(e) vil styret med visning til §§ 26 og 27 i Lov om eierseksjoner, vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, eventuelt pålegg om salg.

Vedtekter
for
Sameiet Kråkstadveien 1 org. nr. 976 739 140

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 14.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kråkstadveien 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5. 6.1976.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 48 boligseksjoner og 3 (5) næringsseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 10 i Ski kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Det er ikke tillatt å ha husdyr, uten skriftlig forhåndstillatelse fra Styret. De som har fått tillatelse til å ha husdyr, må påse at husdyret ikke er til sjenanse for naboene, eller at det påfører leiligheten skader.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det medfører ingen parkerings eller garasjeplasser med boligseksjonen ved salg, men det er noen parkeringsplasser mot Kråkstadveien som er til fri benyttelse, samt at det bak bygget er diverse p-plasser som leies ut. Det kan være venteliste.

4-1 Kameraovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er Styret som skal administrere videoovervåkningen.
Sameiet har videoovervåking. Systemet er registrert hos Datatilsynet, og oppfyller gjeldende krav.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt utvendige karmer og rammer.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Det er kostnaden til selve sluket som blir refundert fra sameiet. Det må foreligge godkjenning fra styret før bestilling blir gjort. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte

vindusruter (f.eks. skadeverk), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Seksjon 53 som er et lagerlokale betaler kun felleskostnader for ordinær drift.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Utskriftsdato: 26.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	135	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Kråkstadveien 1, 1424 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

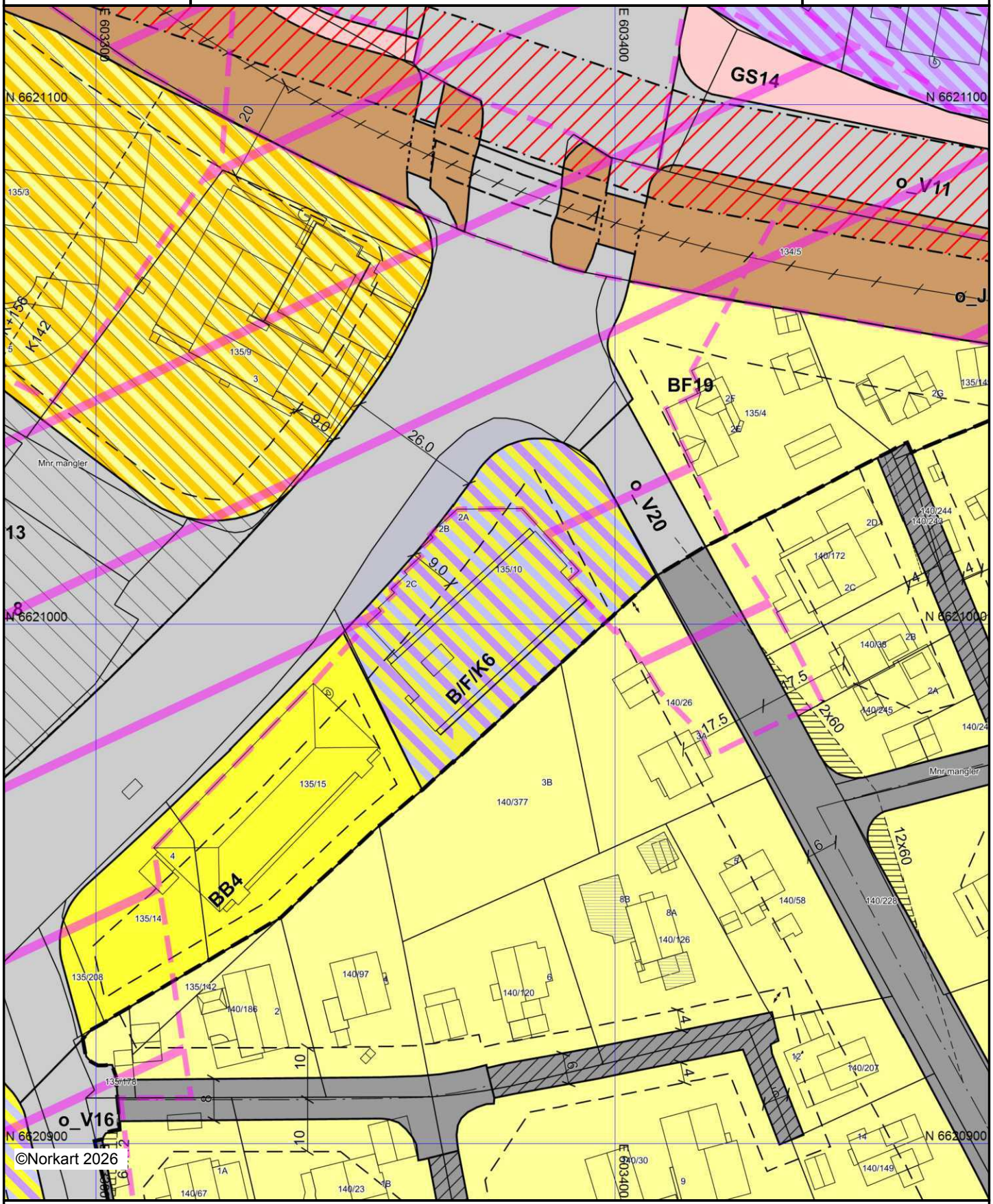
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 135/10/0/39
Adresse: Kråkstadveien 1
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Gjennomføringgrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trase for jernbane
- Hovednett for sykkel
- Park
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

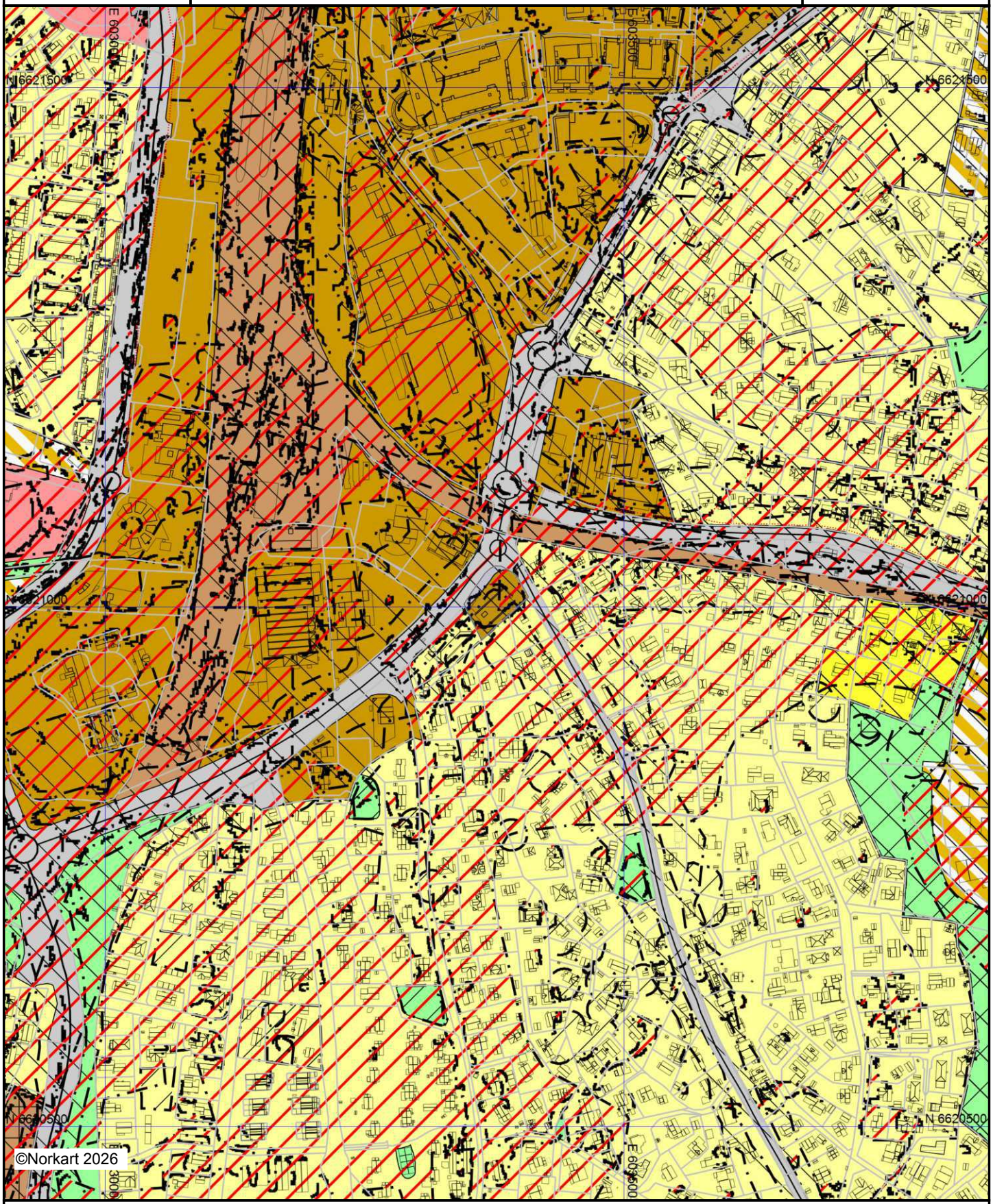
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/10/0/39
Adresse: Kråkstadveien 1
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Faresone - Annen fare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	135	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Kråkstadveien 1, 1424 SKI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 226 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 122 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 2 456 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	1 052 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 102 m^2
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal	354 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	1 334 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V20
	Delareal 2 102 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** B/F/K6
	Delareal 350 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V8

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 26.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	135	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Kråkstadveien 1, 1424 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	2 176,50 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**6 261,11 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

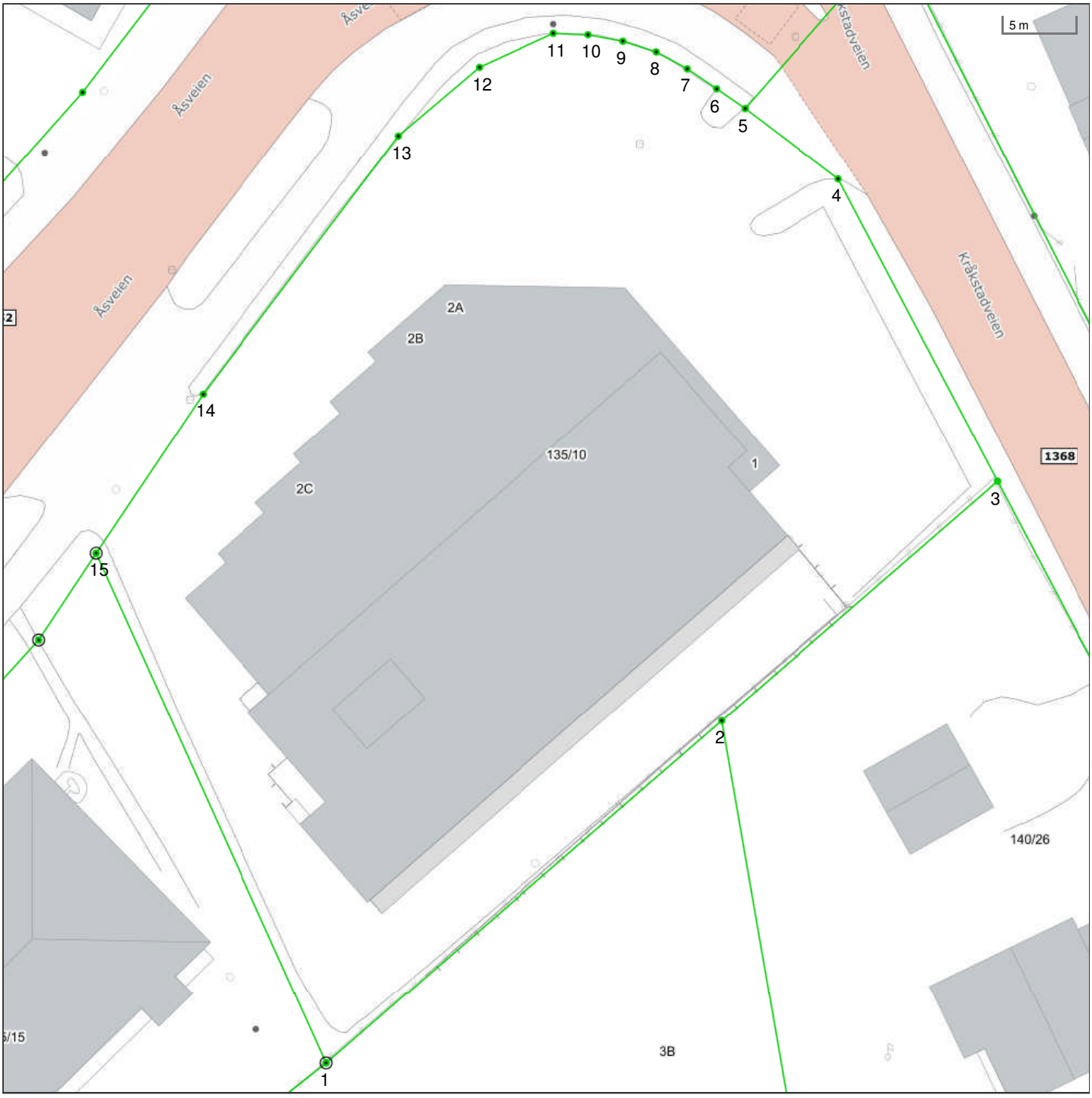
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 135/10//39



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 456,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621004	**Øst**	603377	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6620968,15	603362,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,70	
2	6620992,58	603389,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,20	
3	6621009,64	603408,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	25,28	
4	6621030,21	603396,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,63	
5	6621034,9	603390,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
6	6621036,2	603388,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
7	6621037,52	603385,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
8	6621038,62	603383,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
9	6621039,29	603381,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
10	6621039,67	603379,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
11	6621039,7	603376,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
12	6621037,22	603371,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	
13	6621032,34	603366,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	
14	6621014,15	603353,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,38	
15	6621002,95	603345,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,27	

Nordre Follo kommune

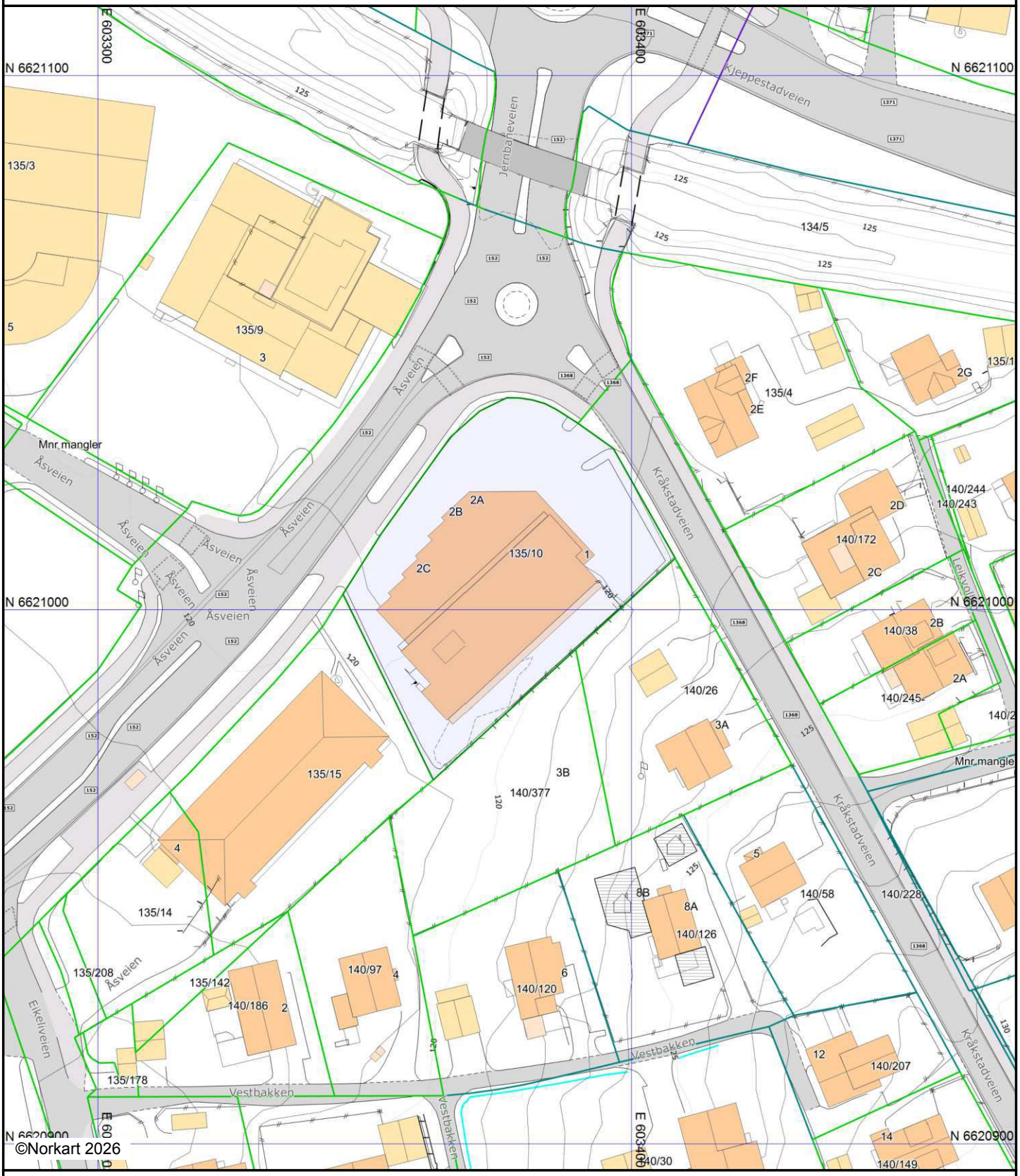
Grunnkart

Eiendom: 135/10/0/39
Adresse: Kråkstadveien 1
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 135/10/0/39

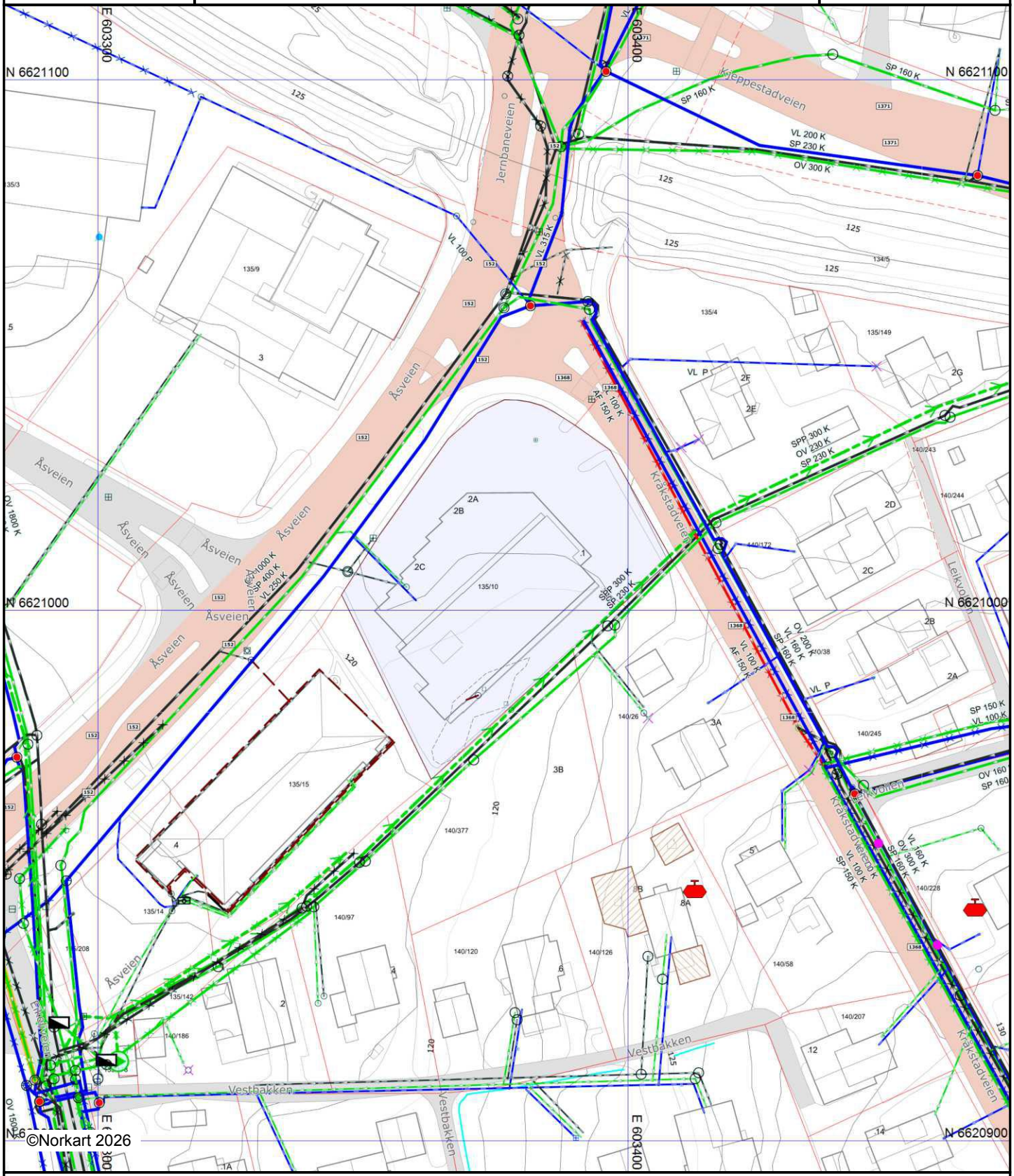
Adresse: Kråkstadveien 1

Dato: 26.08.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Adressenummer

Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense omtvistet

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Nybygg

Godkj. Bygningsendring

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 39	Beregnet areal	0
Etablert dato	06.05.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	29/2637	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	135/10, 135/10/0/1, 135/10/0/2, 135/10/0/3, 135/10/0/4, 135/10/0/5, 135/10/0/6, 135/10/0/7, 135/10/0/8, 135/10/0/9, 135/10/0/10, 135/10/0/11, 135/10/0/12, 135/10/0/13, 135/10/0/14, 135/10/0/15, 135/10/0/16, 135/10/0/17, 135/10/0/18, 135/10/0/19, 135/10/0/20, 135/10/0/21, 135/10/0/22, 135/10/0/23, 135/10/0/24, 135/10/0/25, 135/10/0/26, 135/10/0/27, 135/10/0/28, 135/10/0/29, 135/10/0/30, 135/10/0/31, 135/10/0/32, 135/10/0/33, 135/10/0/34, 135/10/0/35, 135/10/0/36, 135/10/0/37, 135/10/0/38, 135/10/0/39, 135/10/0/40, 135/10/0/41, 135/10/0/42, 135/10/0/43, 135/10/0/44, 135/10/0/45, 135/10/0/46, 135/10/0/47, 135/10/0/48, 135/10/0/49, 135/10/0/50, 135/10/0/51, 135/10/0/52, 135/10/0/53
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	135/10, 135/10/0/1, 135/10/0/2, 135/10/0/3, 135/10/0/4, 135/10/0/5, 135/10/0/6, 135/10/0/7, 135/10/0/8, 135/10/0/9, 135/10/0/10, 135/10/0/11, 135/10/0/12, 135/10/0/13, 135/10/0/14, 135/10/0/15, 135/10/0/16, 135/10/0/17, 135/10/0/18, 135/10/0/19, 135/10/0/20, 135/10/0/21, 135/10/0/22, 135/10/0/23, 135/10/0/24, 135/10/0/25, 135/10/0/26, 135/10/0/27, 135/10/0/28, 135/10/0/29, 135/10/0/30, 135/10/0/31, 135/10/0/32, 135/10/0/33, 135/10/0/34, 135/10/0/35, 135/10/0/36, 135/10/0/37, 135/10/0/38, 135/10/0/39, 135/10/0/40, 135/10/0/41, 135/10/0/42, 135/10/0/43, 135/10/0/44, 135/10/0/45, 135/10/0/46, 135/10/0/47, 135/10/0/48, 135/10/0/49, 135/10/0/50, 135/10/0/51, 135/10/0/52, 135/10/0/53
Seksjonering Seksjonering	06.05.1976			135/10, 135/10/0/39

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE SILJE TORGERSEN F080500*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kråkstadveien 1 1424 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kråkstadveien 1	H0412	135/10/0/39	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Kråkstadveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1424 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski
Grunnkrets	507 Eikelivegen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148897735		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148897735: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		26.06.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kråkstadveien 1	H0412	135/10/0/39	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	0	0	0	0	0	0
H03	14	0	0	0	0	0	0
H02	14	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 135/10

Bruksnavn	SEKSJON 1-53	Beregnet areal	2456
Etablert dato	15.02.1901	Historisk oppgitt areal	2455,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			

Arealmerknader	

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621004	603377	0	Ja	2456	

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
v/Harald Krokstrand
Postboks 66454 Rodeløkka
0502 OSLO

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 135/10 - L42 Jnr.: 10/857-11 19283/11 | Dato: 16.11.2011

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 03.11.11.

Tiltaket:	Fasadeendring og reetablering av støttemur.
Byggested:	Kråkstadveien 1, gnr./bnr. 135/10.
Tiltakshaver:	Sameiet Kråkstadveien 1 v/ Thorleif Tunstad
Bygningsnummer:	148897735

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Sameiet Kråkstadveien 1 v/ Thorleif Tunstad, Vallhallveien 81, 1413 Trollåsen.
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski.

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

SKI KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

VECON Byggfornyelse AS
Postboks 4203, Nydalen

0401 OSLO

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 135/10 - L42 | Jnr.: 01/02349-017 001918/02 | Dato: 24.01.2002

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 17.01.02 for nye banklokaler i forretningsbygg i Kråkstadveien 1.

Gnr./bnr.:	135/10
Byggested:	Kråkstadveien 1, Ski.
Tiltakshaver:	SpareBank 1 v/Jon Heesch, pb. 778 Sentrum, 0106 Oslo.
Type arb. og type bygg:	endring, forretningsbygg.

Det foreligger kontrollerklæringer mottatt her den 17.01.02 fra de kontrollerende foretak. Deres sluttkontroll har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest.

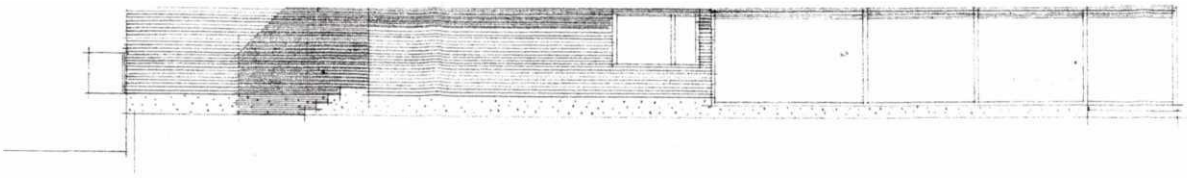
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

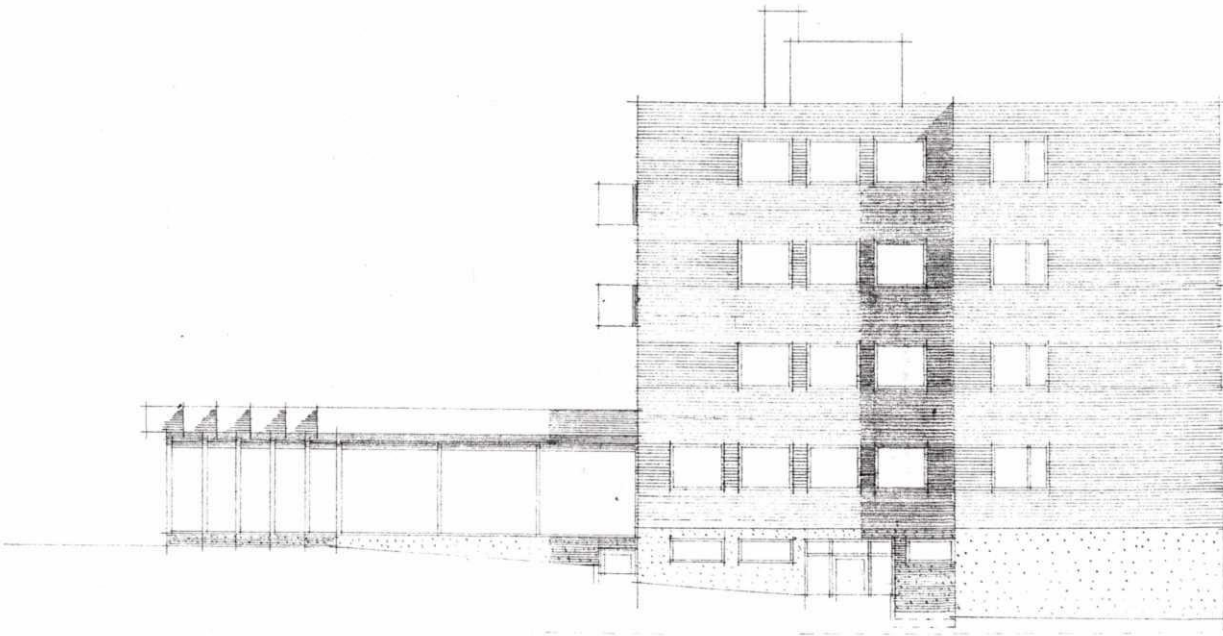
Tore P. Stensrud
bygningsjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

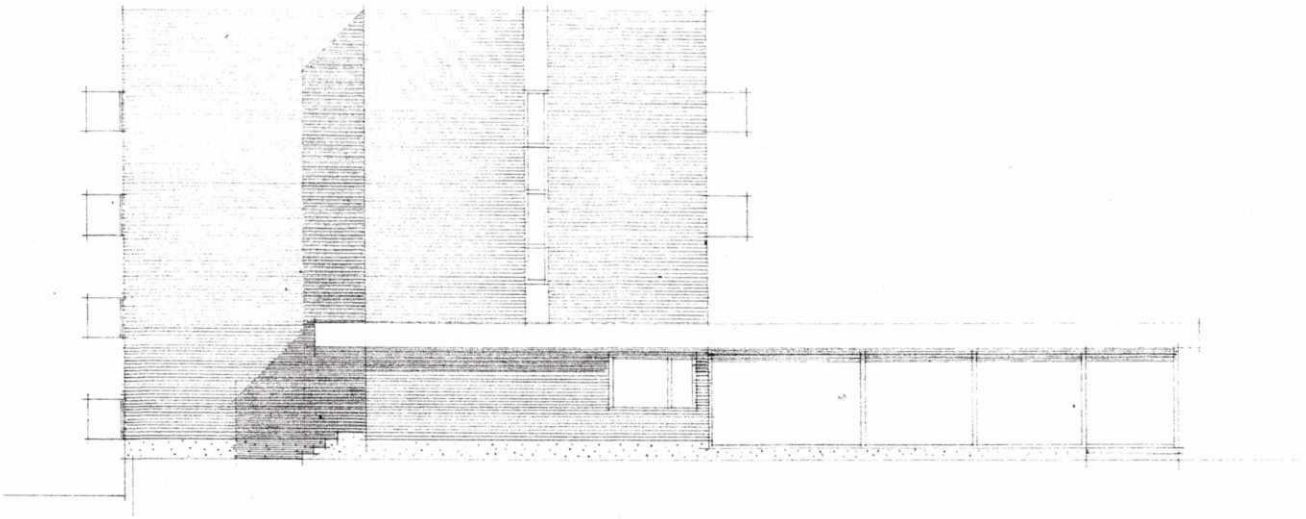
Kopi:
SpareBank 1 v/Jon Heesch, pb. 778 Sentrum, 0106 Oslo.
ArkiForum AS, pb. 2313 Solli, 0201 Oslo.
Avgiftskontoret
Ligningskontoret
Nordre Follo Brann- og Feiervesen



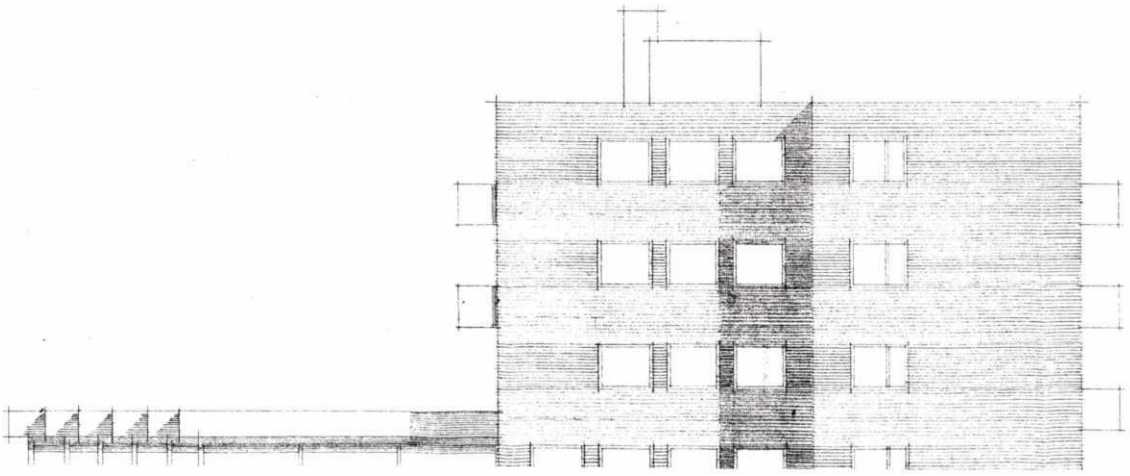
FASADE MOT NORD - ØST

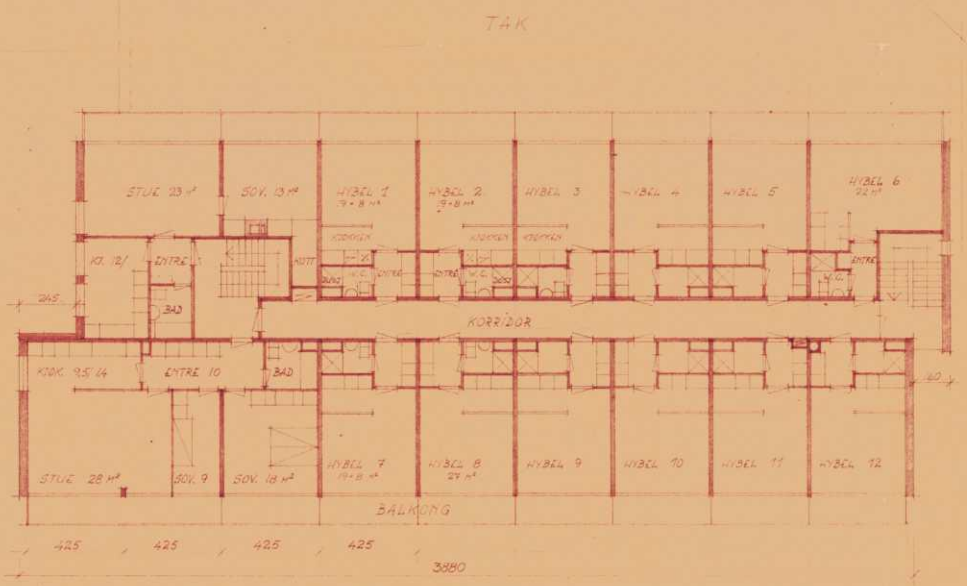


FASADE MOT SYD - VEST



FÄSADE MOT NORD - OST





BYGN. JOURNAL NR. 270/64

-2 JUN 1965

SAK NR. 1294

I MØTE 7/11-6.

HYBELHUS I SKI

PLAN 2. 3. OG 4. ETASJE

MÅL = 1:50

TEGN. NR. 20202A

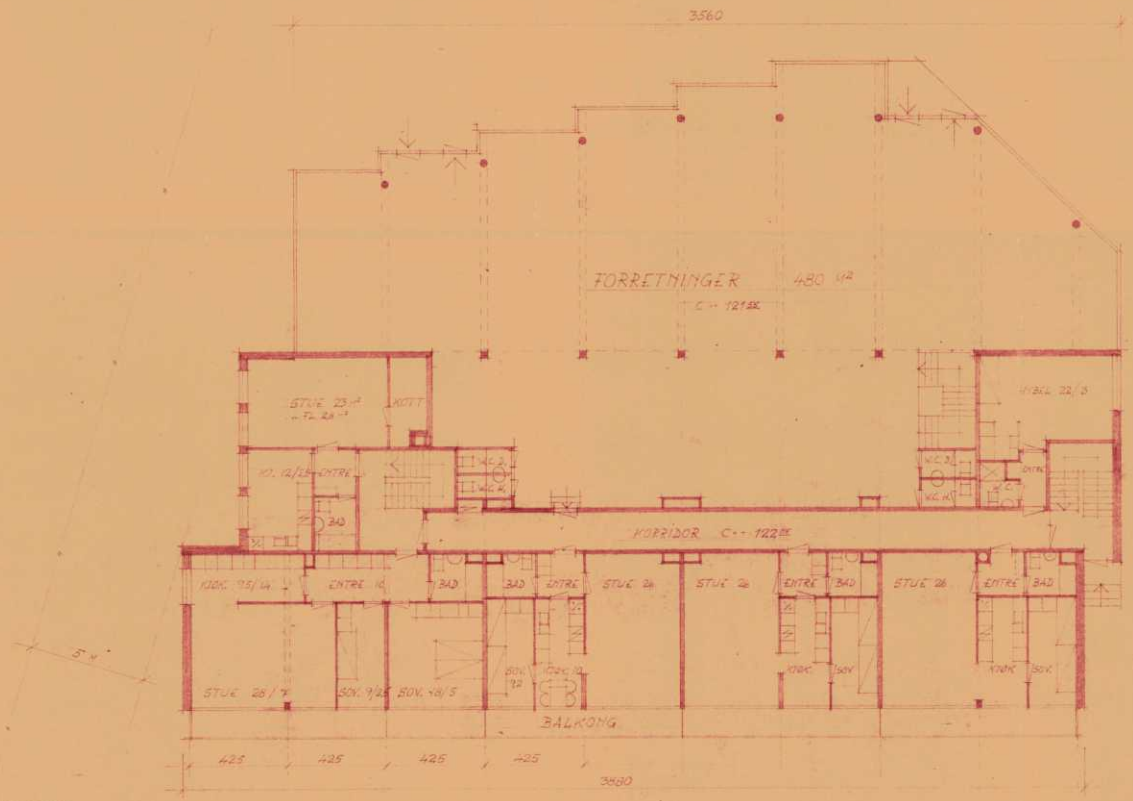
DAT. 28-5-65

SIGN.

ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORTVEDT KR. [illegible] TLF. 202445

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

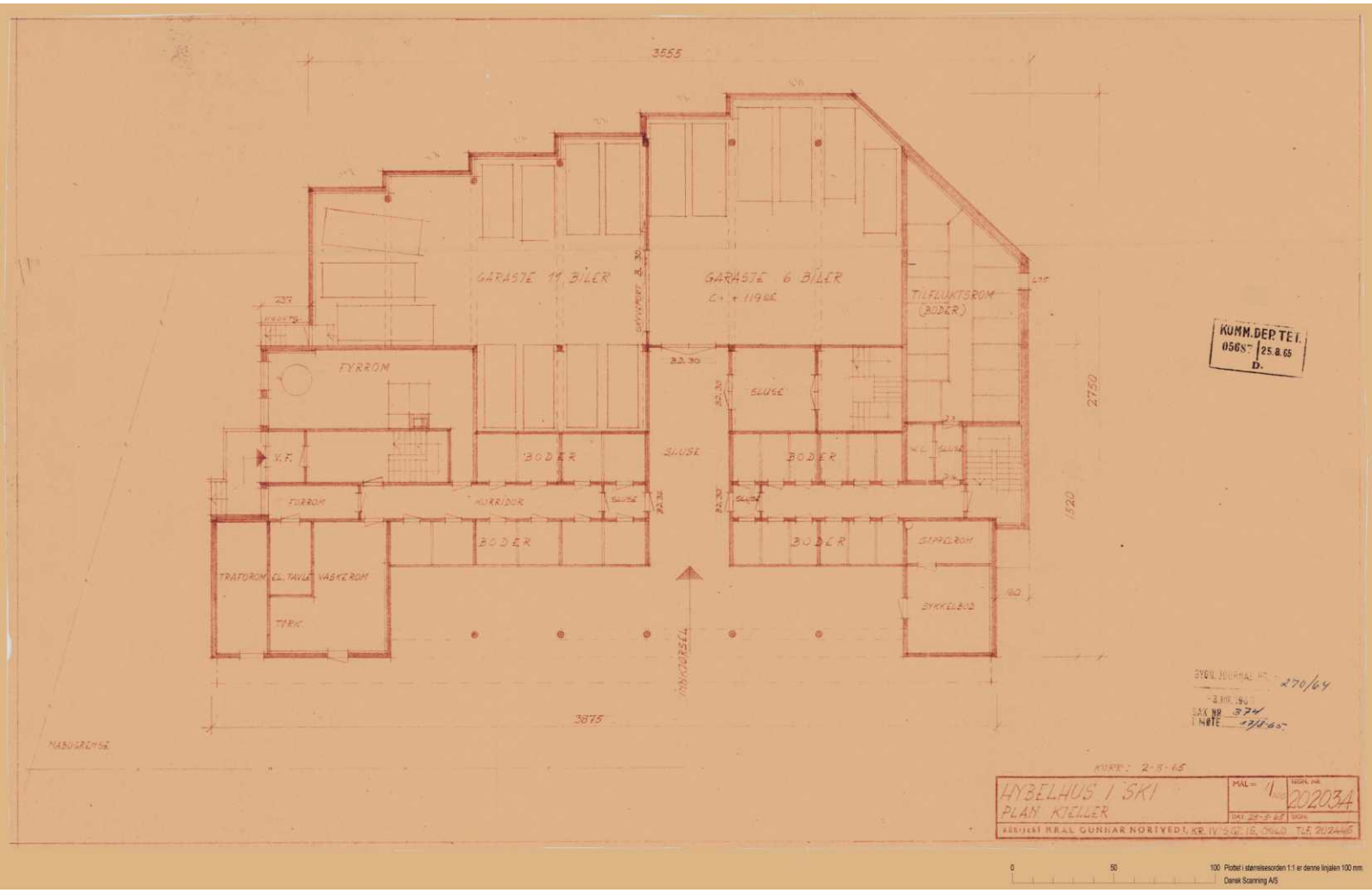
Dansk Scanning A/S



BYGN. JOURNAL NR. 270/64
-2 JUN 1965
SAK NR. 37446
I MØTE 17/8-65

HYBELHUS I SKI
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1/100
TEGN. NR. 20201A
UTF 128-3-65
ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORIVEDT, KR. IVERS GT. 15, OSLO TLF. 202443

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



KUMM. DEP. TEL. 056 25. 8. 65 D.

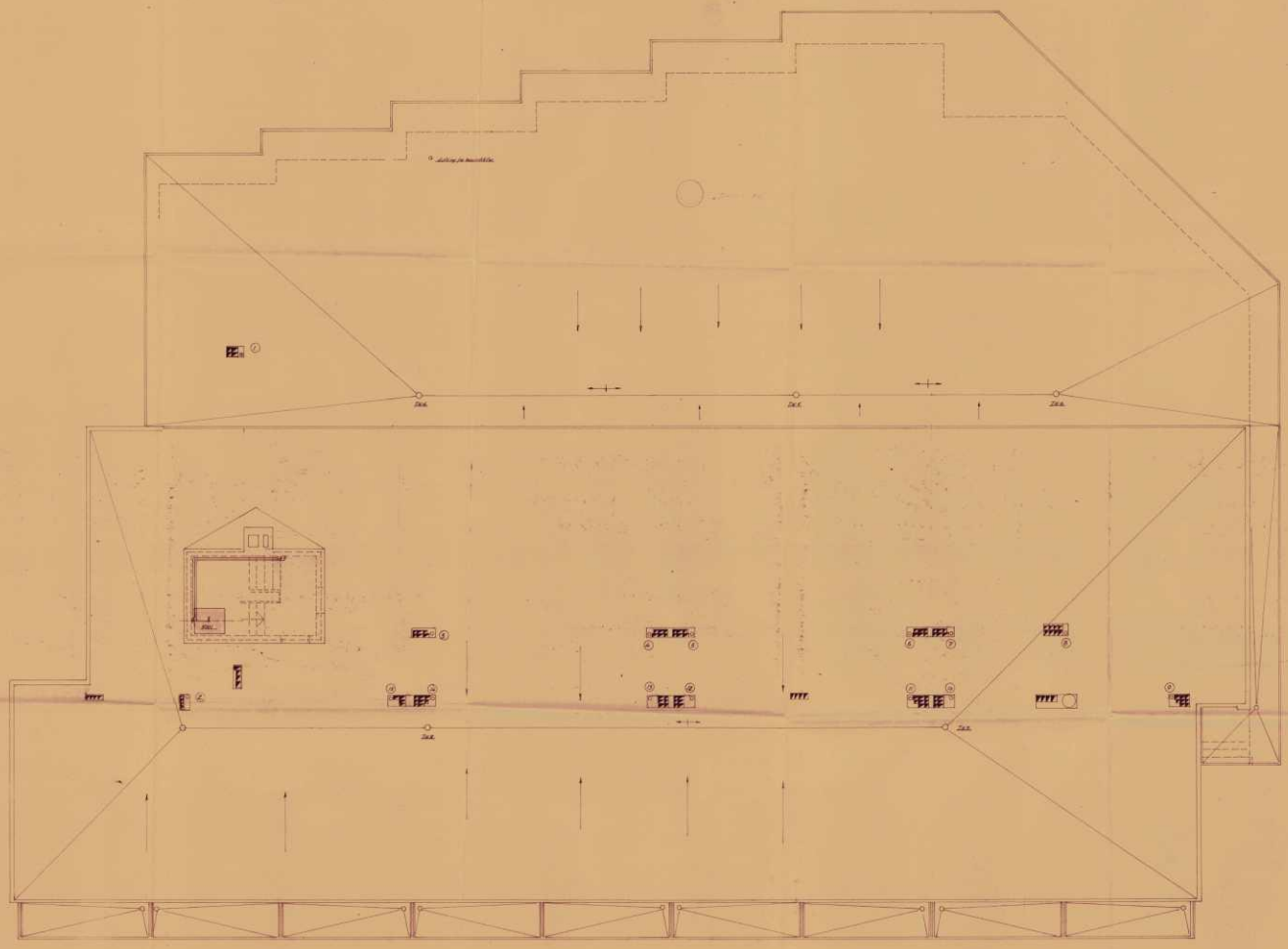
BYGN. JOURNAL NR. 270/64
3. NR. 90
SAK NR 374
I MØTE 17/8 65

KORR.: 2-3-65

HYBELHUS I SKI PLAN KJELLER	MÅL= 1/100	TEGN. NR. 202034
	DAT. 26-2-65	SIGN.

ARKITEKT KRAL GUNNAR NORTVEDT, KR. IV. 5 GT. 15, OSLO TLF. 202445

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

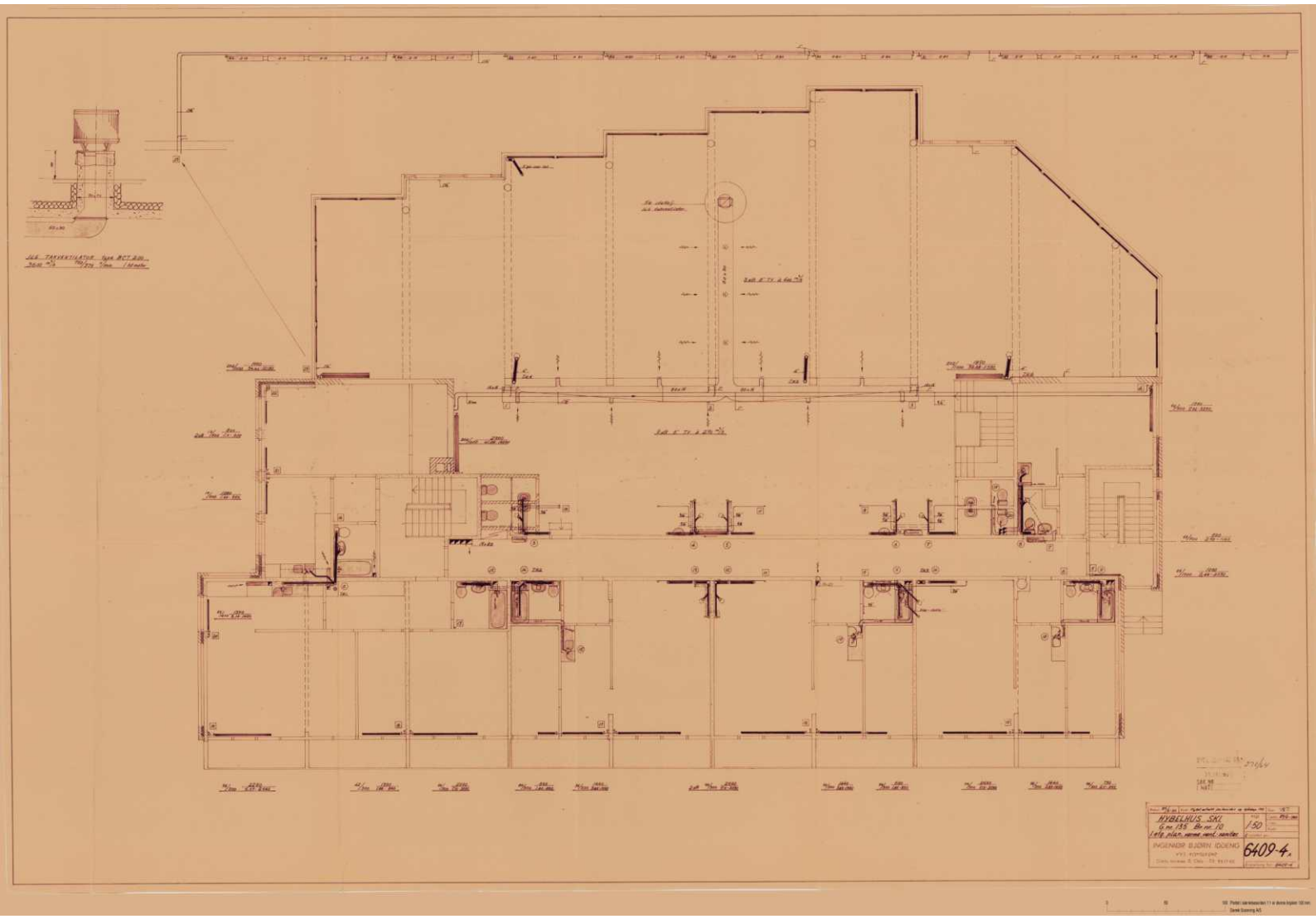


KYBELHUS SKI
G.nr.135 Br.nr.16
Tolvlen Verne verksby vanl.

INGENIØR BJØRN IDDENG

1:50

6409-8.

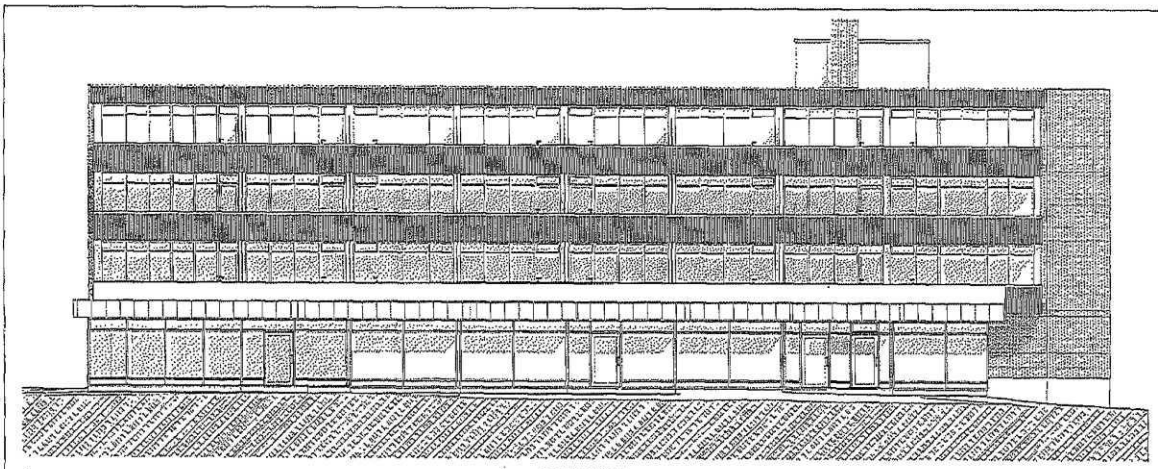


HYBELHUS SKI
gnr 135 Bnr 10
Leilighetsplan, samme med i senter

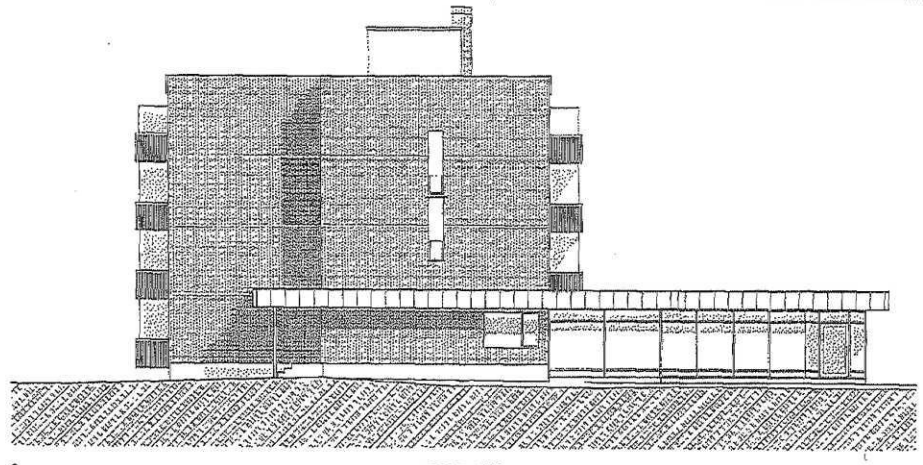
1:50

INGENIØR BJØRN IDDENG
VVS-KONSULENT

6409-4.



1 NORD-VEST 1:100



2 NORD-ØST 1:100

Rammeoppmåd A3 41

E1

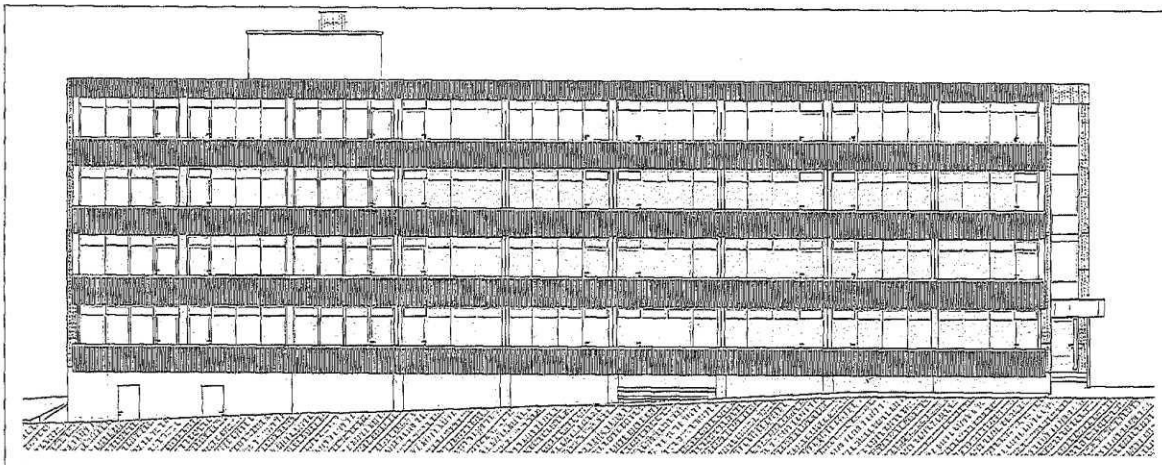
Fasaderehabilitering
Kråkstadveien 1,Ski

EKSISTERENDE SITUASJON
Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST

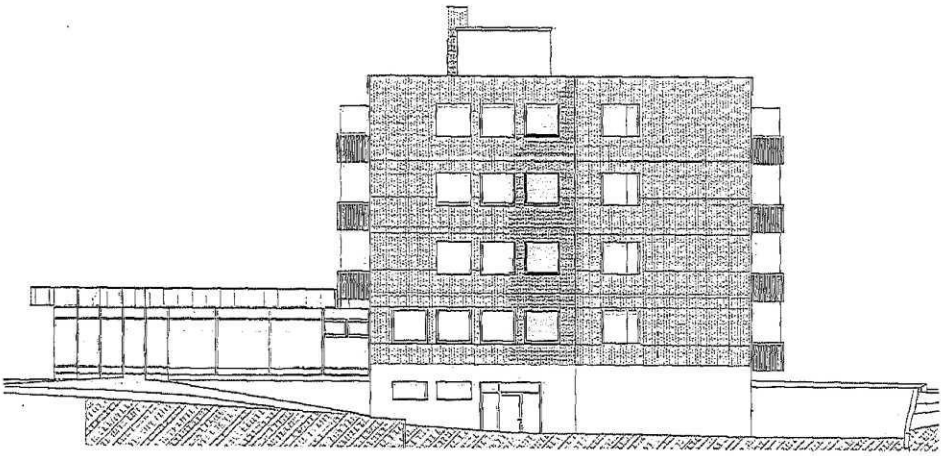
3/25/2010 ARK
A341
1:100 A2 format

TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Einarhaugen Arkitektkontor AS



1 SØR-ØST 1:100



2 SØR-VEST 1:100

Rammesøknad

A142

N

Fasaderehabilitering
Kråkstadveien 1,Ski

3/25/2010

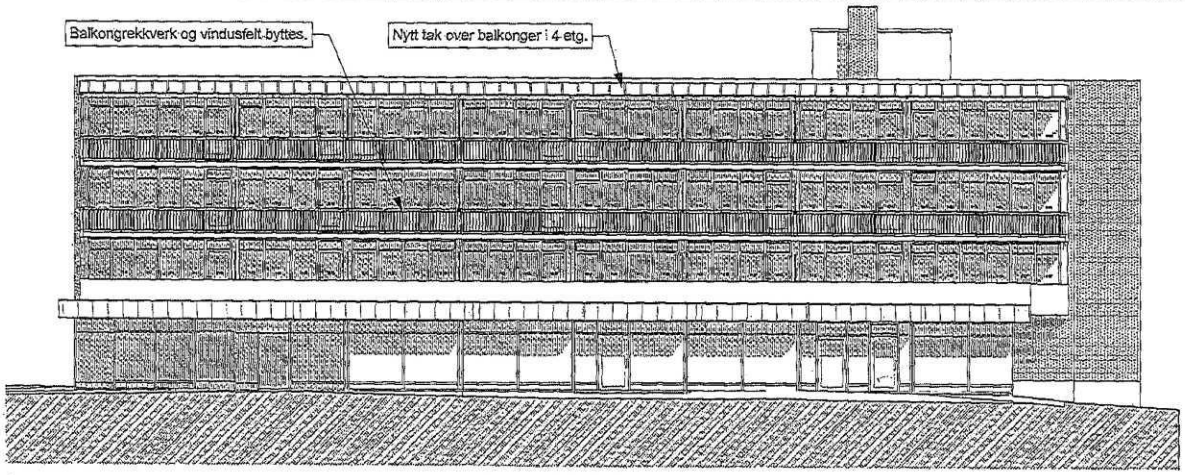
Fasadeoppriss
SØR-ØST og SØR-VEST

A342

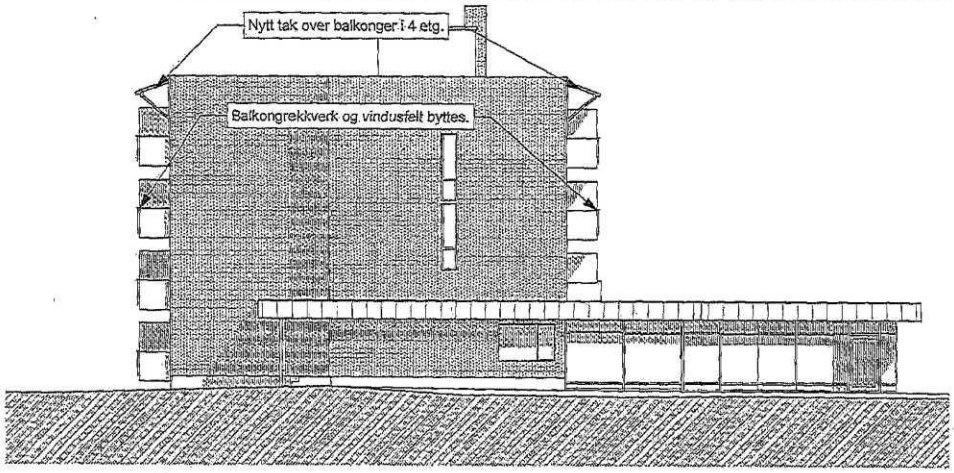
1:100 format

TH Sameiet Kråkstadveien I

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS



1 NORD-VEST 1:100



NORD-ØST 1:100

Rammesøknad A241

N

Fasaderehabilitering
Kråkstadveien 1,1400 Ski

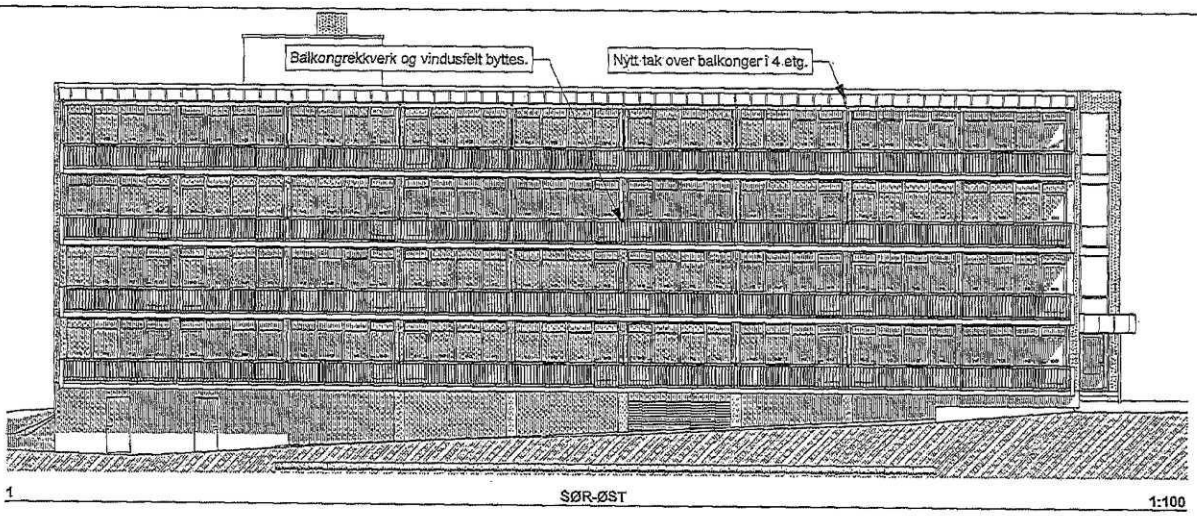
8/5/2010 ARK

Fasadeopriss
NORD-VEST og
NORD-ØST

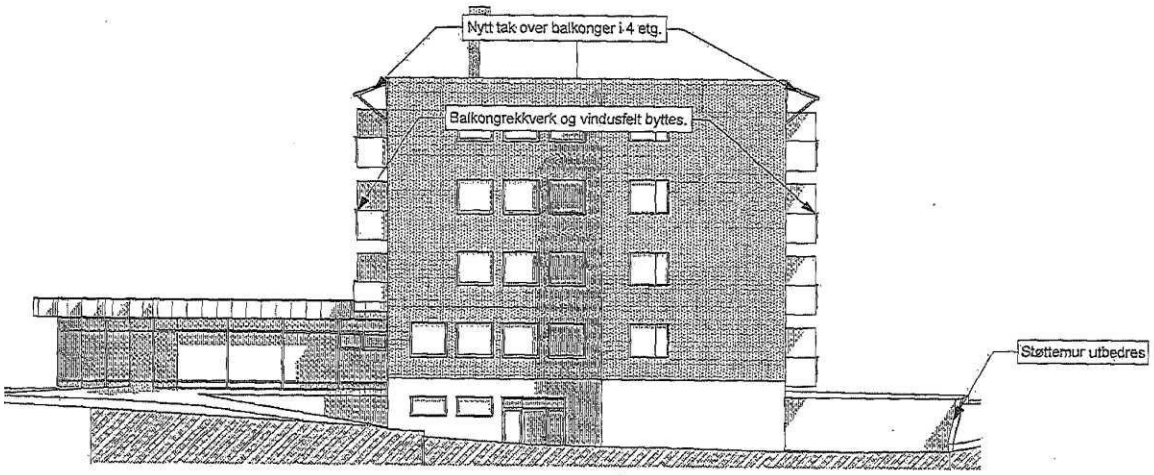
A241
1:100 format

TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Eiendomsgruppen Arkitektkontor AS



1 SØR-ØST 1:100



SØR-VEST 1:100

Rammesøknad A242

Fasaderehabilitering
Kråkstadveien 1,1400 Ski

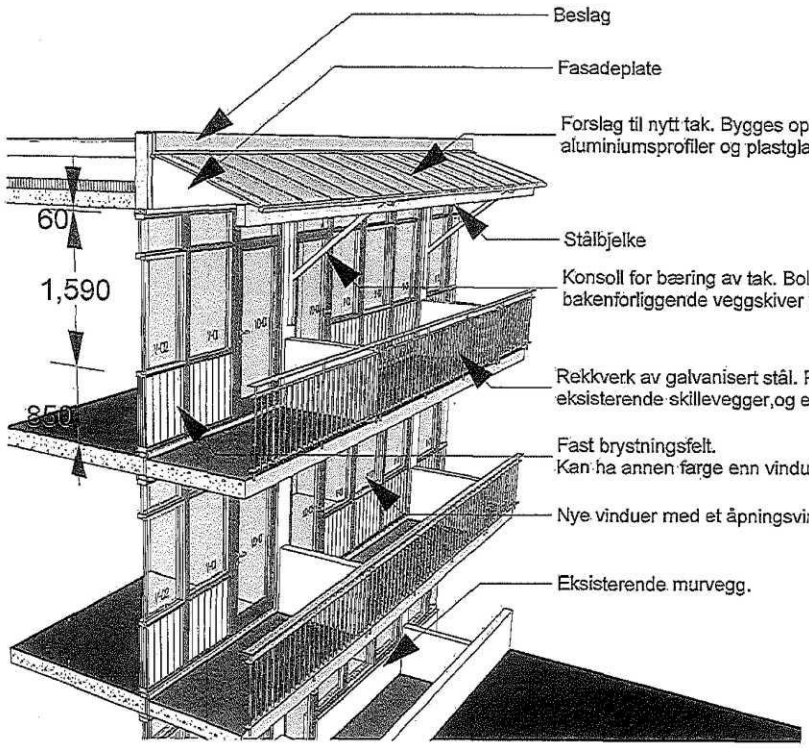
NY SITUASJON
Fasadeoppriss SØR-ØST og SØR-VEST

8/5/2010 ARK

1:100 format mm

TH Sameiet Kråkstadveien I

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS



A23-01

Forslag til nytt tak og rekkverk

Tegnestatus: Rammesøknad | Tegnr.: A23-01 | Rev.

E3

Rev.	Dato	Revisjoner	Tegn.	Kontr.

Lokaliseringsfigur

N

Prosjekt: 201004S | Sidenr: | Gnr./bnr.: 135/10 | Fase: Rammesøknad

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski

Saksb.: H.K. | Kontr.: M.R.

Konstr.: H.K

Dato: 4/9/2010 | Fag: ARK

Tegning: Ny situasjon

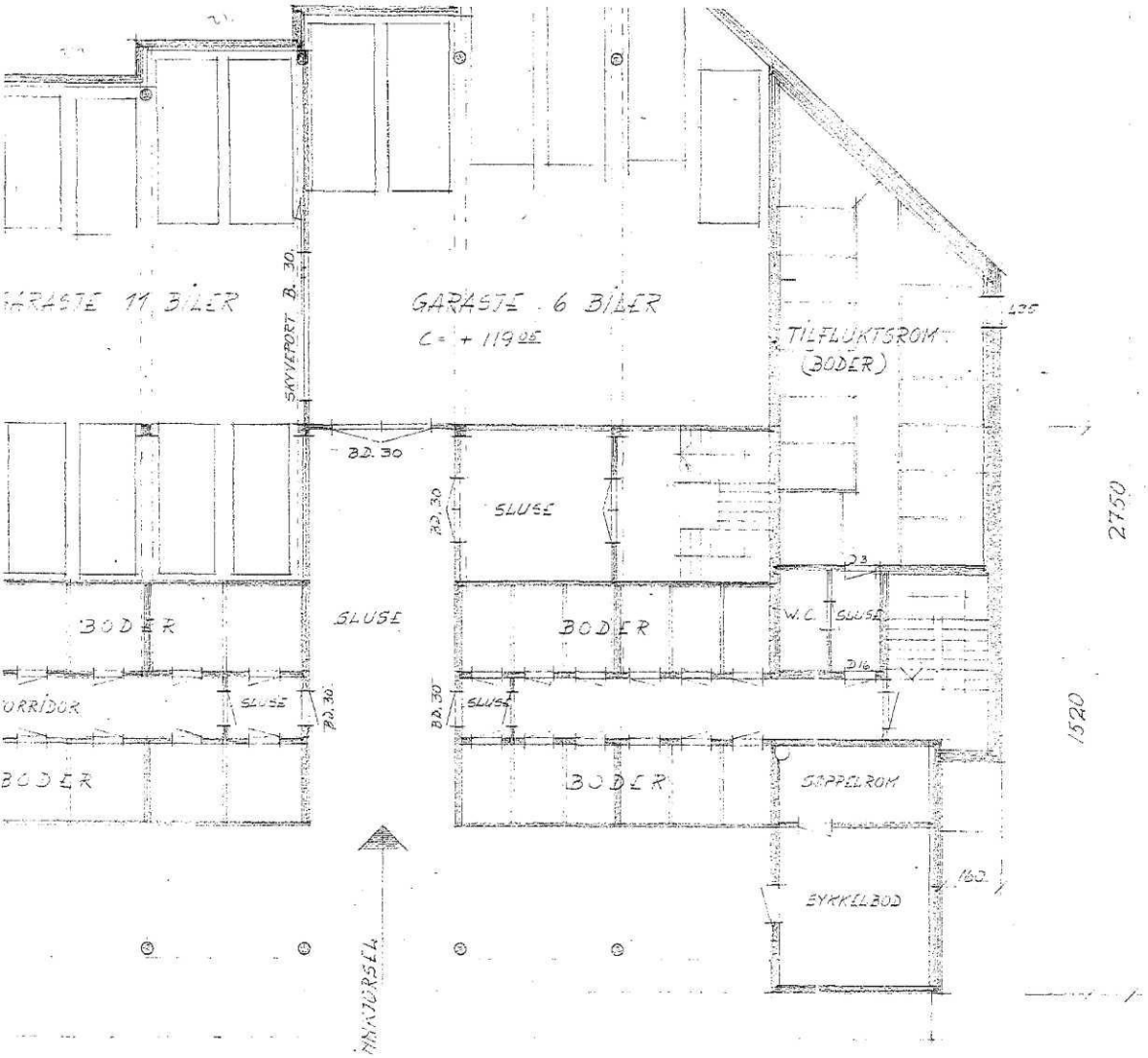
Tegningsnr.: A23-01 | Rev.

3-D Utsnitt

Målestokk: Ikke i målest. | Målenhet: mm

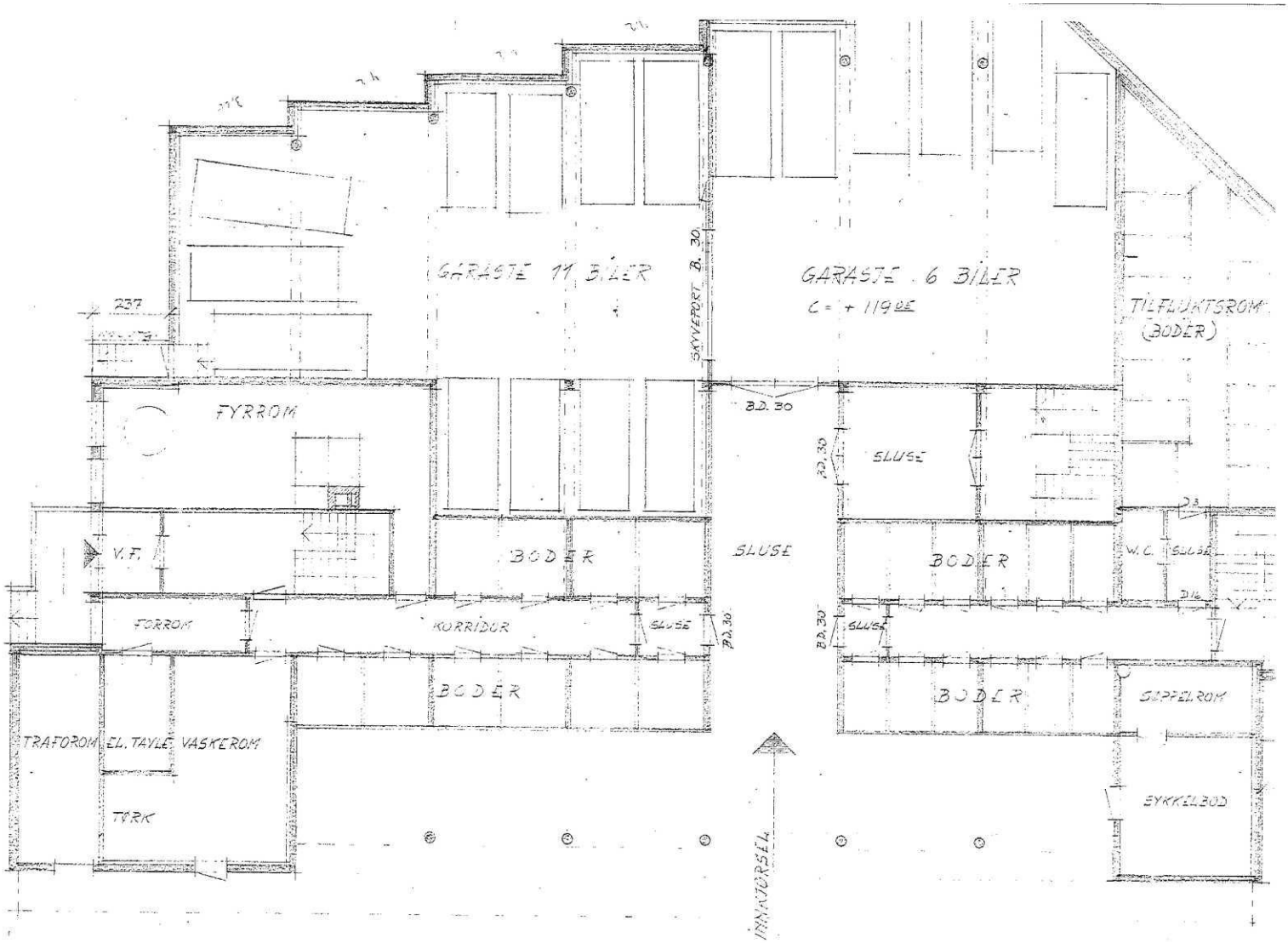
TH Sameiet Kråkstadveien I

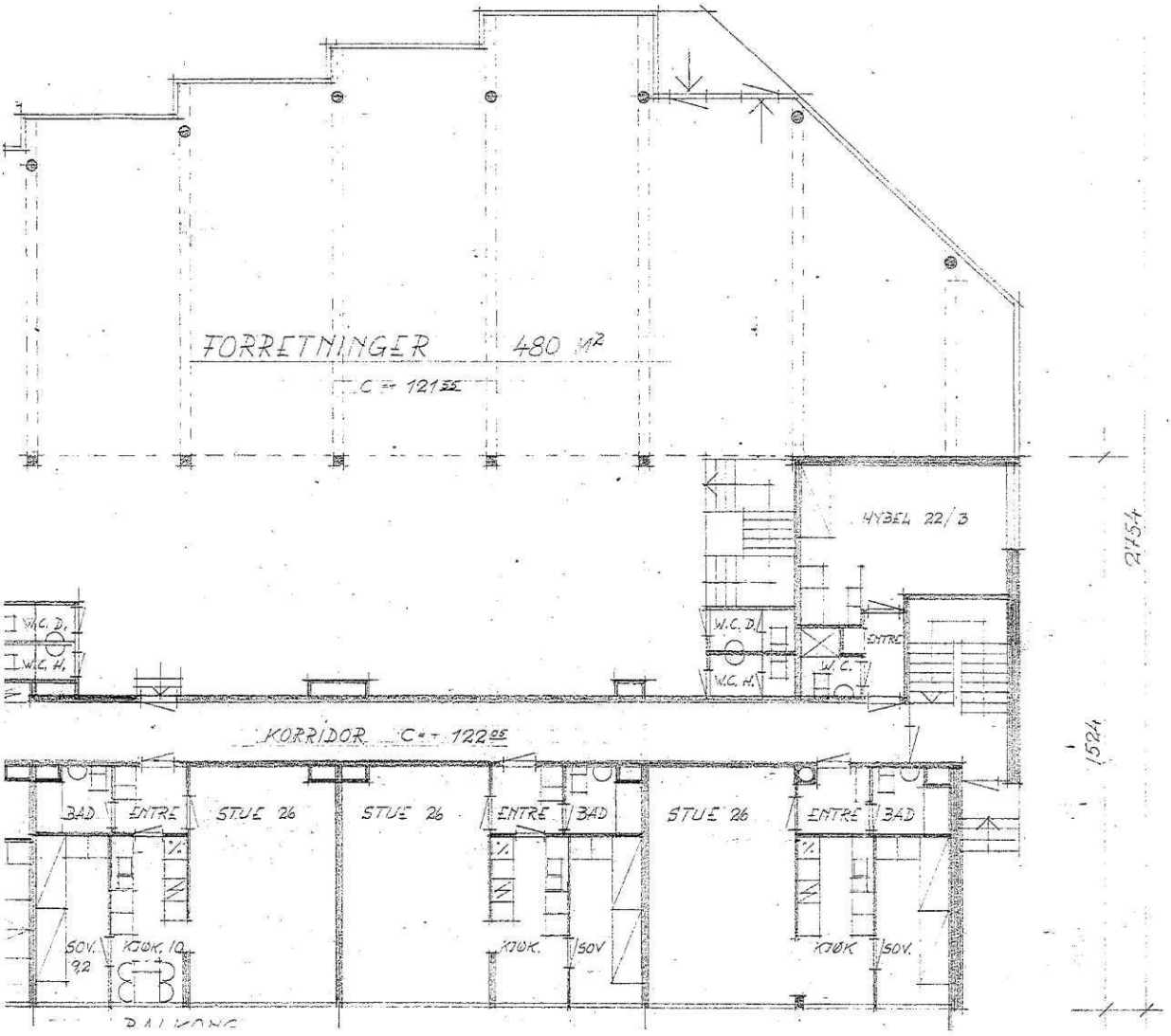
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

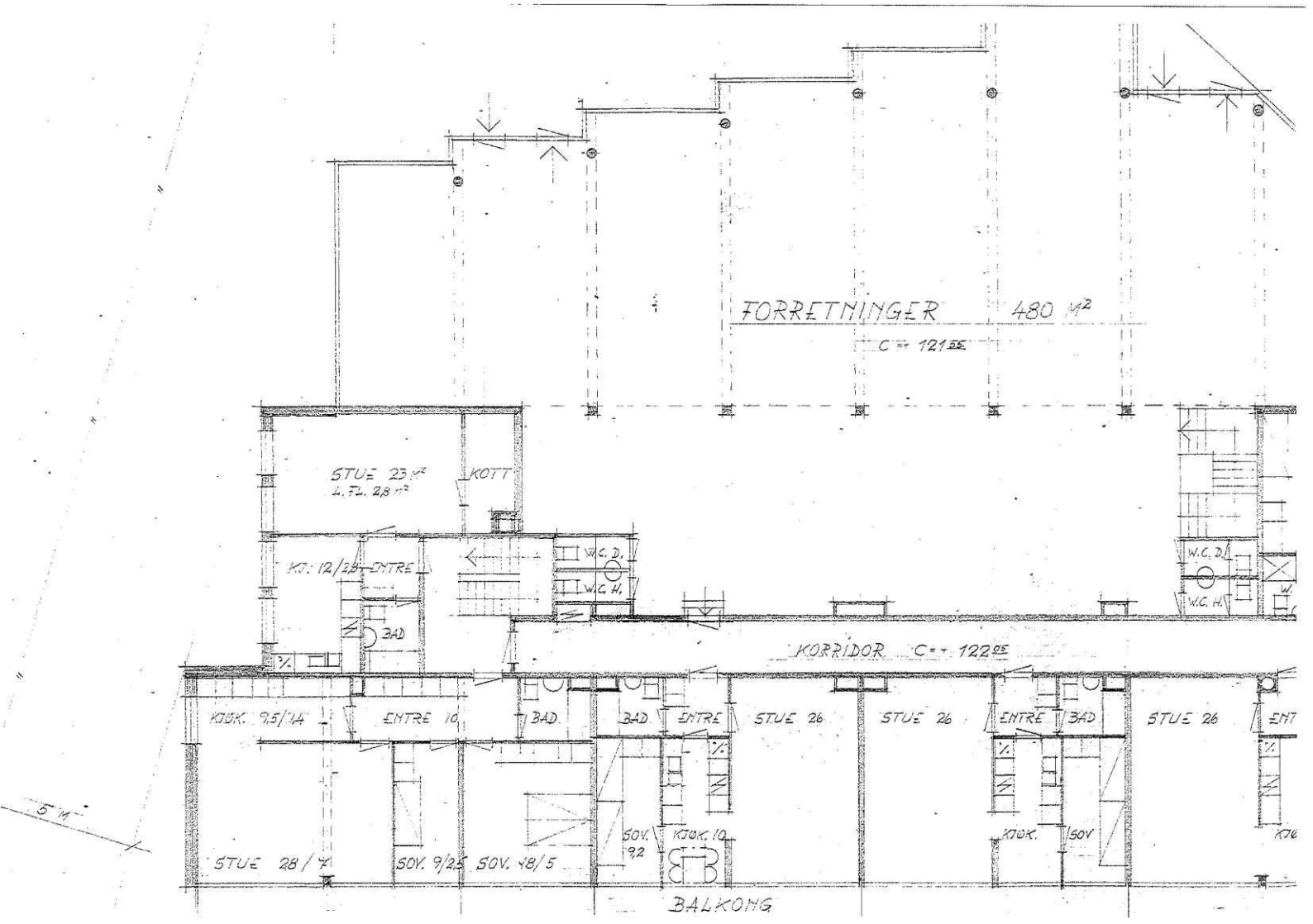


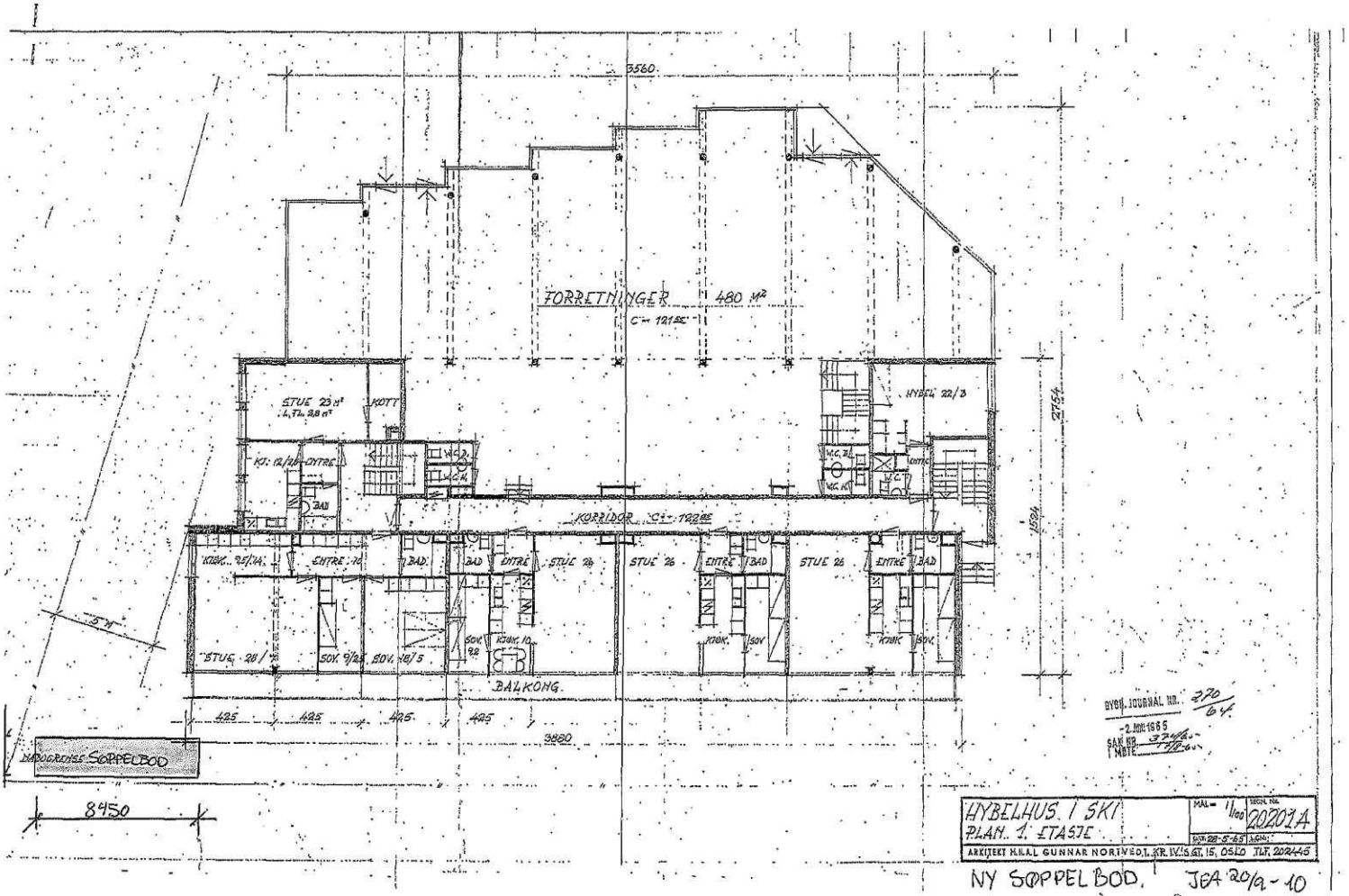
KOMM. DEP. TEL.
05687 | 25.8.65
D.

BYGN. JOURNAL NR. 270/6


GARASJE 11 BILER
GARASJE . 6 BILER
C = + 119 DE
SKYVEPORT B. 30
TILFLUKTSROM (BODER)
FYRROM
V.F.
BODER
SLUSE
FORROM
KORRIDOR
TRAFOROM
EL. TAVLE
VASKEROM
TØRK
W.C.
SLUSE
SØPPELROM
SYKKELBOD
INNKJØRSEL


FORRETNINGER 480 M²
C = 121 SS
HYBEL 22/3
W.C. D.
W.C. H.
ENTRE
W.C.
KORRIDOR C = 122 SS
BAD
ENTRE
STUE 26
STUE 26
ENTRE
BAD
STUE 26
ENTRE
BAD
SOV. 9,2
KJØK. 10
KJØK.
SOV
KJØK
SOV.
2154
1524

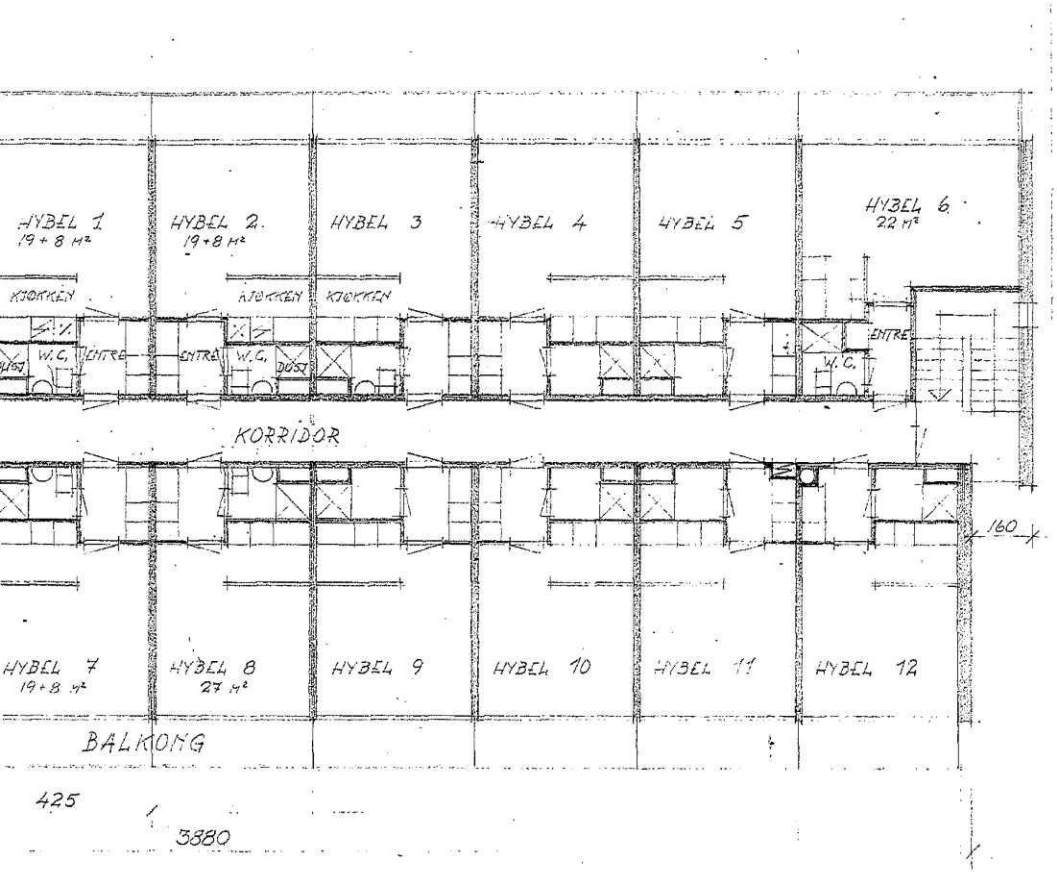

FORRETNINGER 480 M²
C = 121 55
STUE 23 M²
1. FL. 2,8 M²
KOTT
KJ. 12/2,8
ENTRE
BAD
W.C. D.
W.C. H.
KORRIDOR C = 122 05
KJØK. 9,5/14
ENTRE 10
BAD
BAD
ENTRE
STUE 26
STUE 26
ENTRE
BAD
STUE 26
STUE 28 / 4
SOV. 9/25
SOV. 48/5
SOV. 9,2
KJØK. 10
KJØK.
SOV
BALKONG
5 M



BYGN. JOURNAL NR. 270/64
-2. NOV. 1965
SAK NR. I MØTE

HYBELHUS I SKI
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:100 TEGN. NR. 2020.1A
BYGG-SE-65 ARKIV:
ARKITEKT M.N.A.L GUNNAR NORTVEDT, KR. IV.S GT. 15, OSLO TLF. 202445

NY SØPPELBOD. JEA 20/9-10
IKKE MÅLESTOKK.



BYGN. JOURNAL NR. 270/64

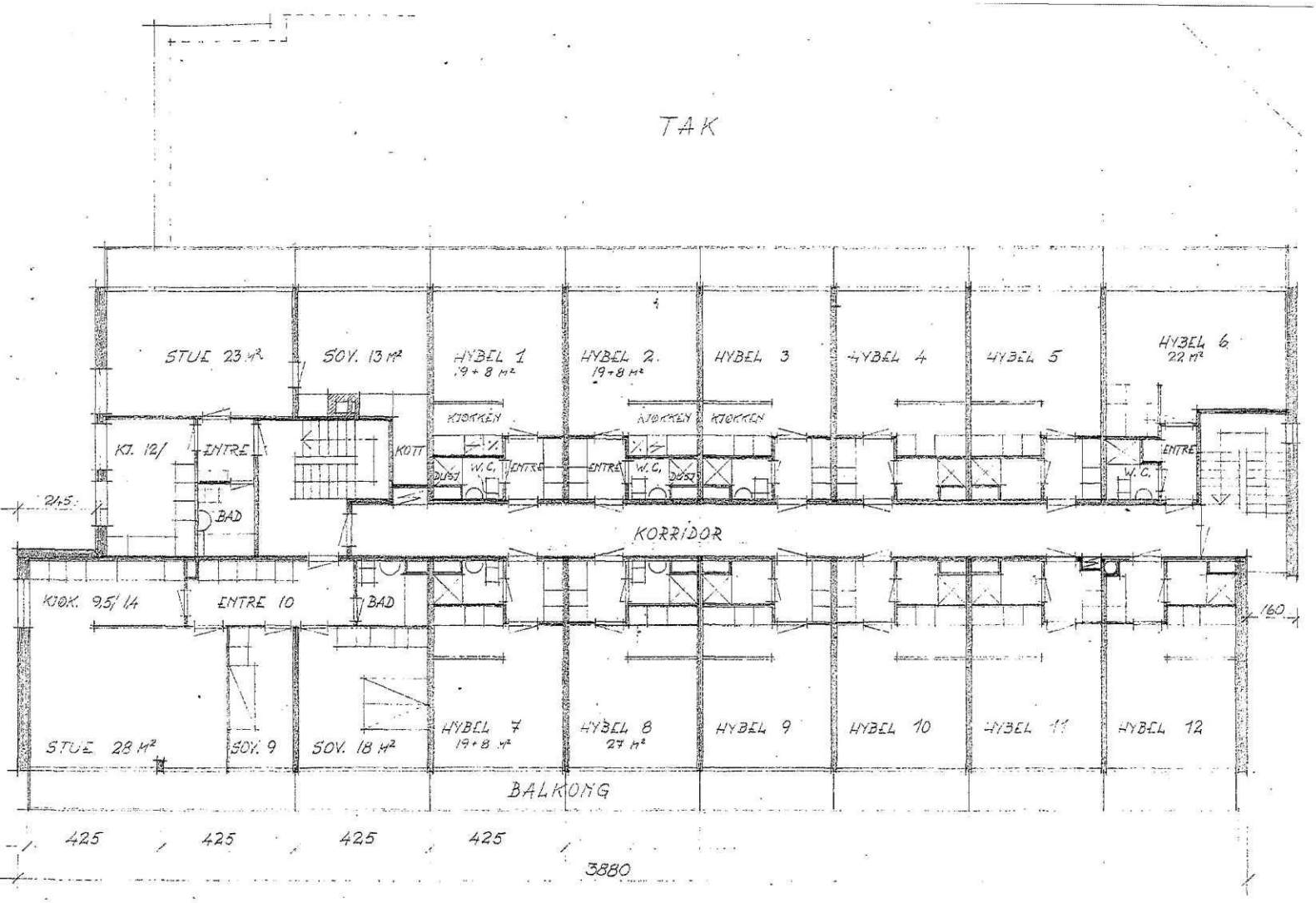
-2. JUNI 1965

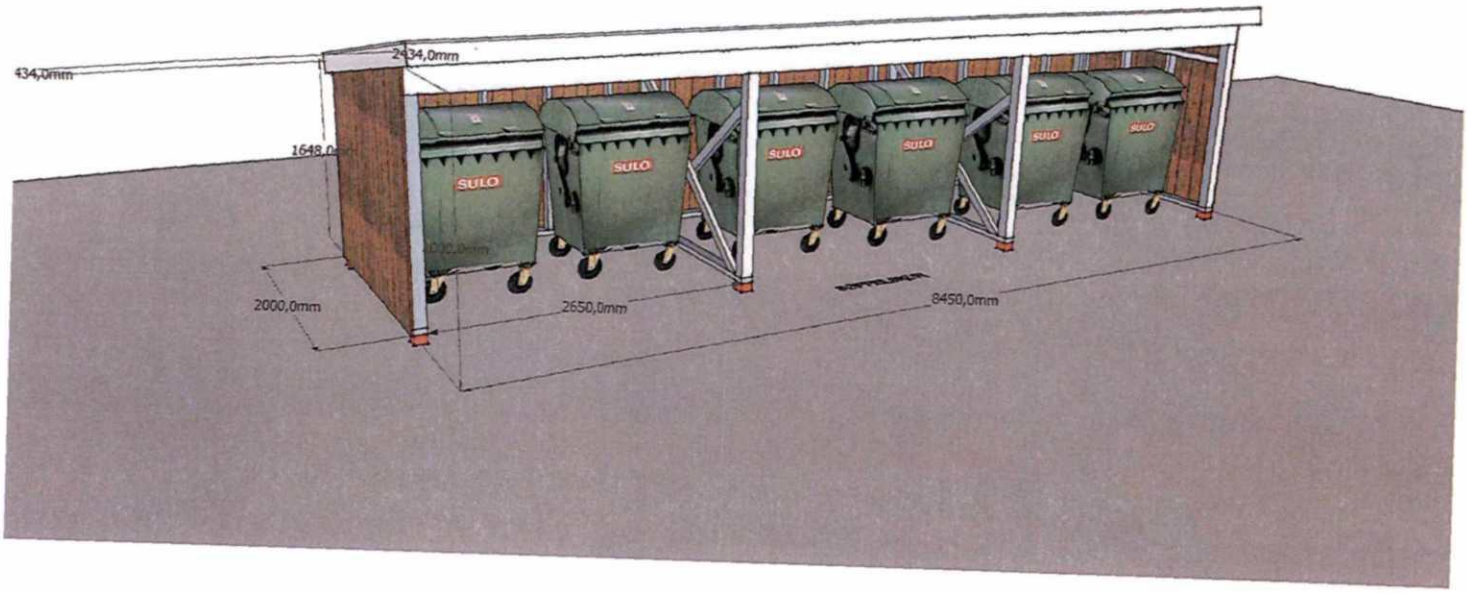
SAK NR. 374

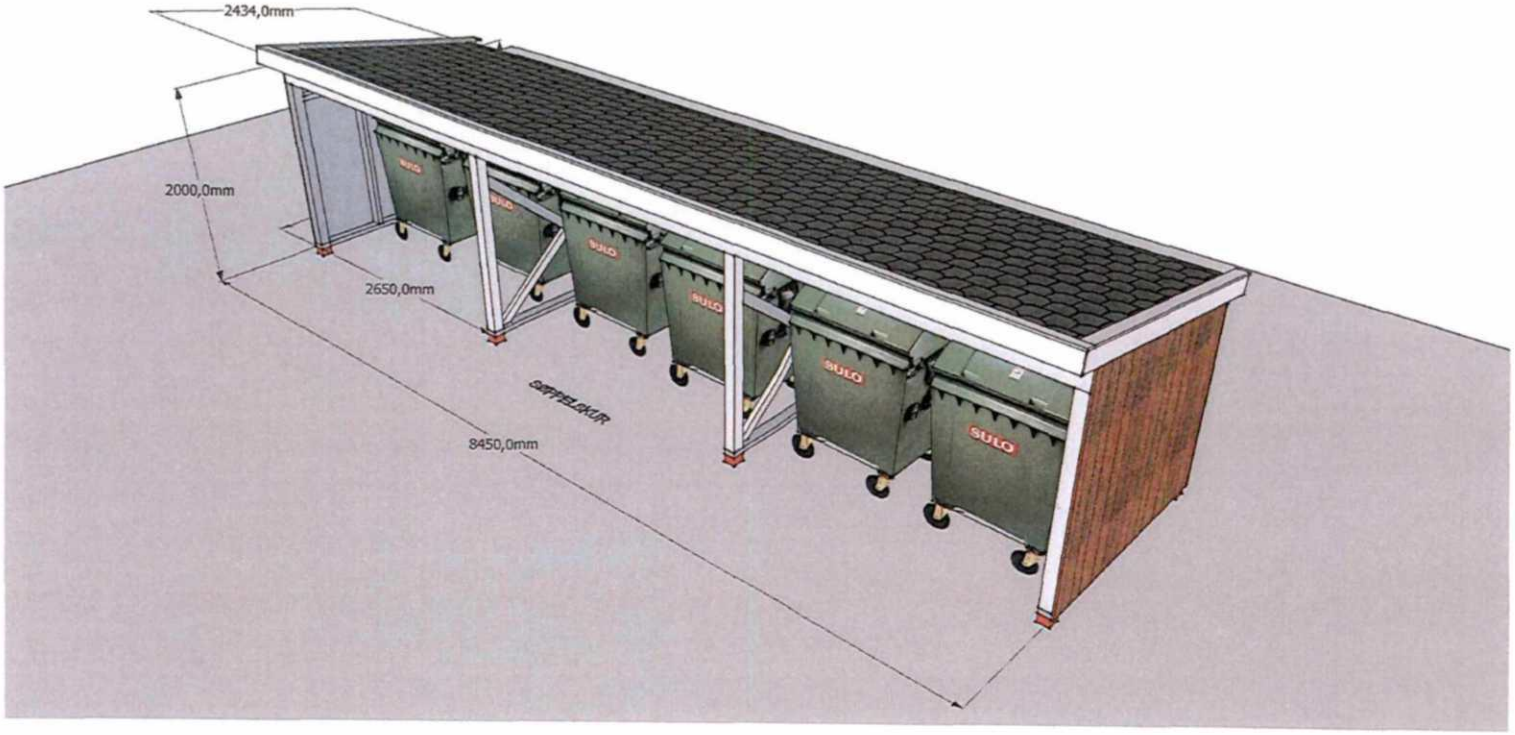
I MØTE 17/8-65.

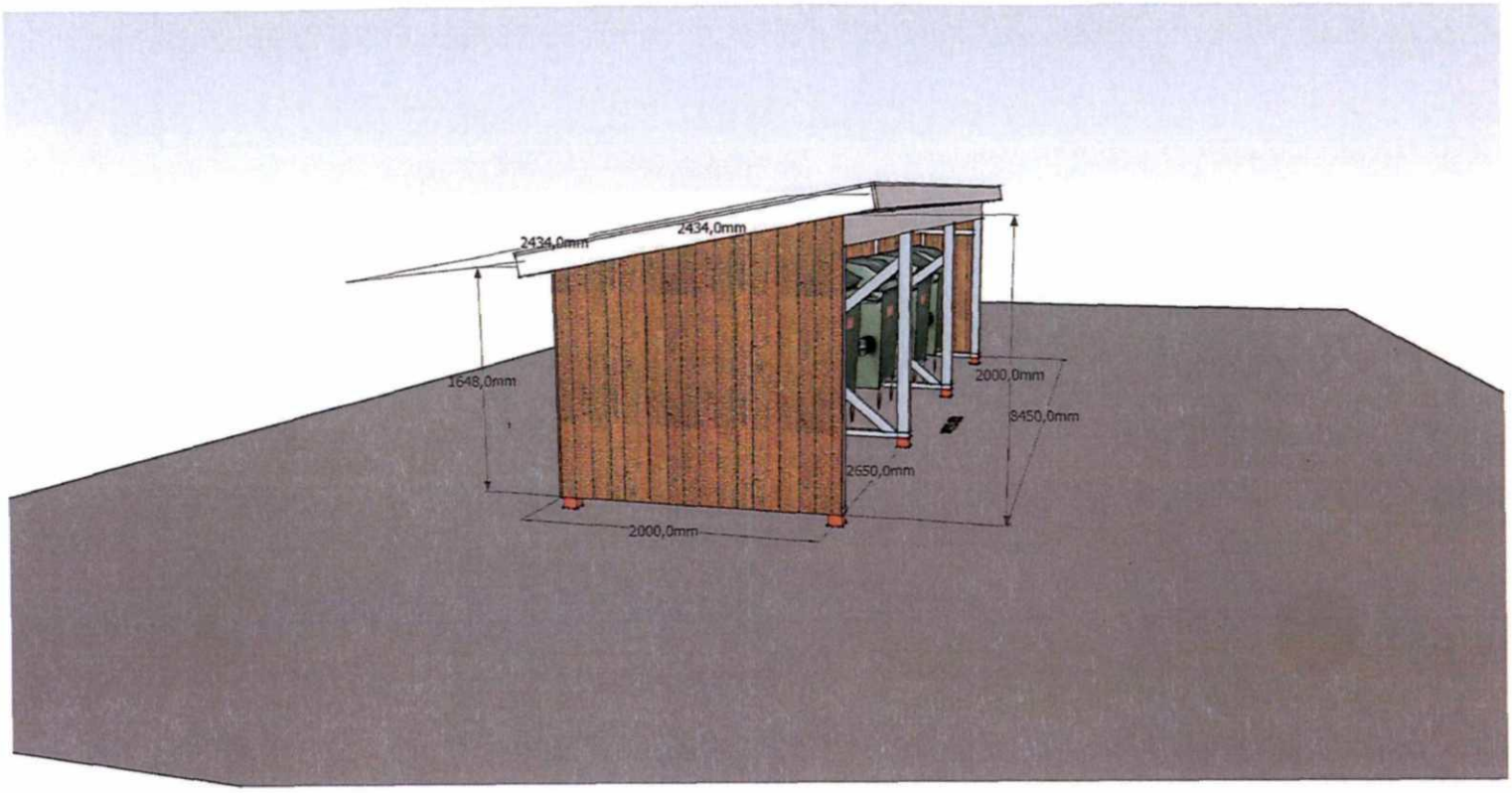
HYBELHUS I SKI PLAN 2. 3. OG 4. ETASJE	MÅL= 1:50	TEGN. NR. 202
	DAT 28-5-65	SIGN.

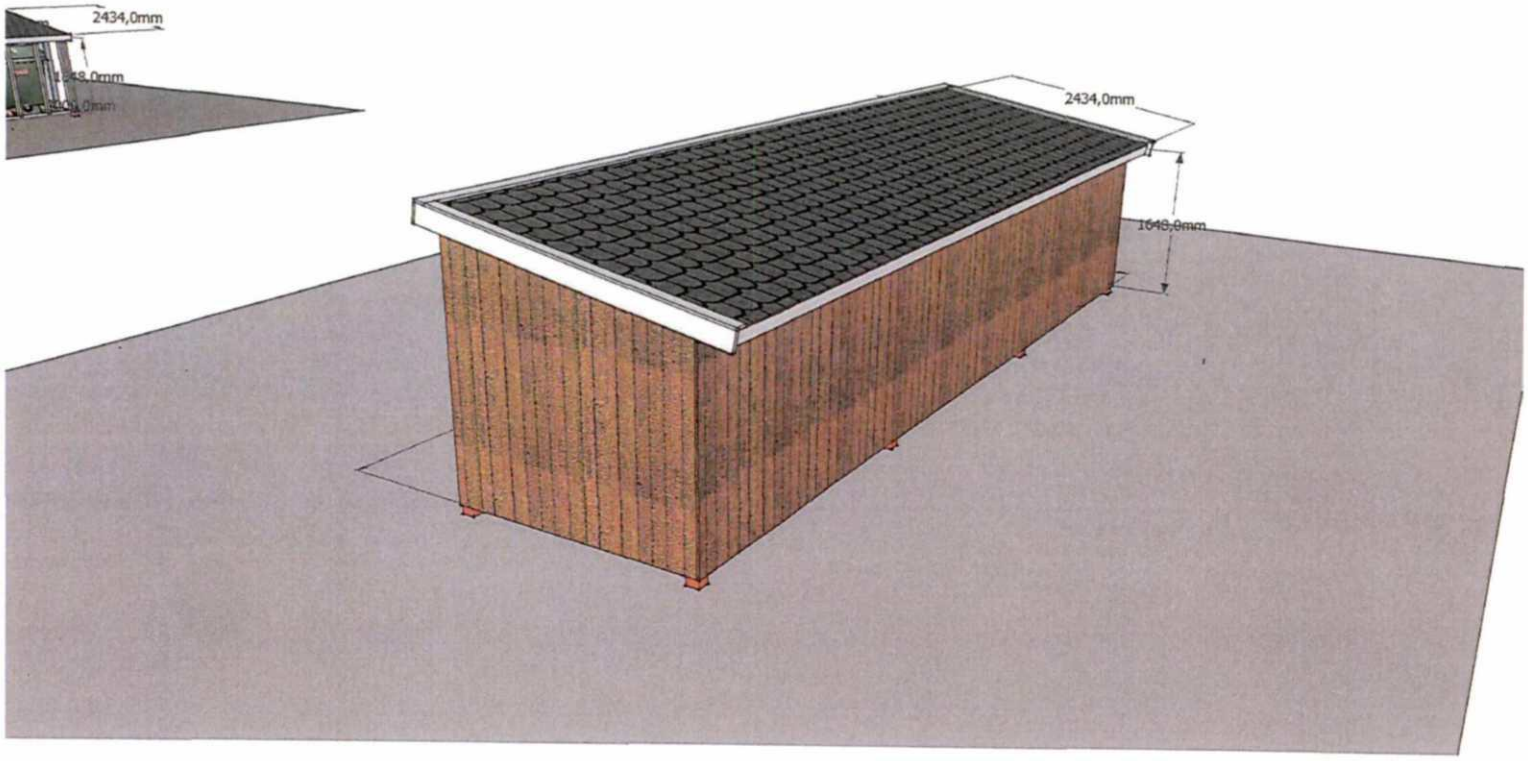
ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORTVEDT, KR. 5 GT. 15, OSLO TLF.

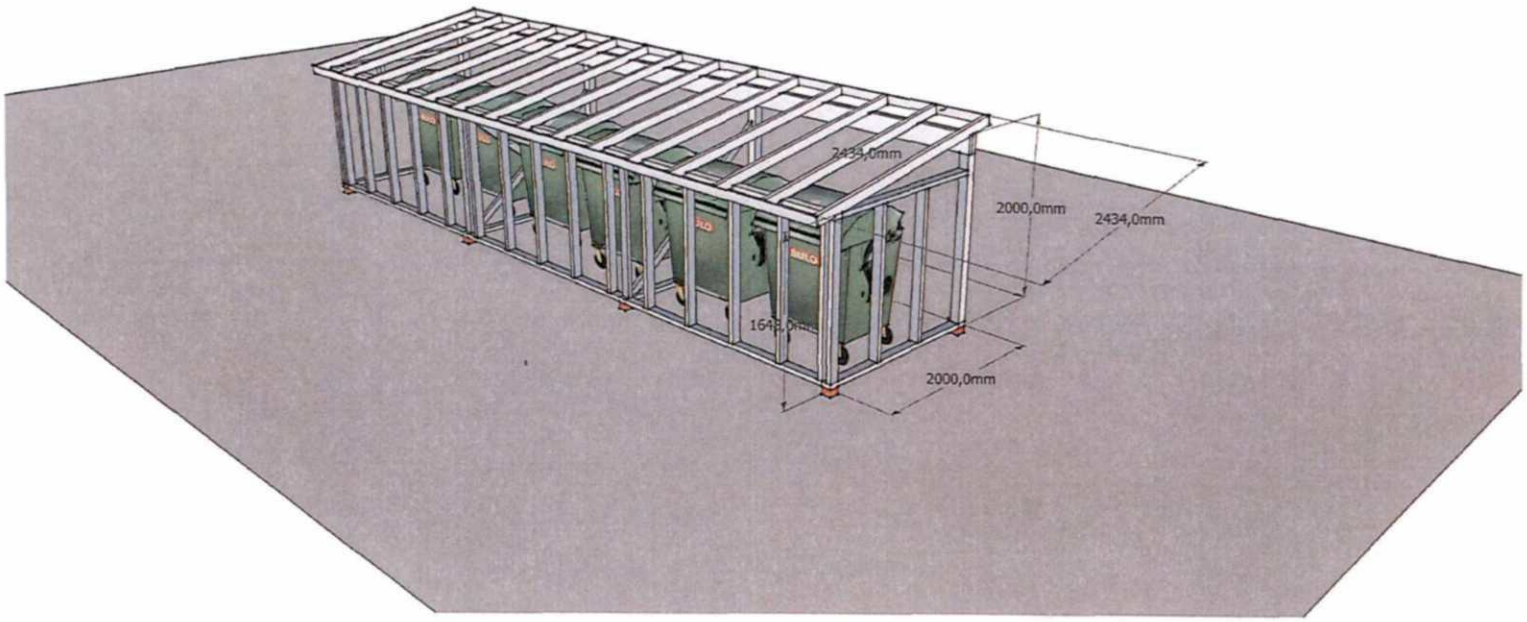

TAK
STUE 23 M²
SOV. 13 M²
HYBEL 1
19+8 M²
HYBEL 2.
19+8 M²
HYBEL 3
HYBEL 4
HYBEL 5
HYBEL 6
22 M²
KJ. 12/
ENTRE
BAD
KOTT
KJØKKEN
DUSJ
W.C.
ENTRE
KORRIDOR
KJØK. 9,5/14
ENTRE 10
BAD
STUE 28 M²
SOV. 9
SOV. 18 M²
HYBEL 7
19+8 M²
HYBEL 8
27 M²
HYBEL 9
HYBEL 10
HYBEL 11
HYBEL 12
BALKONG
215
160
425
425
425
425
3880

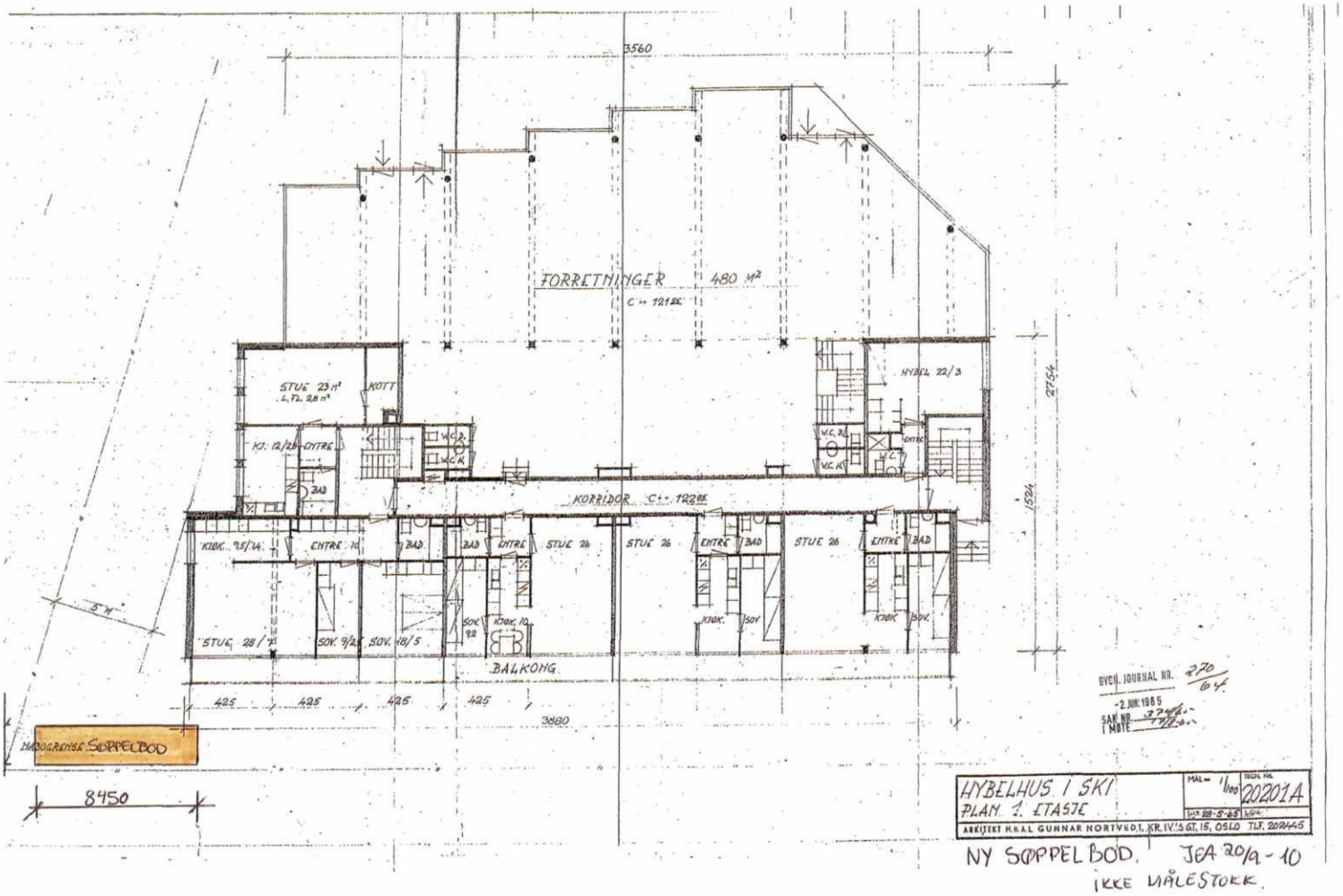

434,0mm
2434,0mm
1648,0mm
SULO
SULO
SULO
SULO
SULO
SULO
2000,0mm
2650,0mm
8450,0mm


2434,0mm
2000,0mm
2650,0mm
SORPELAGUR
8450,0mm
SULO


2434,0mm
2434,0mm
1648,0mm
2000,0mm
8450,0mm
2650,0mm
2000,0mm


2434,0mm
2434,0mm
1648,0mm


2433,0mm
2000,0mm
2434,0mm
2000,0mm



BYGN. JOURNAL NR. 270/64

-2. JUN. 1965

SAK NR. 374/64

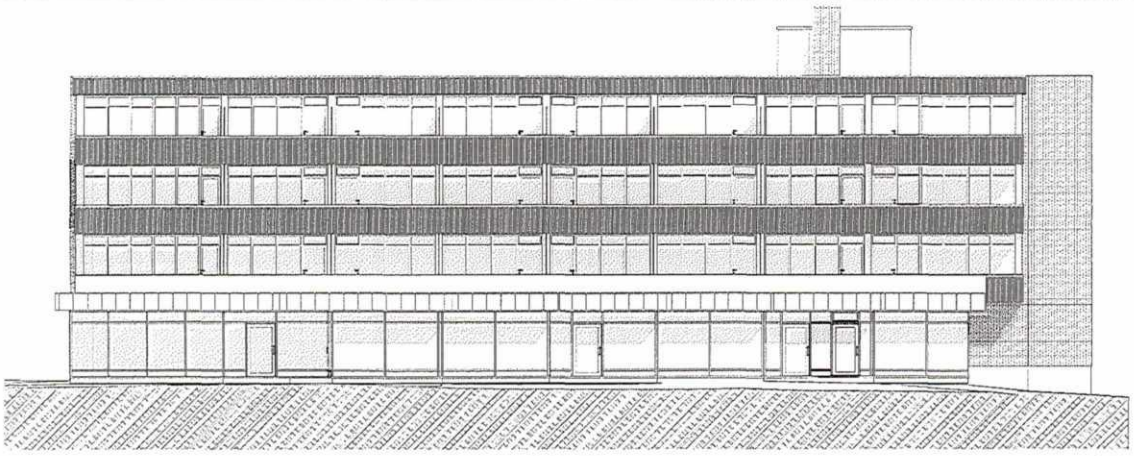
I MØTE 772-64

HYBELHUS I SKI	MÅL = 1/100	TEGN. NR. 20201A
PLAN 1. ETASJE	Lm 28-5-65	

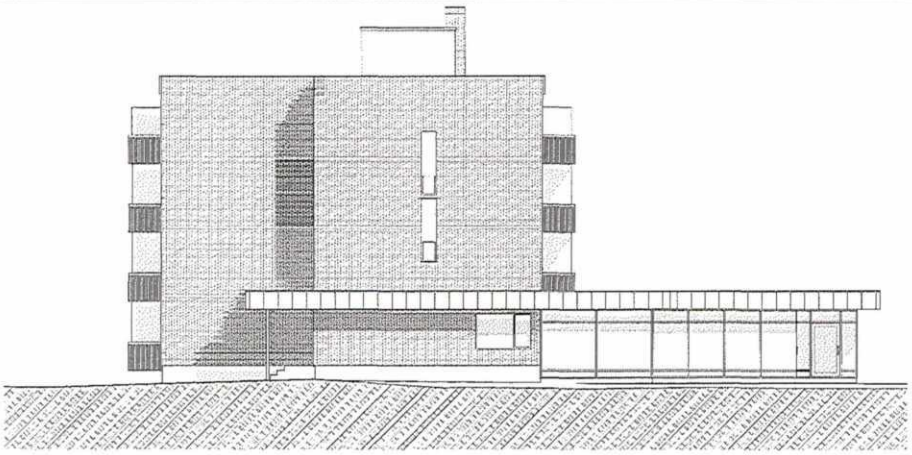
ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORTVEDT, KR. IV:S GT. 15, OSLO TLF. 202445

NY SØPPELBOD. JEA 20/9-10

IKKE MÅLESTOKK.



1 NORD-VEST 1:100



2 NORD-ØST 1:100

Rammesøknad | Tegn.nr: A141 | Rev.

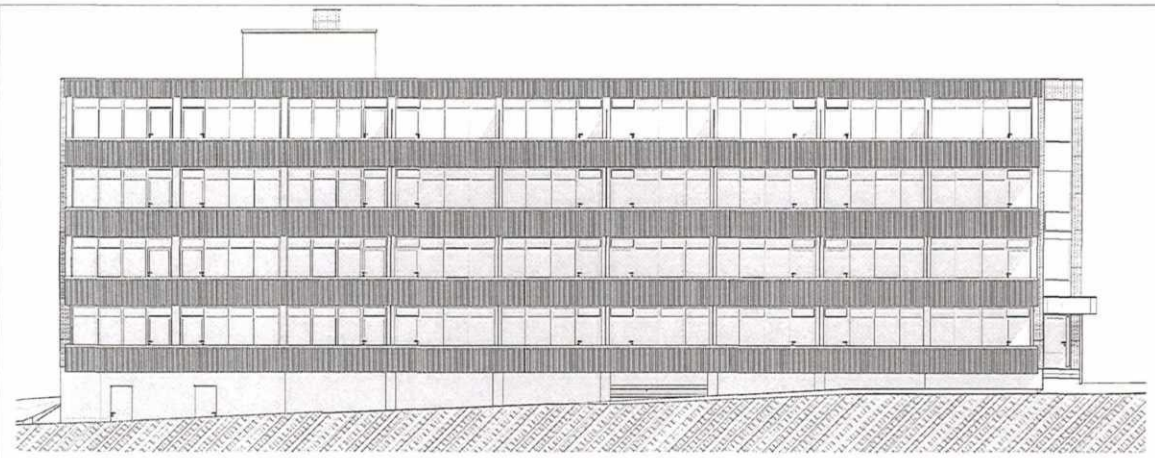
E1

N

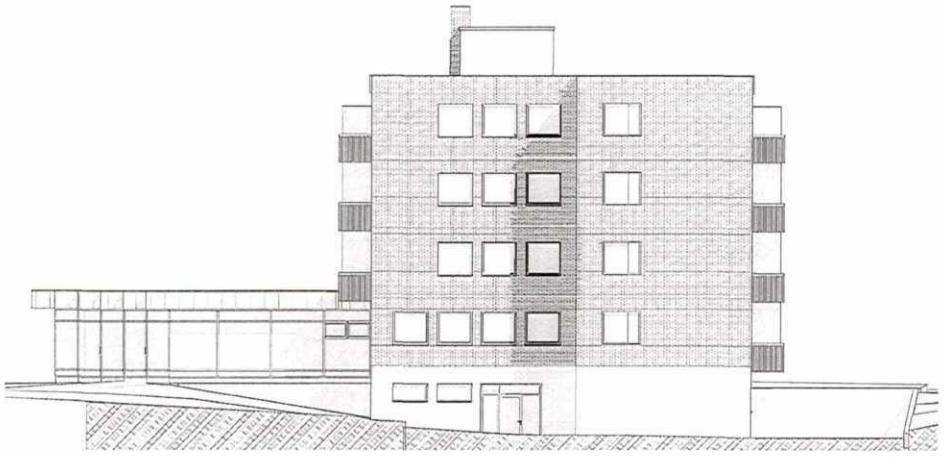
Prosjekt: 2010045 | Saksnr. | Dok./rev.: 130/10 | Tegn.: M.B.
Adresse/Område: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,Ski | Saksb.: H.K. | Kontr.: H.K.
Tegningstittel: EKSISTERENDE SITUASJON **Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST** | Dato: 3/25/2010 | Fag: ARK | Tegningsnr.: A141 | Rev.: | Målestokk: 1:100 | Målformat: I A2 format | Målenhet: mm

TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS



1 SØR-ØST 1:100



2 SØR-VEST 1:100

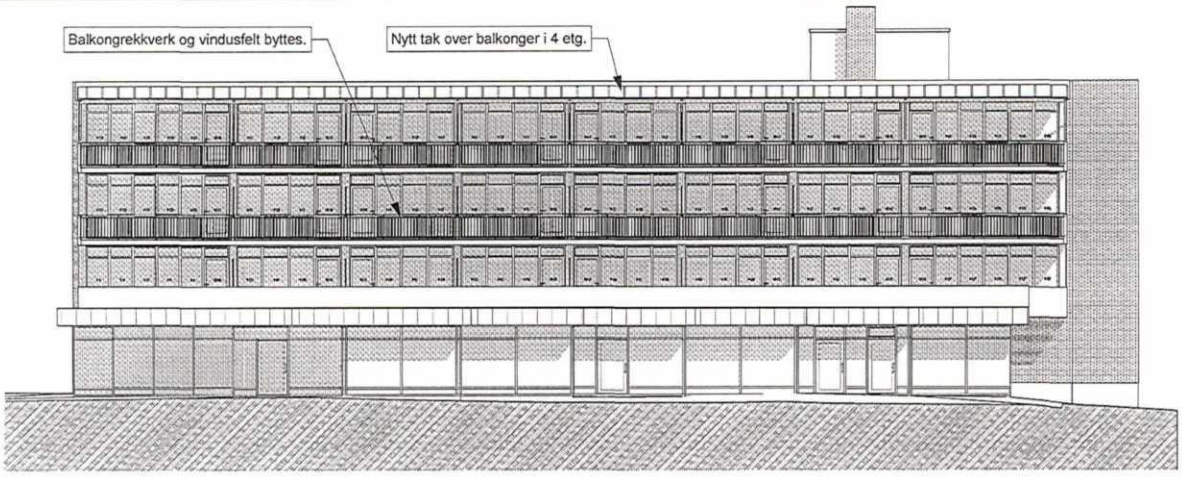
Tegnetekst: Rammesøknad | Tegnnr.: A142 | Rev.:

Rev.	Dato:	Rev.tekst	Tegn.	Kontr.

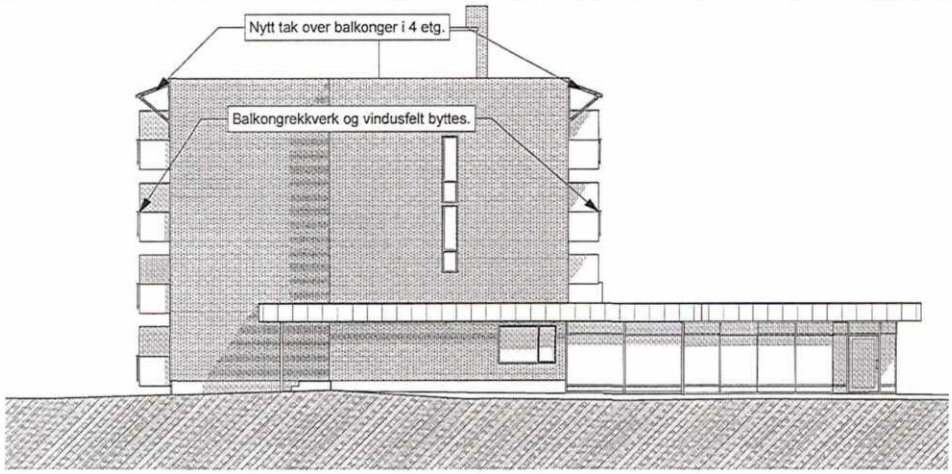
N

Prosjekt: 2010045 | Tekstnr. | Dok./dnr.: 170/10 | Tegn.: M.R.
Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,Ski | Tekstnr.: H.K. | Kontr.: H.K.
Tegning: EKSISTERENDE SITUASJON
Fasadeoppriss SØR-ØST og SØR-VEST
Dato: 3/25/2010 | Rev: ARK
Tegningsnr.: A142 | Rev.:
Målestokk: 1:100 | Format: A2 | Målenhet: mm

TH Sameiet Kråkstadveien 1
ARK Enomougen Arkitektkontor AS



1 NORD-VEST 1:100



2 NORD-ØST 1:100

Rammesøknad | A241

E2

N

Prosj.nr. 201004/5 | Dato: | Kvt./Dvt. 17/5/10 | Sign. H.K.

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski | Tegnet H.K. | Kontr. H.K.

Tegning: NY SITUASJON

Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST

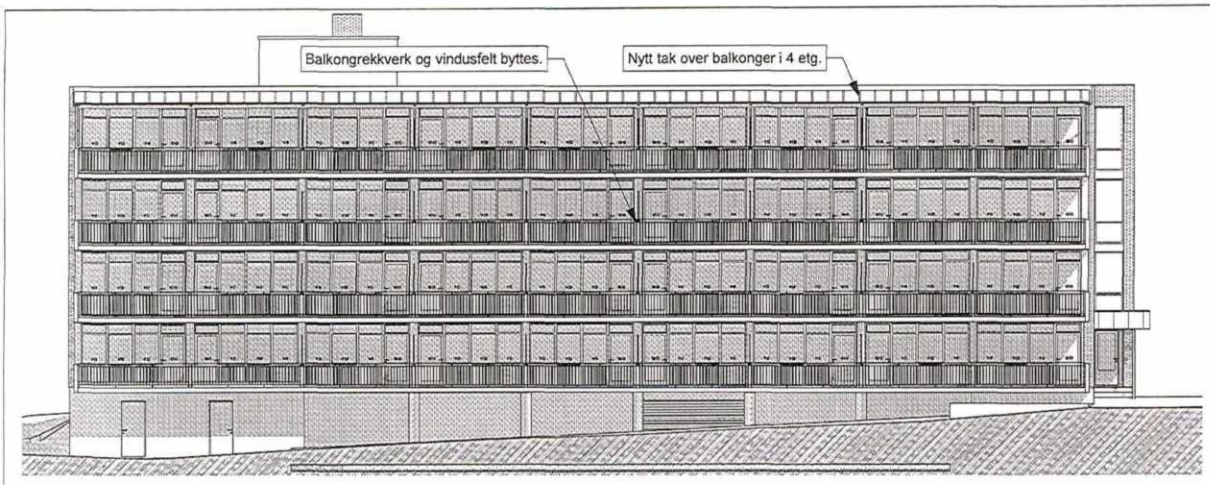
Dato: 8/5/2010 | Sign. ARK

Tegningsnr.: A241 | Rev.

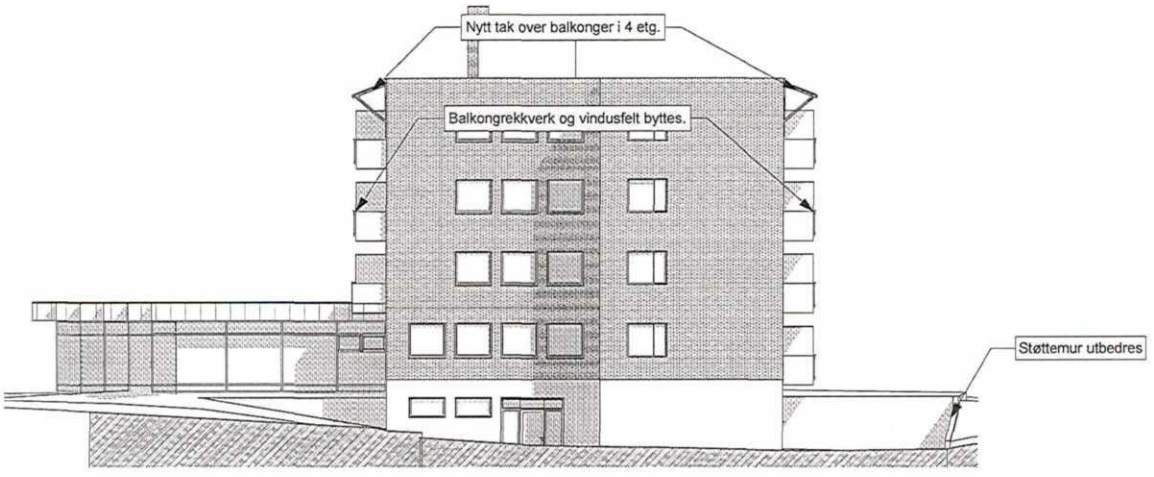
Målestokk: 1:100 i A2 format | Papirstr. mm

TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS



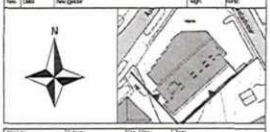
1 SØR-ØST 1:100



2 SØR-VEST 1:100

Rammesøknad

A242



Fasaderehabilitering
Kråkstadveien 1,1400 Ski

NY SITUASJON

Fasadeoppriss SØR-ØST og SØR-VEST

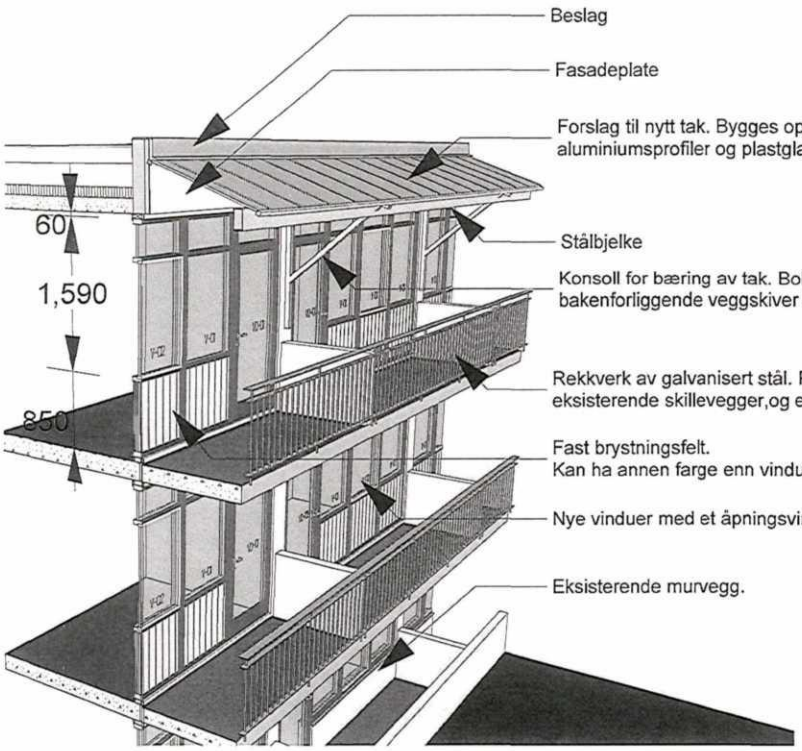
A242

1:100 i A2 format

mm

TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS



A23-01 **Forslag til nytt tak og rekkverk**

Tegnstatus:	Tegnnr.:	Rev.
Rammesøknad	A23-01	

E3

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.

N

Lokalisering/fig.nr

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./ Bnr.:	Fase
2010045		135/10	Rammesøknad

Adresse/Prosjekt:
Fasaderehabilitering
Kråkstadveien 1,1400 Ski

Saksbh.	Tegnet:
H.K.	M.R.

Kontr.: H.K

Dato:	Fag:
4/9/2010	ARK

Tegning:
Ny situasjon

3-D Utsnitt

Tegningsnr.: A23-01

Rev.

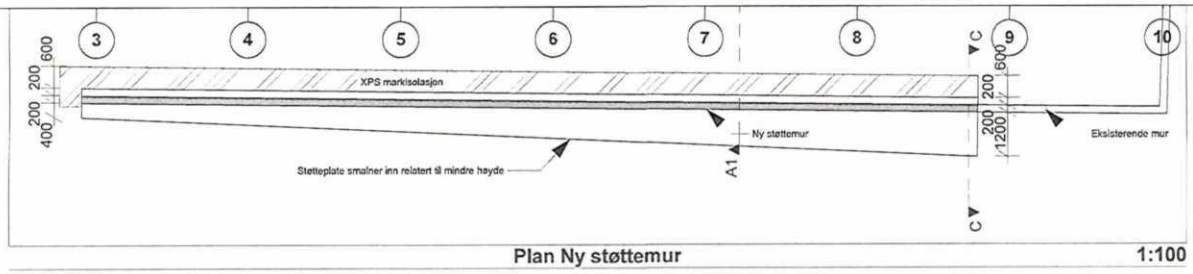
Målestokk:	Målenhet:
Ikke i målest.	mm

TH Sameiet Kråkstadveien I

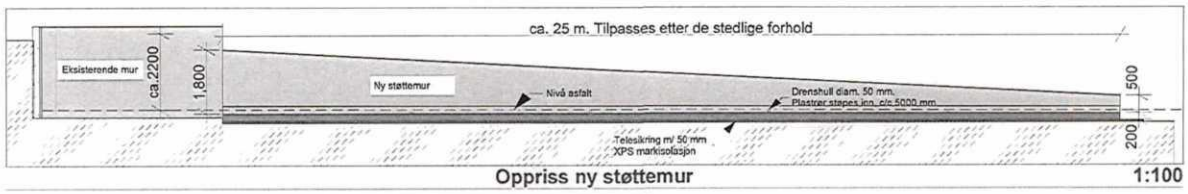
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

ØSTGATEN 39 1. ETG 0179 OSLO TLF 22 80 63 35 FAX 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

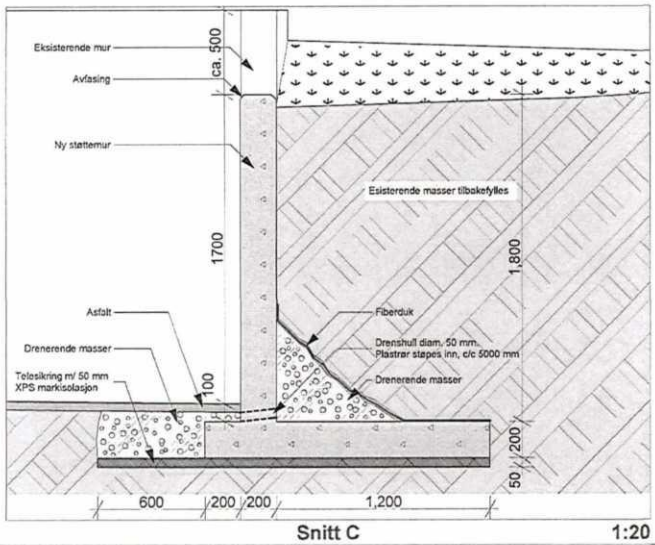
E4



Plan Ny støttemur 1:100



Oppriss ny støttemur 1:100



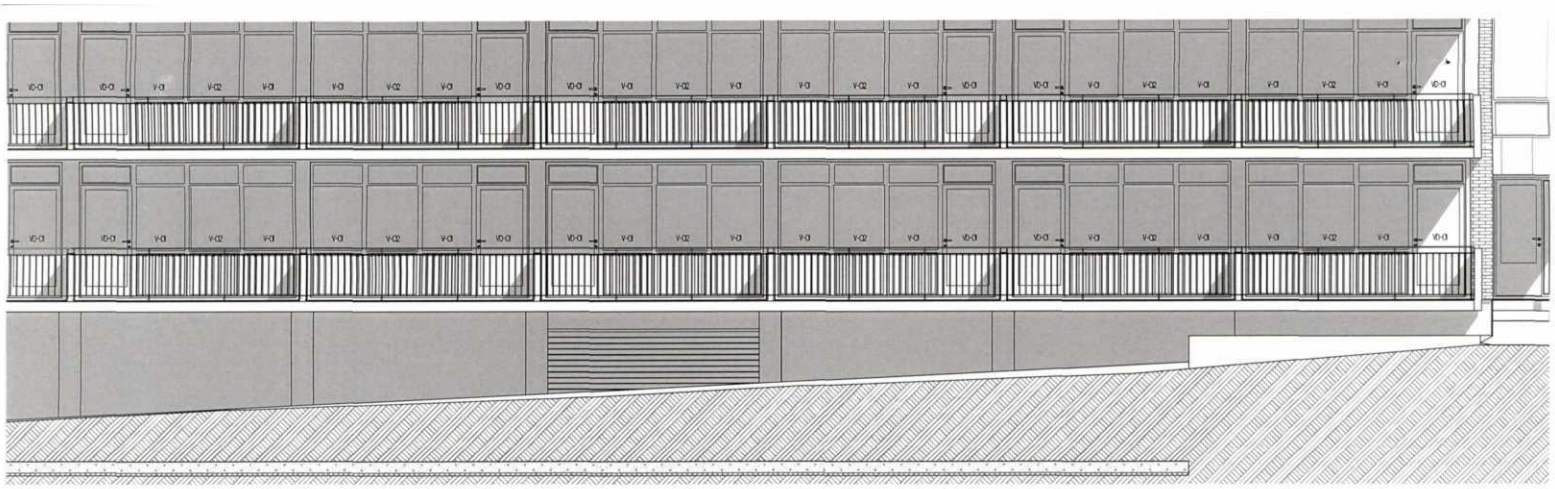
Snitt C 1:20

Rev.	Dato	Rev.gjelder		Tegn.	Kontr.
Prosj.nr.: 2010045		Saksnr.:	Gnr./ Bnr.: 135/10	Fase: Rammesøknad	
Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski				Saksbh.: H.K.	Tegnet: M.R.
				Kontr.: H.K	
				Dato: 4/9/2010	Fag: ARK
Tegning: Ny situasjon				Tegningsnr.: A251	Rev.
Ny Støttemur				Målestokk: 1:20, 1:100	Målenhet: mm

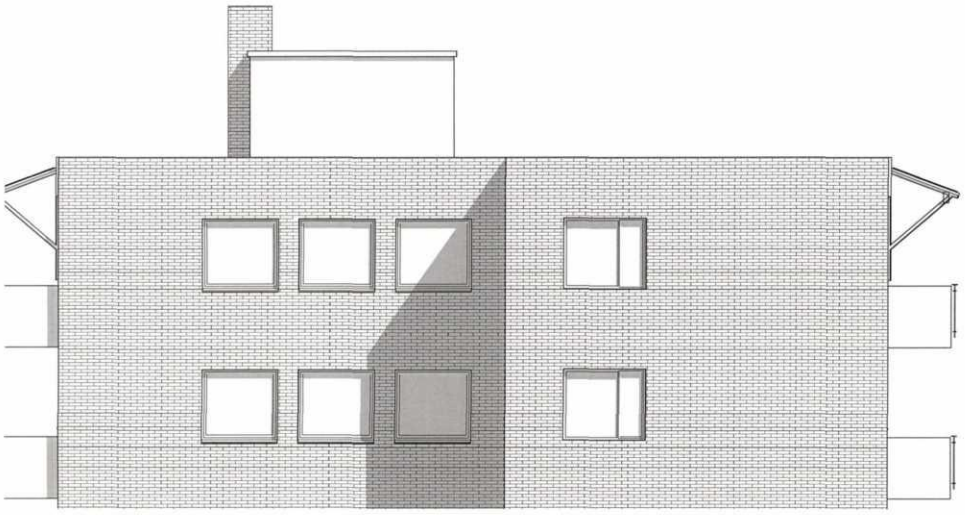
TH Sameiet Kråkstadveien 1

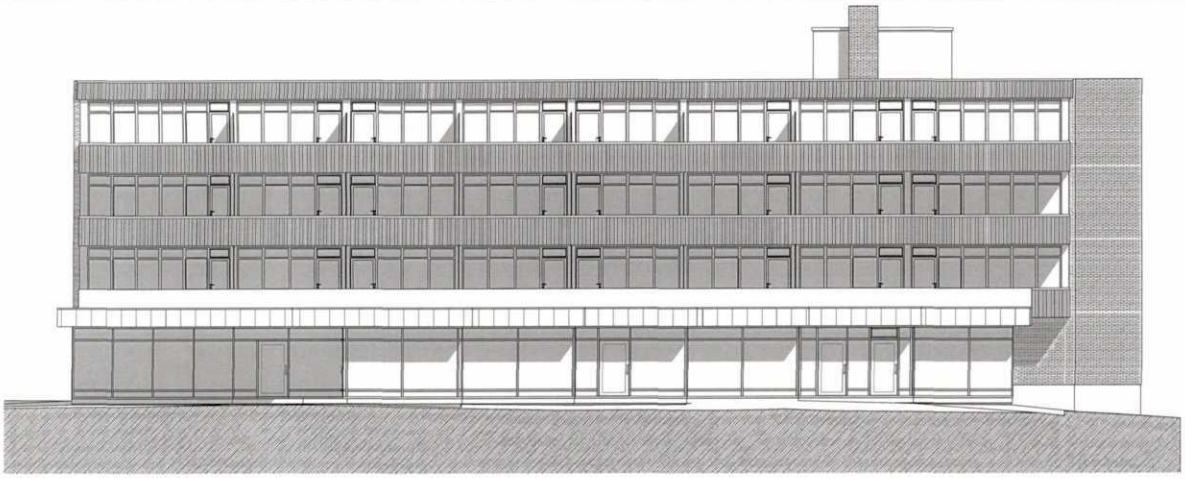
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

TYLLOGATEN 24 1, 0260 OSLO TLF 22 60 63 70 FAX 22 60 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

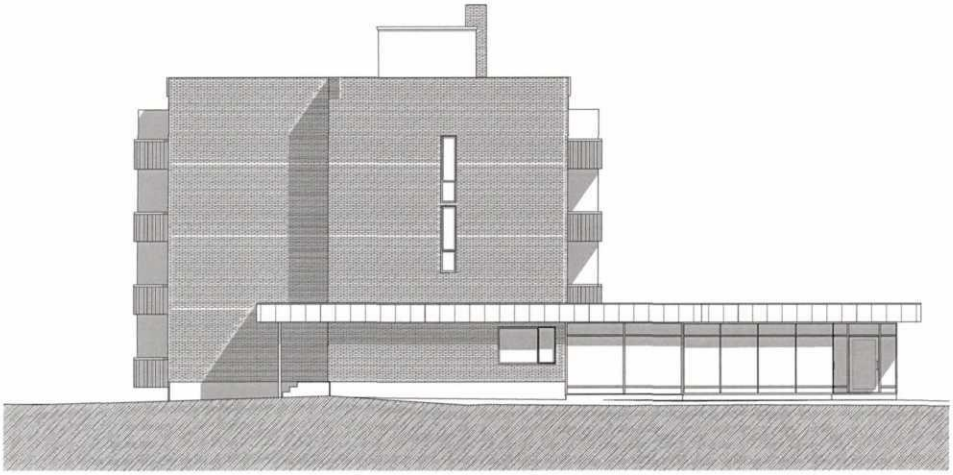


SØR-ØST





1 NORD-VEST 1:100



2 NORD-ØST 1:100

Tegn.status: Rammesøknad | Tegn.nr.: A141 | Rev.

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kont.

N

Prosj.nr.: 2010045 | Tekstr.: | Div./Rev.: 135/10 | Tegn.: MJL

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,Ski | Sjekkh.: HJK | Kontr.: HJK

Tegning: EKSISTERENDE SITUASJON

Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST

Dato: 3/25/2010 | Rap: ARK

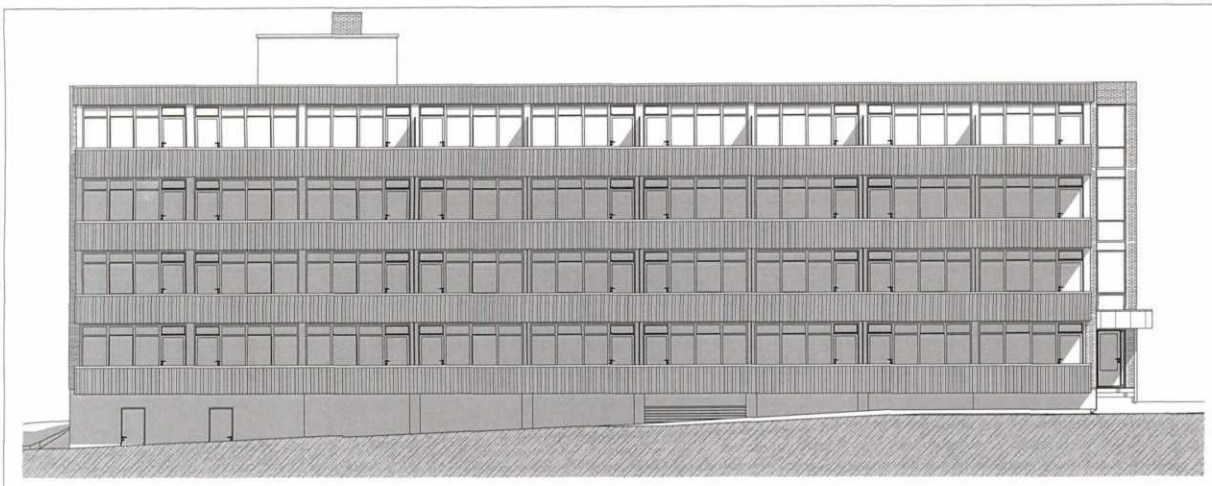
Tegningsnr.: A141 | Rev.:

Målestokk: 1:100 | A2 format | Målenhet: mm

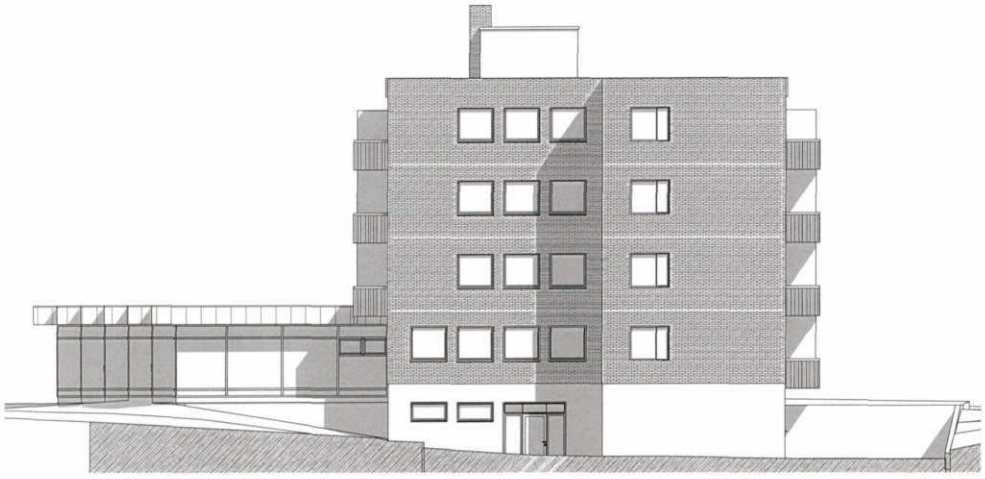
TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

PILEGATEN 30 1. 0552 OSLO TLF.22 95 63 70 FAX.22 95 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



1 SØR-ØST 1:100



2 SØR-VEST 1:100

Tegnstatus: Rammesøknad | Tegn.nr.: A142 | Rev.

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.

N

Prosj.nr.: 2010045 | Saksnr. | Dok./Bnr.: 135/10 | Tegn.: MJR | Sjekk.: HJK | Kontr.: HJK

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,Ski

Tegning: EKSISTERENDE SITUASJON

Fasadeoppriss SØR-ØST og SØR-VEST

Dato: 3/25/2010 | Rap: ARK

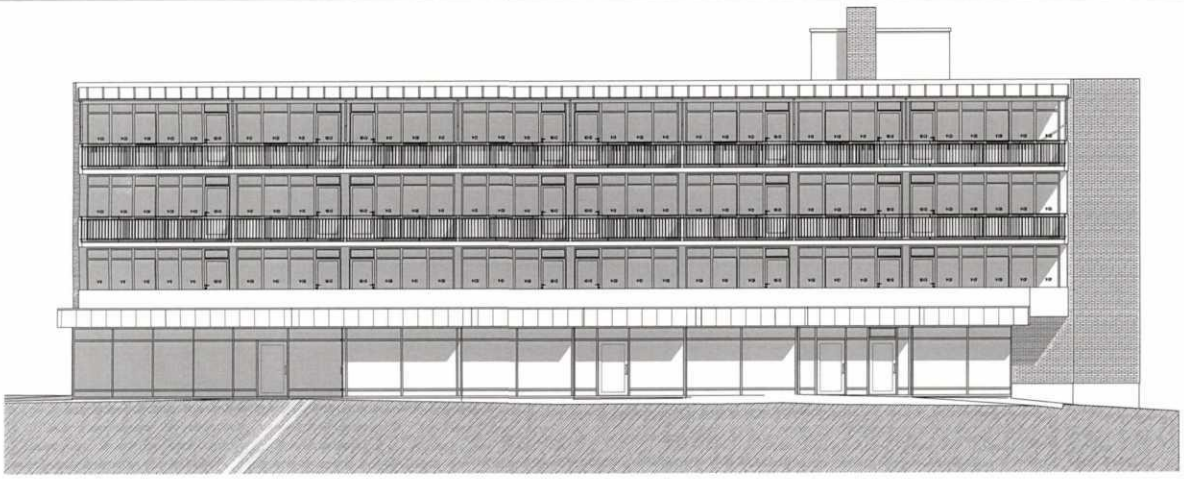
Tegningsnr.: A142 | Rev.:

Målestokk: 1:100 | A2 format | Målenhet: mm

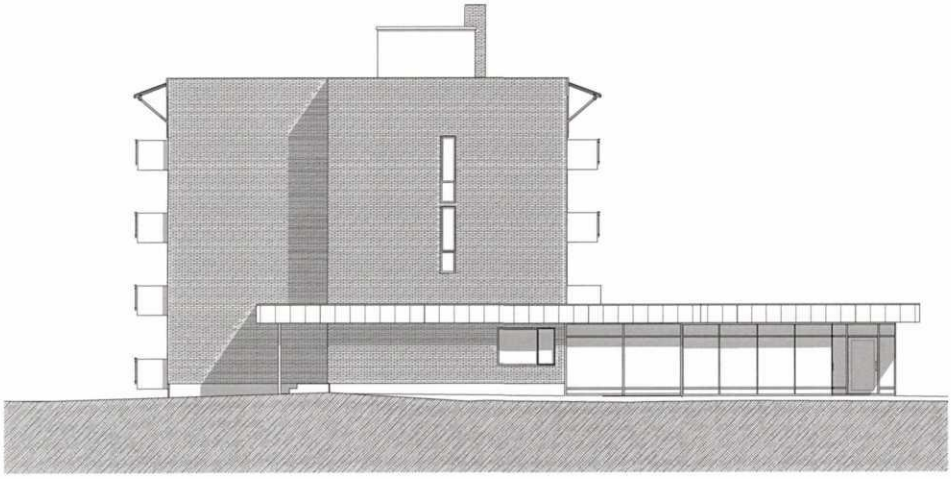
TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

PILEGATEN 30 L 0702 OSLO TLF 22 80 63 70 FAX 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



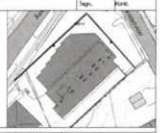
1 NORD-VEST 1:100



2 NORD-ØST 1:100

Tegn.status: Rammesøknad | Tegn.nr: A241 | Rev.

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.



Prosj.nr: 2010045 | Skisse: | Dim./Rev.: 135/10 | Tegn.: MJL

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski | Sjekk.: HJK | Kontr.: HJK

Tegning: MY SITUASJON

Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST

Dato: 4/26/2010 | Tegn.: ARK

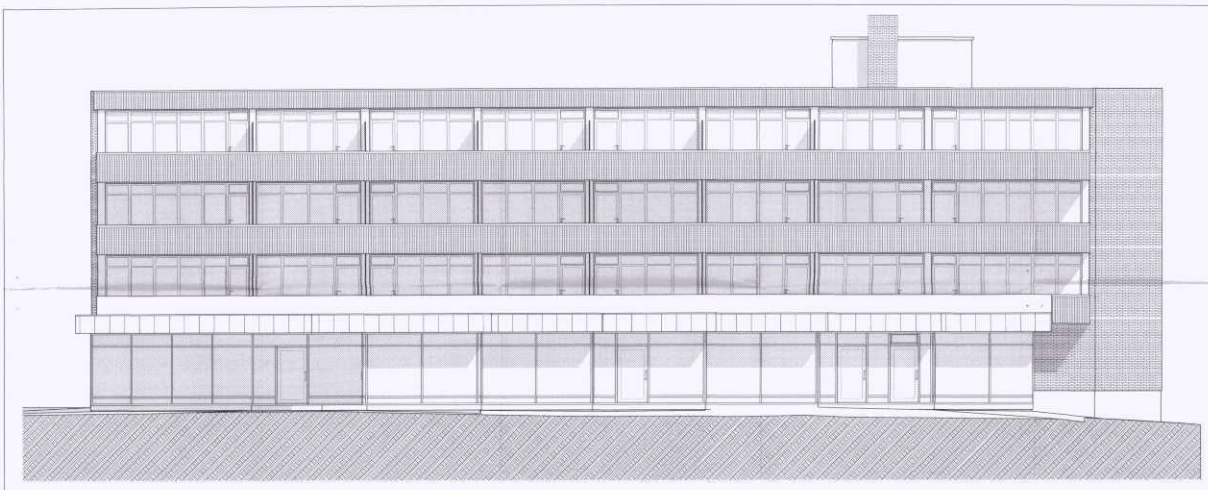
Tegningsnr.: A241 | Rev.:

Målestokk: 1:100 | A2 format | Målenhet: mm

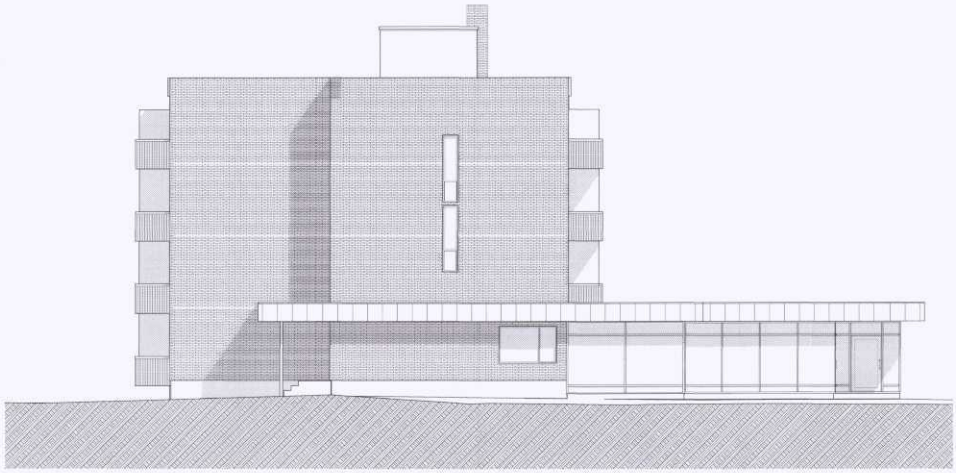
TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektsenter AS

FJELLGATEN 30 L, 0652 OSLO TLF 22 80 43 70 FAX 22 80 43 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



1 NORD-VEST 1:100



2 NORD-ØST 1:100

Tegn.status: Rammesøknad | Tegn.nr.: A141 | Rev.

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.





Prosj.nr.: 2010045	Saksnr.:	Dir. / Snr.: 135/10	Tegn.: M.B.
Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski			Sakskontr.: H.K. Kontr.: H.K.
Tegning: EKSISTERENDE SIT **Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST**			Dato: 26.08.2010 Fag: ARK
			Tegningsnr.: A141 Rev.:
			Målestokk: **1:100** i A2 format Målenhet: mm

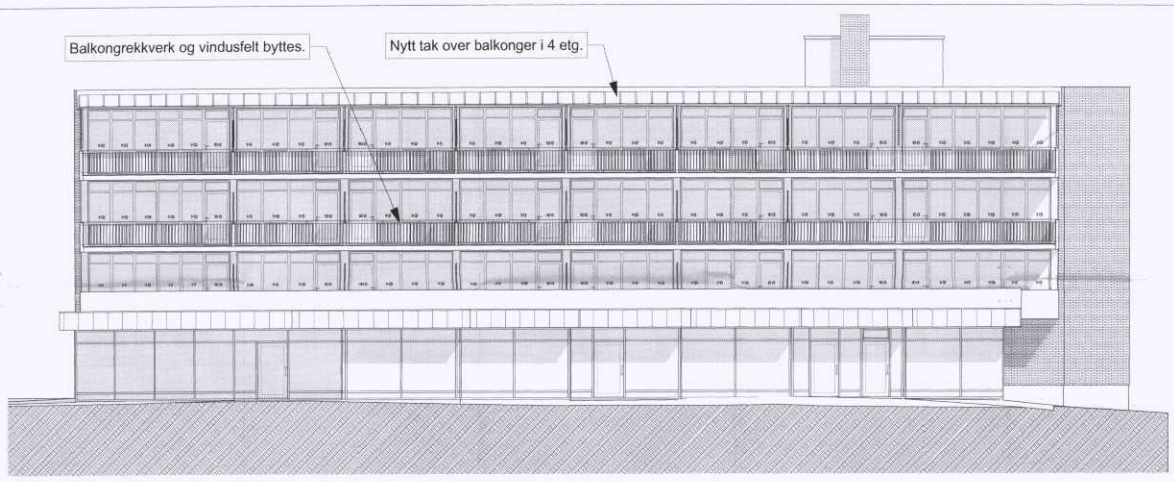
TH Sameiet Kråkstadveien I

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

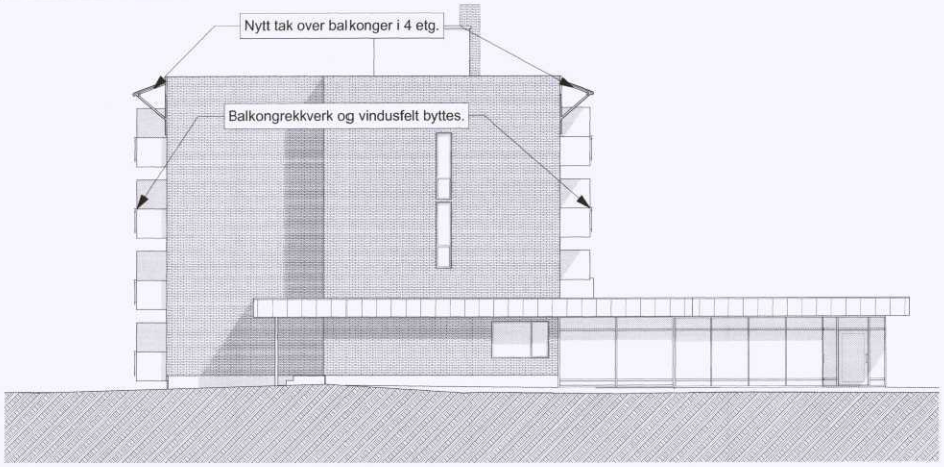
FRELLESEN 30 1 0552 OSLO TLF 22 80 63 70 FAX 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



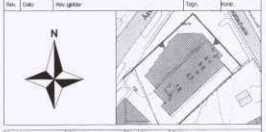
1 **NORD-VEST** 1:100



2 **NORD-ØST** 1:100

Tegn.status: Rammesøknad | Tegn.nr: A241 | Rev:

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.

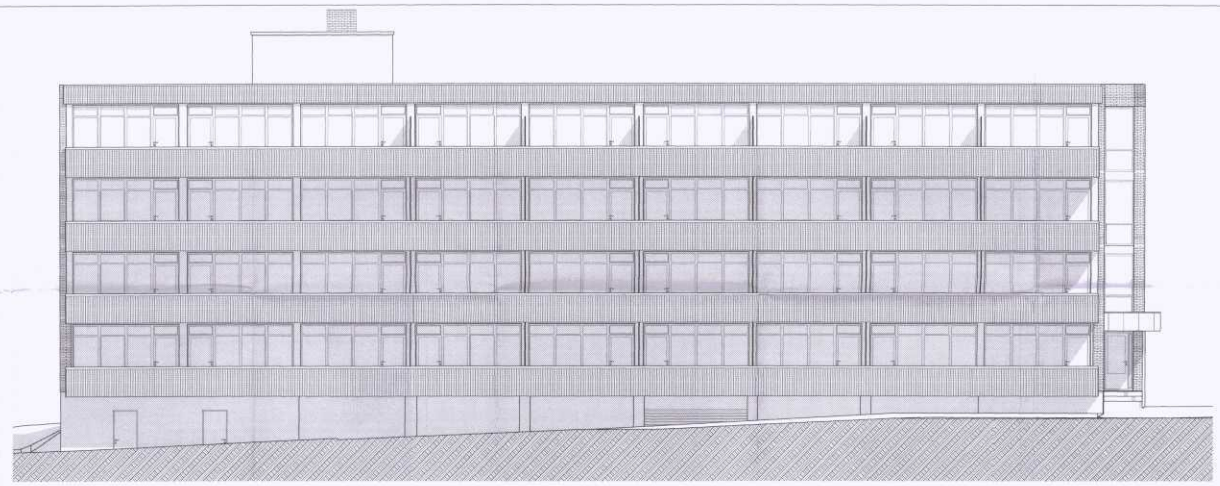


Prosj.nr: 2010045	Sakspr.:	Gnr./Bnr.: 135/10	Tegn: M.R.
Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski			Sjekket: H.K. Godkj: H.K.
Tegning: NY SITUASJON **Fasadeopriss NORD-VEST og NORD-ØST**			Dato: 26.08.2010 Dep: ARK Tegningsnr: A241 Rev: Målestokk: 1:100 i A2 format Målenhet: mm

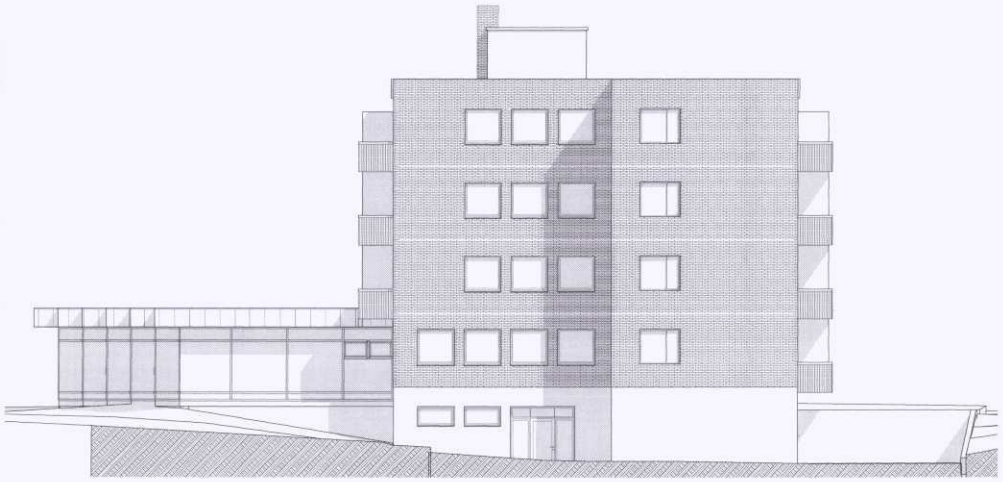
TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Engh Engen Arkitektkontor AS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



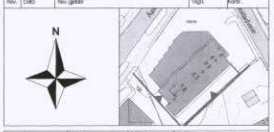
1 SØR-ØST 1:100



2 SØR-VEST 1:100

Trgn.status: Rammesøknad | Trgn.nr.: A142 | Rev.

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Trgn.	Kontr.



Prosj.nr.: 2010045 | Saksnr.: | Kvv. / Bnr.: 135/10 | Trgn.: M.R.

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski | Saksbeh.: H.K. | Kontr.: H.K.

Trgninnh.: EKSISTERENDE SIT | Dato: 26.08.2010 | Rap.: ARK

Fasadeoppriss SØR-ØST og SØR-VEST

Trgningsnr.: A142 | Rev.:

Målestokk: 1:100 | I A2 format | Målenhet: mm

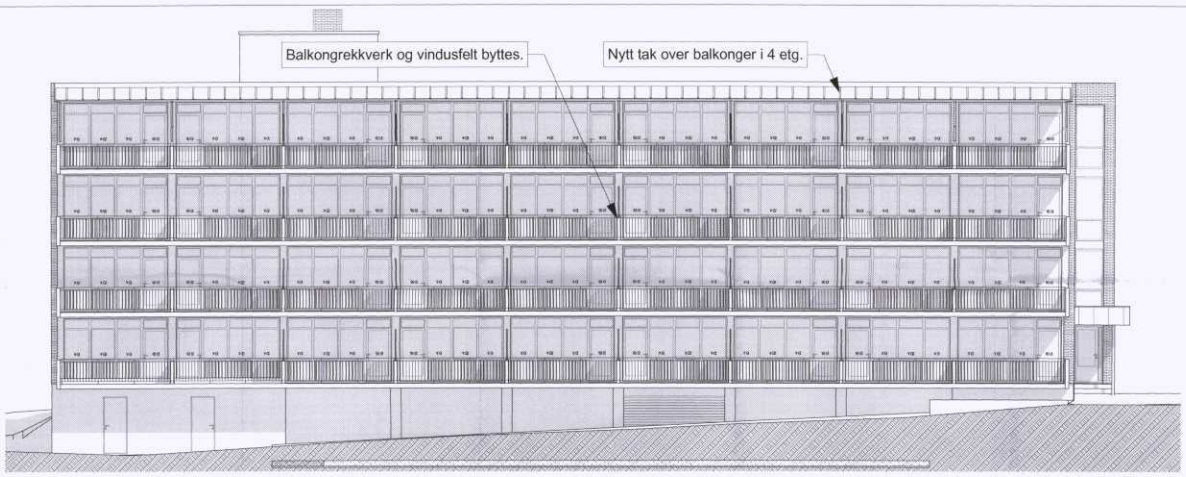
TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

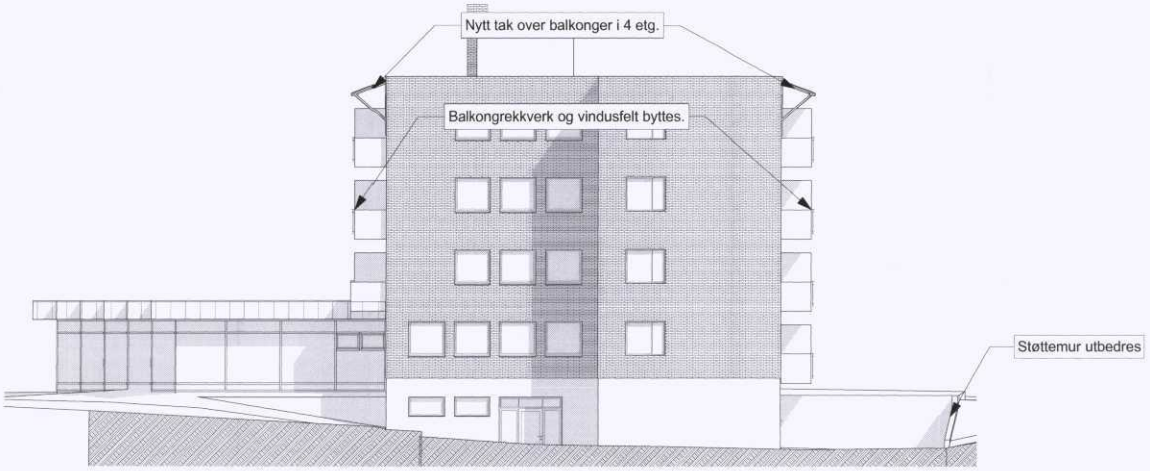
ENERHAUGEN 30 1, 0562 OSLO TLF 22 80 62 70 / FAX 22 80 62 71 www.enerhaugen.com

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



1 SØR-ØST 1:100



2 SØR-VEST 1:100

Tegn.status: Rammesøknad | Tegn.nr.: A242 | Rev.

Rev. | Dato | Rev. gjelder | Tegn. | Kontr.

N

Prosj.nr.: 2010045 | Saksnr.: | Gnr./Bnr.: 135/10 | Tegn.: M.R.

Adresse/Prosjekt: Fasaderehabilitering Kråkstadveien 1,1400 Ski | Sjekket: H.K. | Kontr.: H.K.

Tegning: NY SITUASJON

Fasadeoppriss SØR-ØST og SØR-VEST

Dato: 26.08.2010 | Fag: ARK

Tegningsnr.: A242 | Rev.:

Målestokk: 1:100 / A2 format | Målenhet: mm

TH Sameiet Kråkstadveien 1

ARK Esarhaugen Arkitektkontor AS

FIELLGATEN 30 J, 0552 OSLO TLF 22 90 63 70 FAX 22 90 63 71 WWW.ENBEHAUGEN.COM

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øyvind Frogner 309251052
Vår referanse: 3796607/26797470
Bestilling: C3 2025-07-23 (3) 29

Dato
23.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3164	6	6.5.1976	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	135	10	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 3164 1976

B e g j æ r i n g

til

Sorenskriveren i Indre Follo

om oppdeling av eiendommen i Kråkstadveien 1, gnr.135, bnr.lo i Ski i eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er beliggende en boligblokk på 4 etasjer med 4 forretningslokaler i 1.etasje og 1 forretningslokale i kjelleretasje. Samlet gulvflate utgjør 2637 m^2.

2. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 53 eierseksjoner bestående av 48 leiligheter i 1., 2., 3., og 4.etasje, 4 forretninger i 1.etsje og 1 forretning i kjelleretasje. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til den bestemte leilighet eller forretning, og andre rom som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved pant for kr.5.000,- i den enkelte seksjon for dekning av fellesutgifter med prioritet etter 90% av første tibglyste overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere låne-takster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold, kan Sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen.

5. Advokat Christian N. Sibbern, Sandakerveien 74,Oslo 4 og advokat Tor Stiklestad, 1400 Ski, gis ugjenkallelig rett til første gang å skjøte den enkelte seksjon, og samtykke i pantsettelse i forbindelse med første gangs overdragelse.

6. Fordelingsliste:

Seksj. nr.:	Etg.:	Leil. nr.:	Ant. beb.rom:	m^2 brtto. b.flate:	Kj.b. nr.:	Sameiebrøk:
1	1.	1	1	56 m^2	101	56/2637
2	1.	2	3	89 "	102	89/2637
3	1.	3	2	58 "	103	58/2637
4	1.	4	2	58 "	104	58/2637
5	1.	5	2	58 "	105	58/2637
6	1.	6	1	34 "	106	34/2637
7	2.	7	2	69 "	201	69/2637
8	2.	8	3	89 "	202	89/2637
9	2.	9	1	29 "	203	29/2637
10	2.	10	1	29 "	204	29/2637
11	2.	11	1	29 "	205	29/2637
12	2.	12	1	29 "	206	29/2637
13	2.	13	1	29 "	207	29/2637
14	2.	14	1	34 "	208	34/2637
15	2.	15	1	29 "	209	29/2637
16	2.	16	1	29 "	210	29/2637
17	2.	17	1	29 "	211	29/2637
18	2.	18	1	29 "	212	29/2637
19	2.	19	1	29 "	213	29/2637
20	2.	20	1	29 "	214	29/2637
21	3.	21	2	69 "	301	69/2637
22	3.	22	3	89 "	302	89/2637
23	3.	23	1	29 "	303	29/2637
24	3.	24	1	29 "	304	29/2637
25	3.	25	1	29 "	305	29/2637
26	3.	26	1	29 "	306	29/2637
27	3.	27	1	29 "	307	29/2637
28	3.	28	1	34 "	308	34/2637
29	3.	29	1	29 "	309	29/2637
30	3.	30	1	29 "	310	29/2637
31	3.	31	1	29 "	311	29/2637
32	3.	32	1	29 "	312	29/2637
33	3.	33	1	29 "	313	29/2637
34	3.	34	1	29 "	314	29/2637

Forts.side 3

Forts.fordelingsliste:

Seksj. nr.:	Etg.:	Leil. nr.:	Ant. beb.rom:	m^2 brtto. b.flate:	Kj.b. nr.:	Sameiebrøken:
35	4.	35	2	69 m^2	401	69/2637
36	4.	36	3	89 "	402	89/2637
37	4.	37	1	29 "	403	29/2637
38	4.	38	1	29 "	404	29/2637
39	4.	39	1	29 "	405	29/2637
40	4.	40	1	29 "	406	29/2637
41	4.	41	1	29 "	407	29/2637
42	4.	42	1	34 "	408	34/2637
43	4.	43	1	29 "	409	29/2637
44	4.	44	1	29 "	410	29/2637
45	4.	45	1	29 "	411	29/2637
46	4.	46	1	29 "	412	29/2637
47	4	47	1	29 "	413	29/2637
48	4	48	1	29 "	414	29/2637
49	1.	49		90 "		90/2637
50	1.	50		76 "		76/2637
51	1.	51		136 "		136/2637
52	1.	52		134 "		134/2637
53	u.etg.	53		315 "		315/2637
				2637 m^2		2637/2637

Ski den 21. 4. 1976

For Kråkstadveien 1

Tor Stiklestad
advokat

TOR STIKLESTAD ADVOKAT MNA OSLO

Christian N. Sibbern
advokat

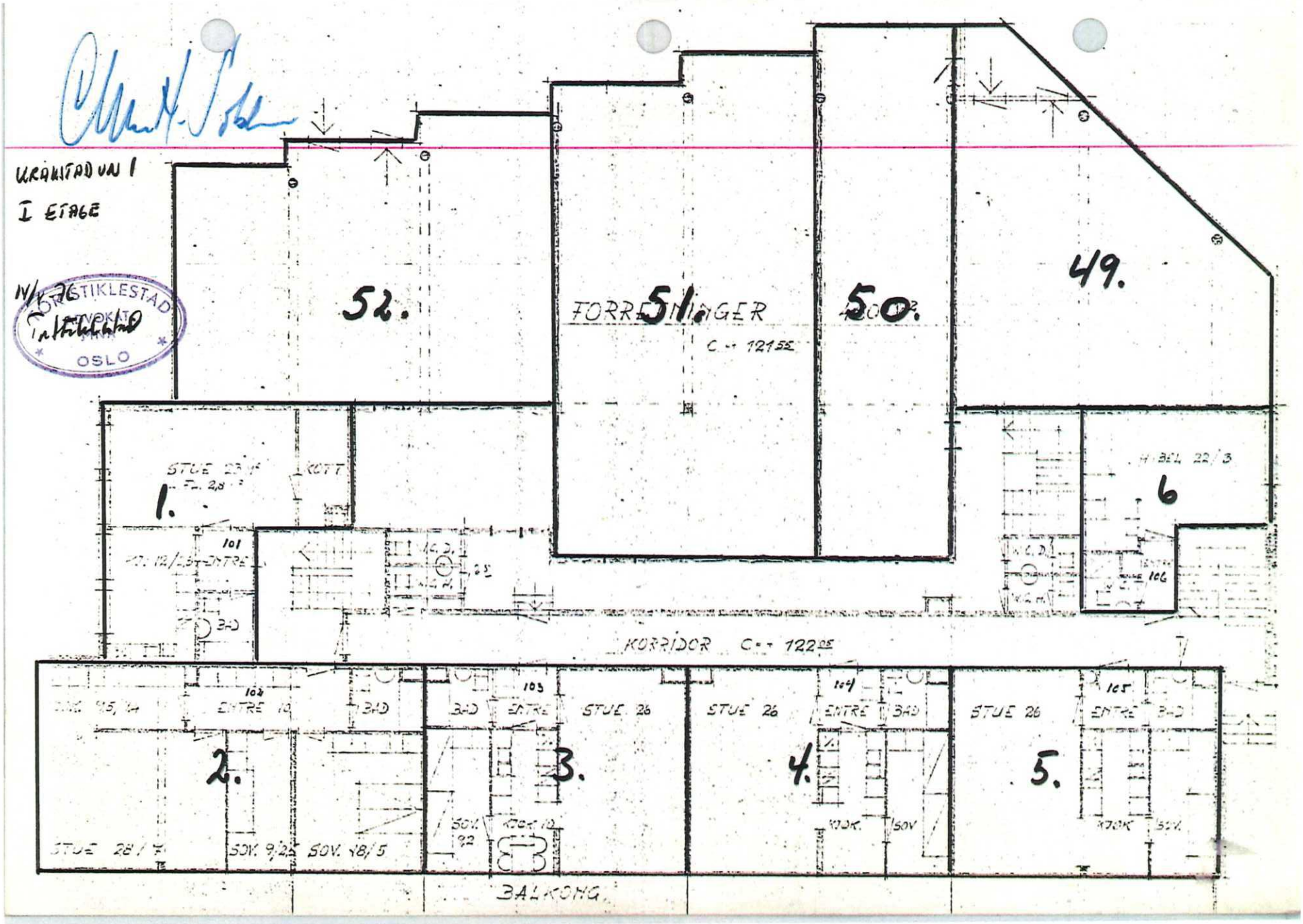
Samtykker og gir fullmakt som foranstående.

Ski den 5 mai 1976

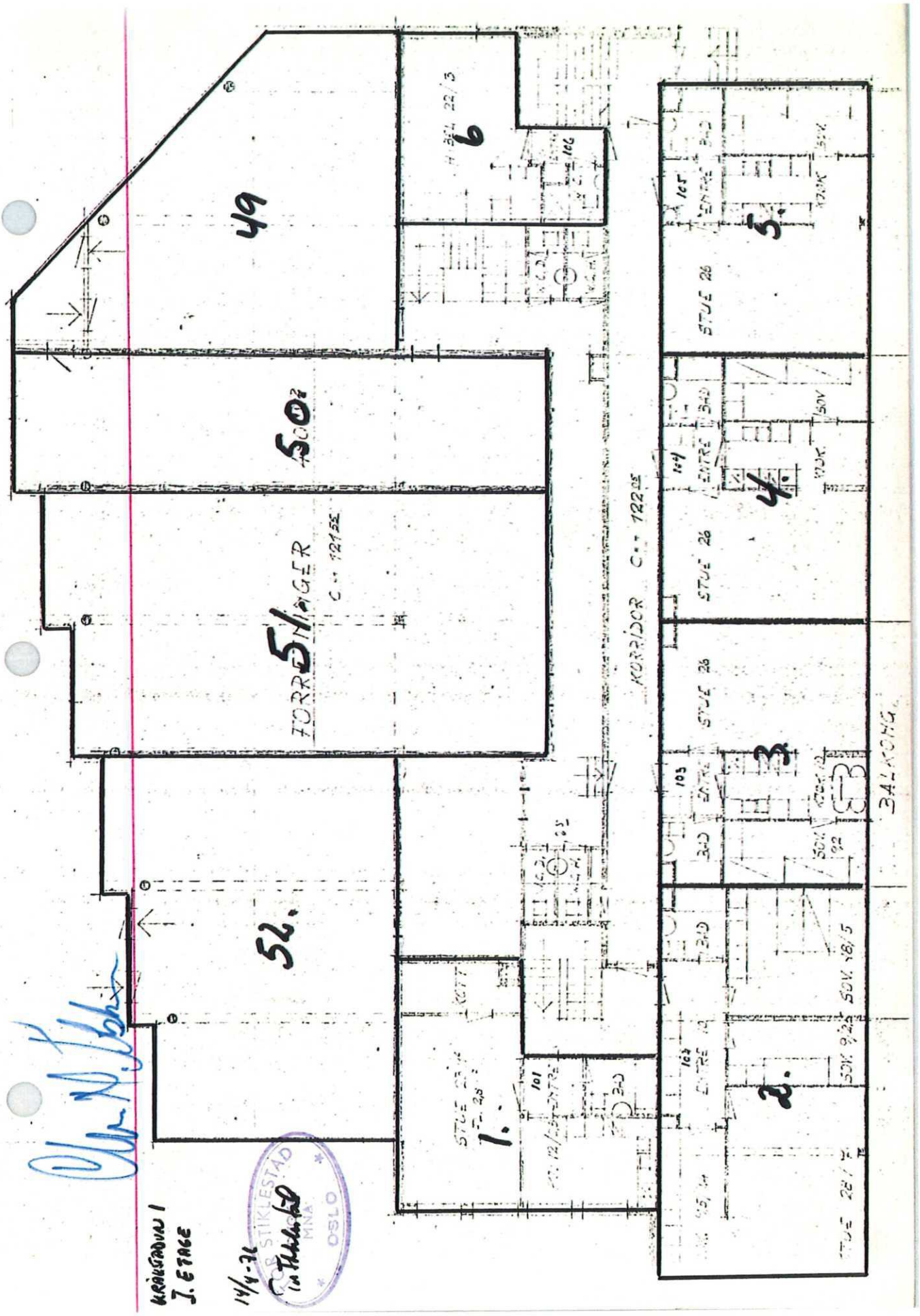
for

C. J. Bull

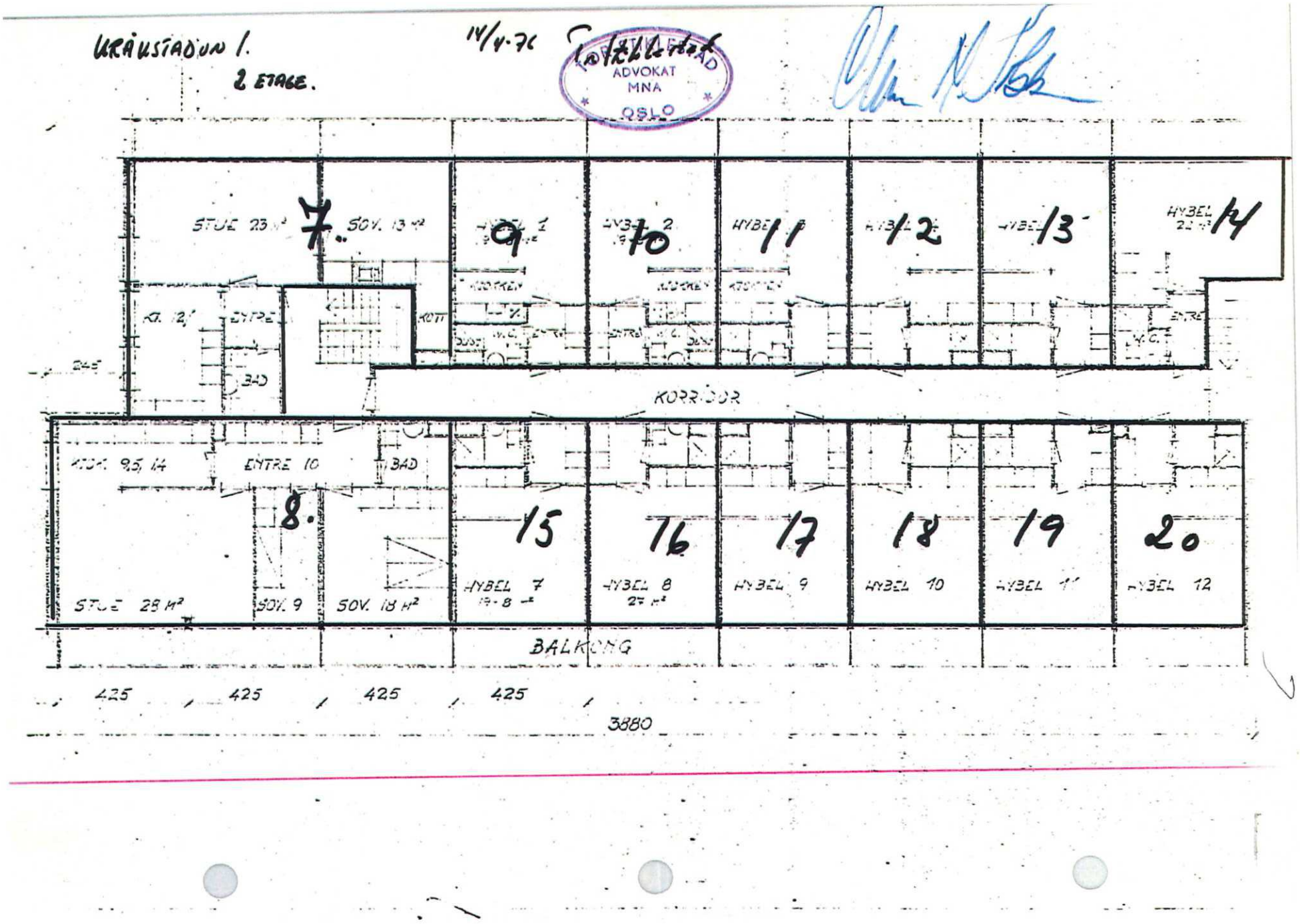
Stig M. Dahl



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24


49
6
5.
4.
3.
2.
1.
52.
50
STUE 26
KORRIDOR
BALKONG
KRÅKESØDVEI 1
1. ETASJE
14/4-31
STIKLESTAD
OSLO

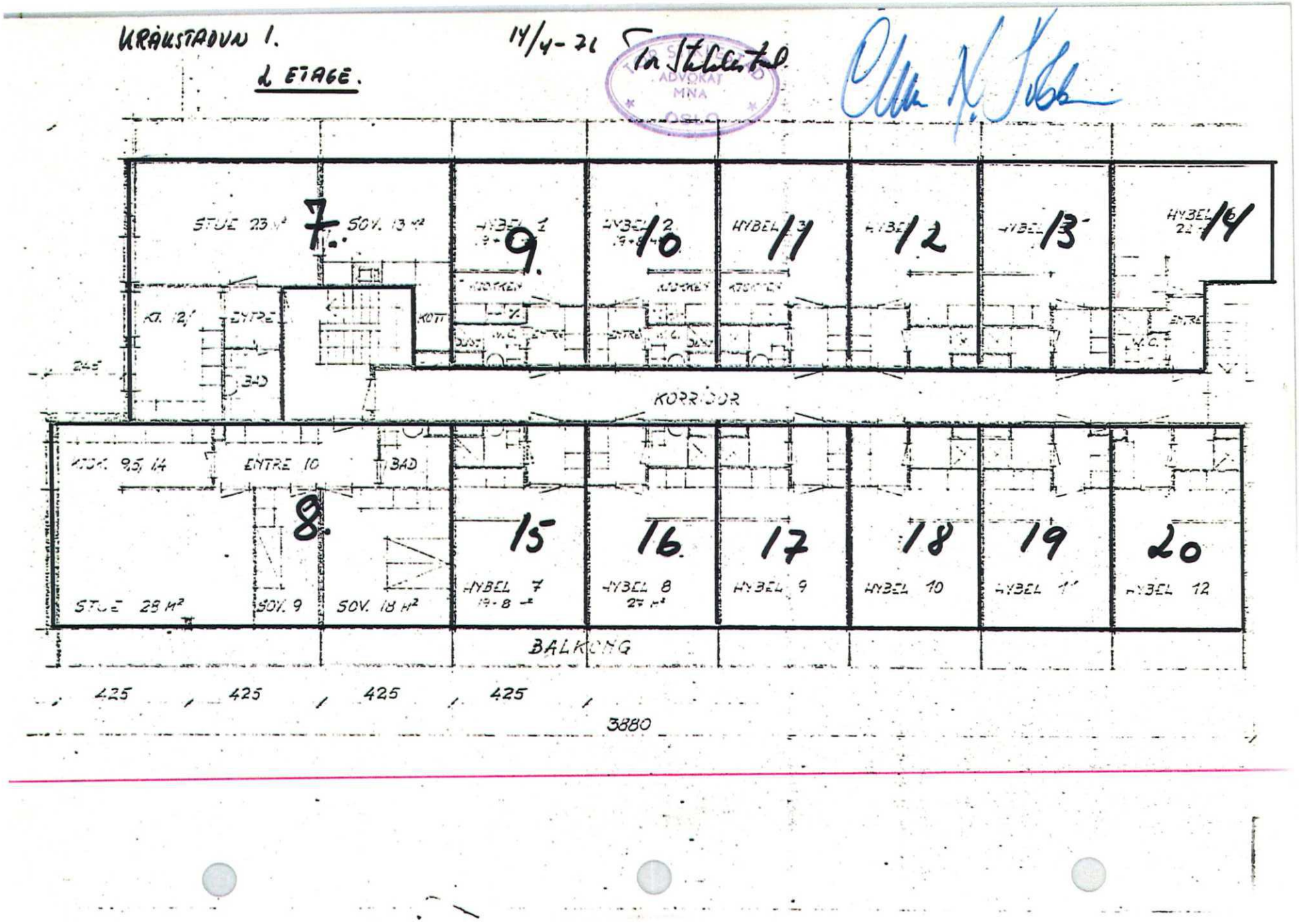
Side 9 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24
Kartverket



Side 11 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24

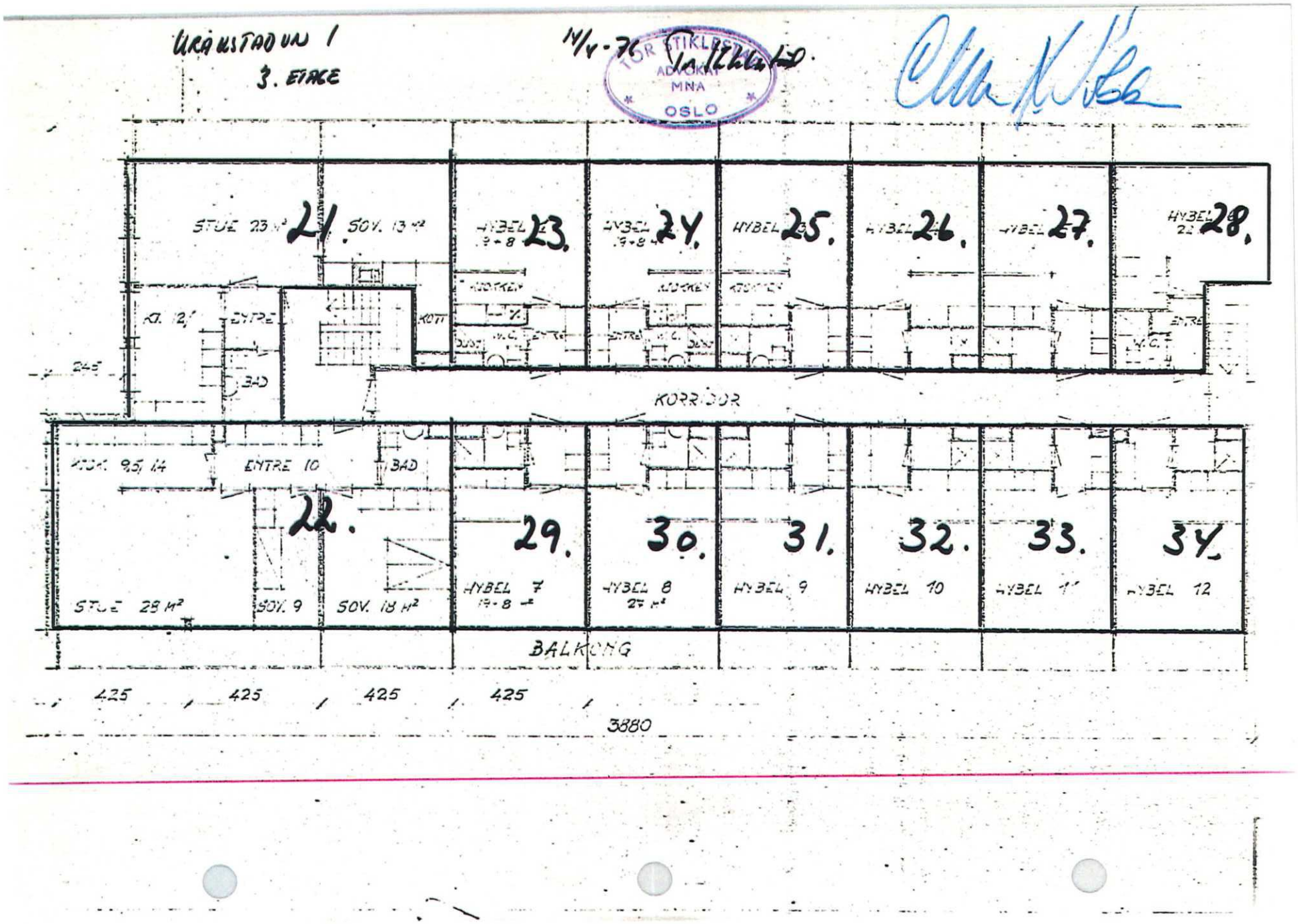
Kartverket



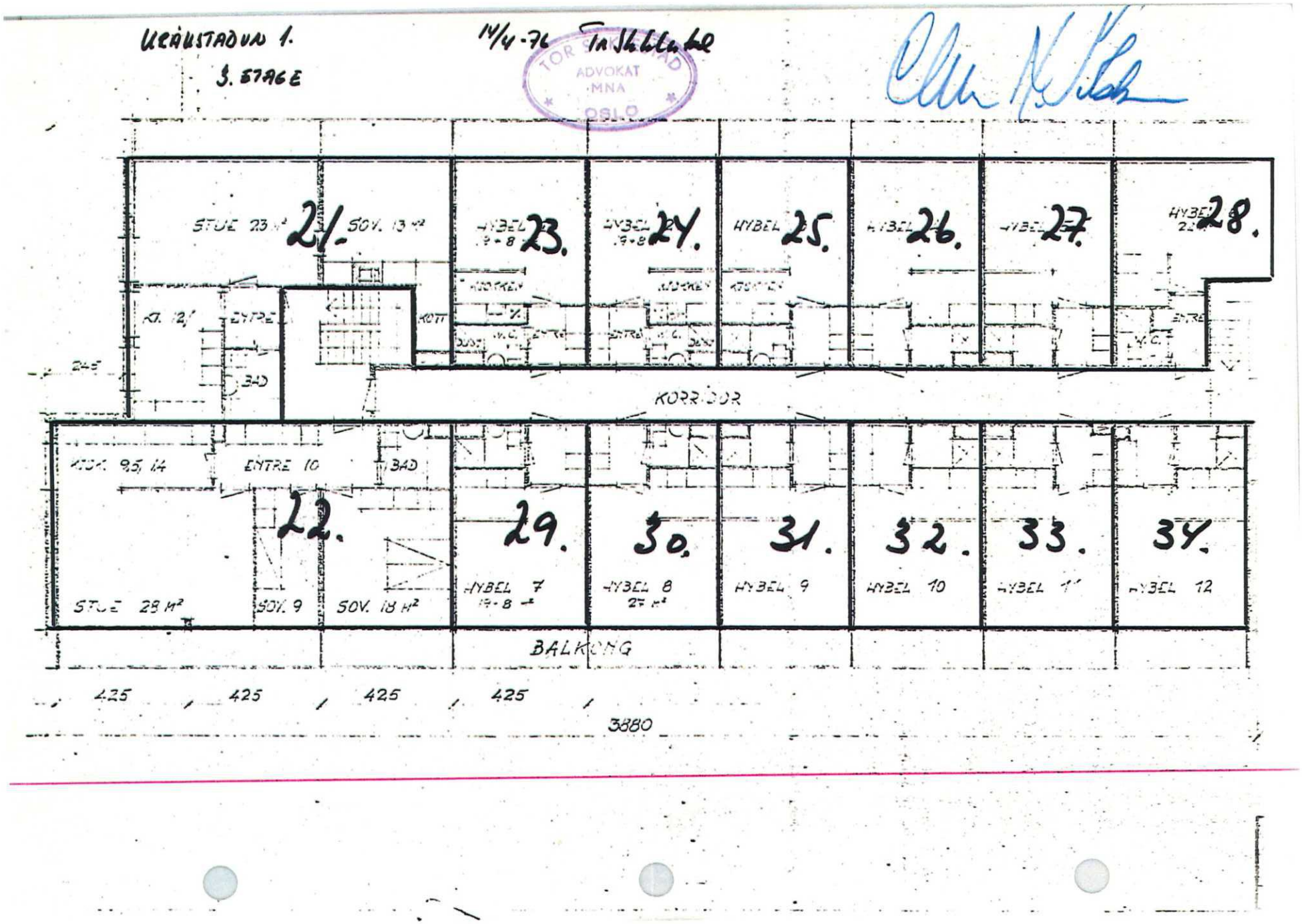
Side 13 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24

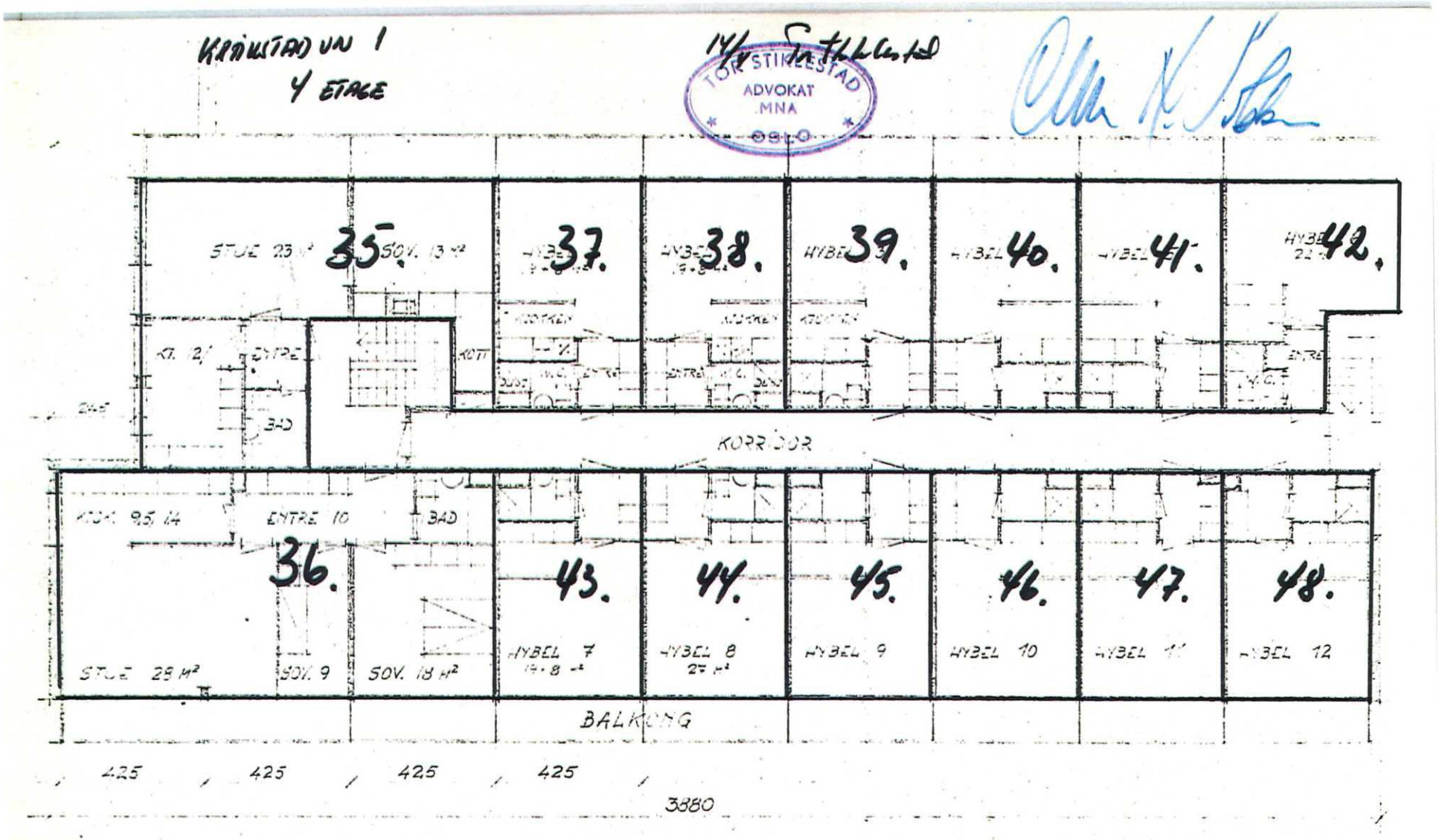
Kartverket



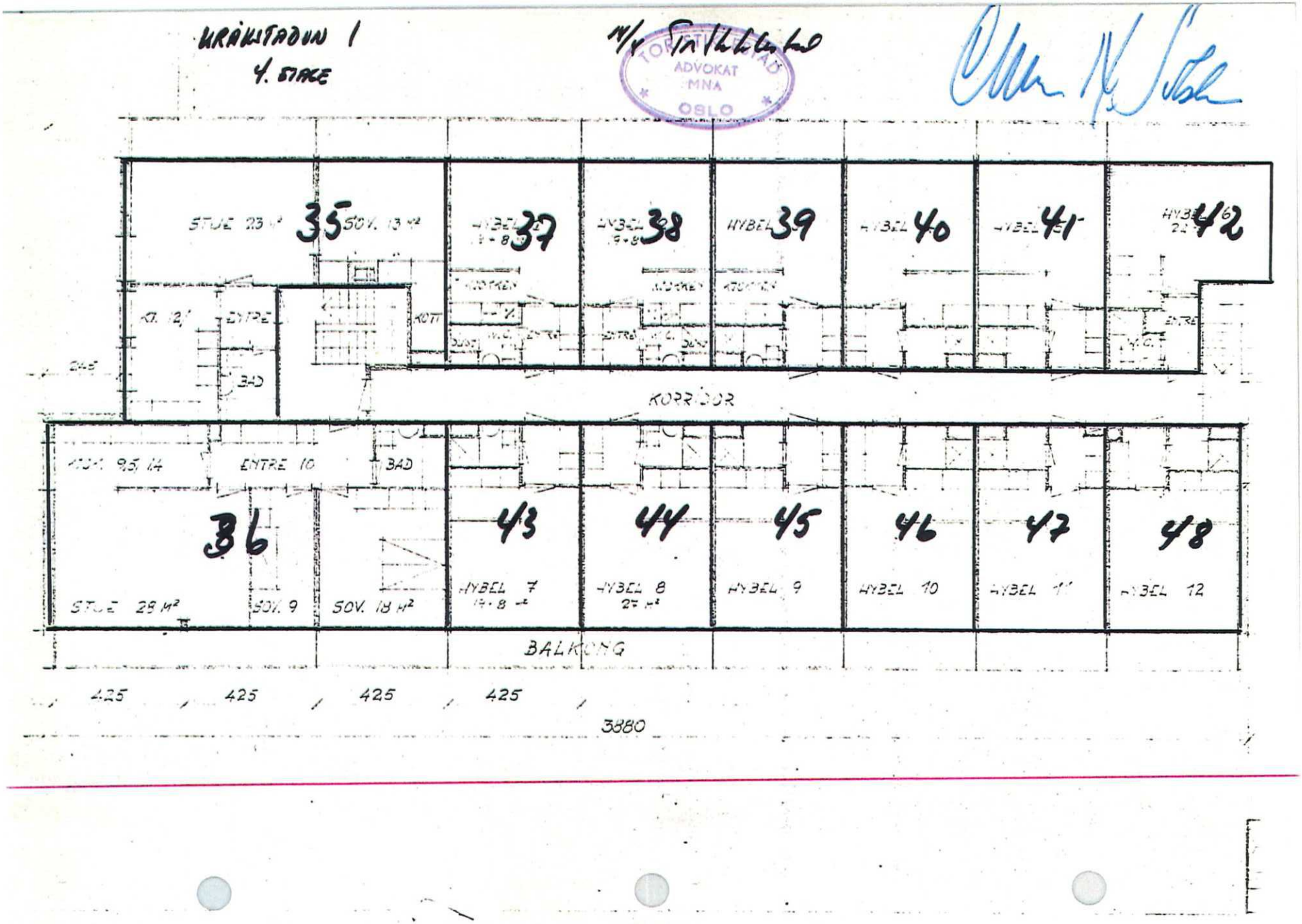
Side 15 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24
Kartverket



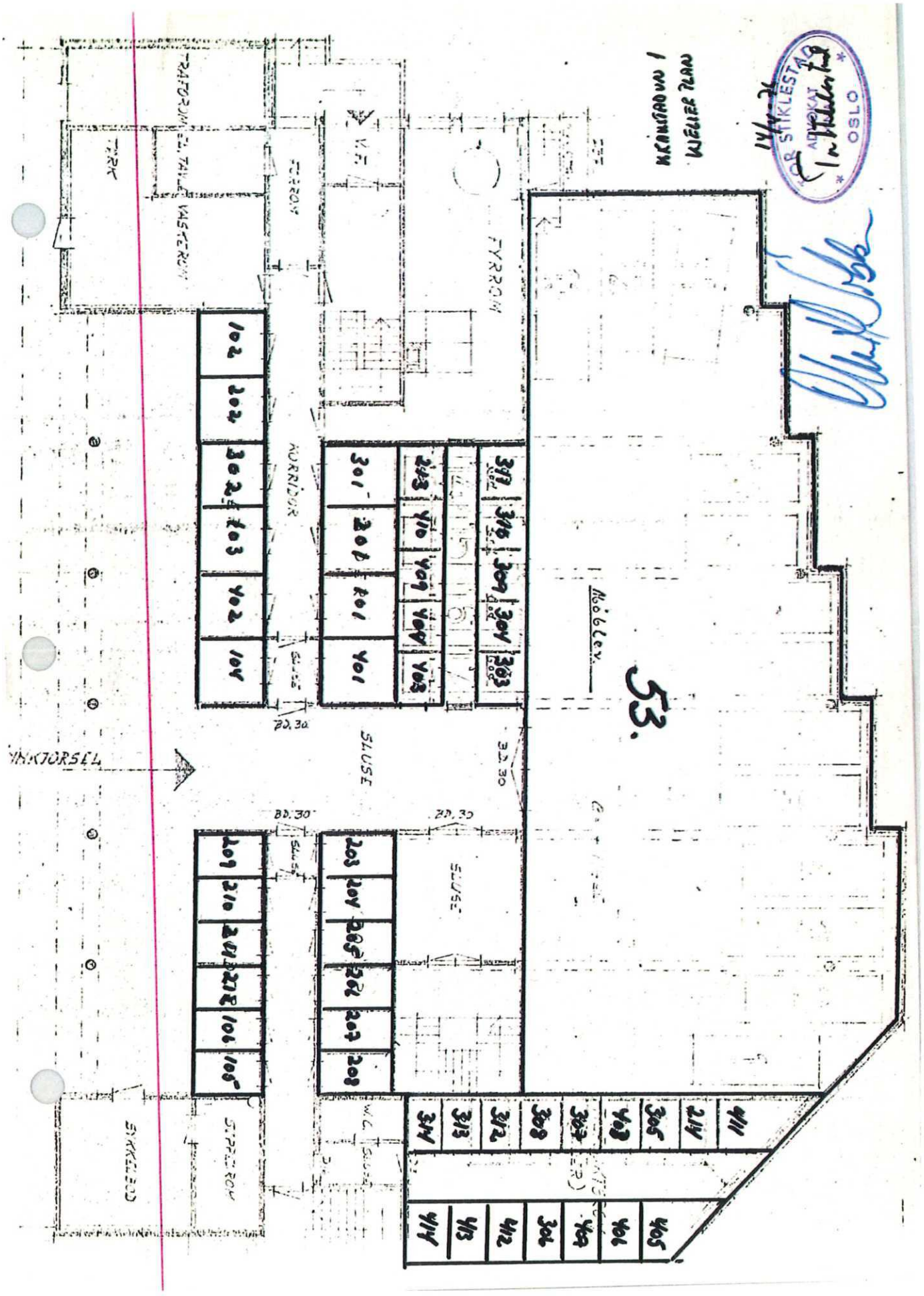
Side 17 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24
Kartverket



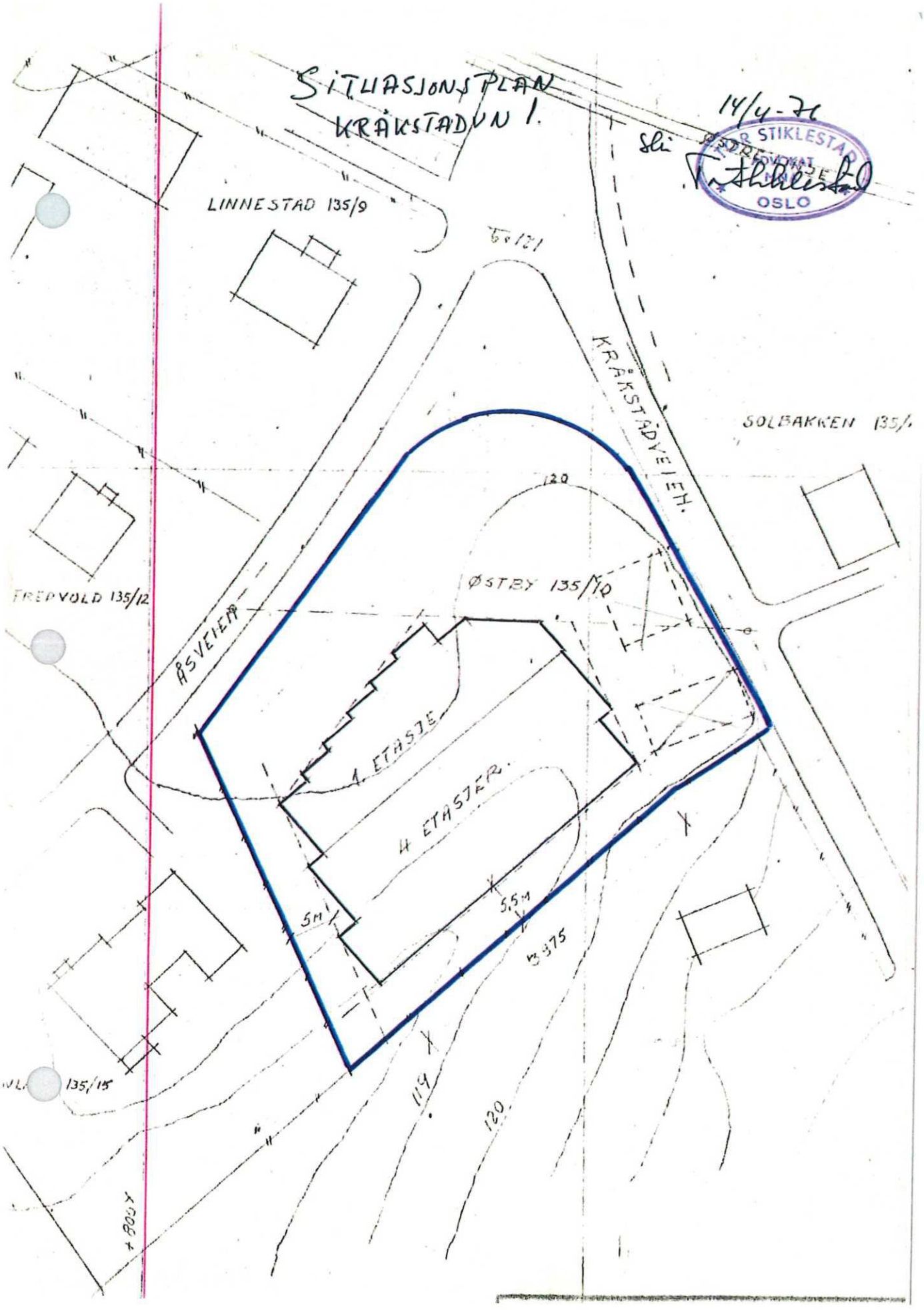
Side 19 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3164/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-23 09:24
Kartverket



TORGETIKLESTER
MNA
OSLO
14/4-76
KJELLER PLAN
53.
KORRIDOR
SLUSE
KJØRSEL
SYKKELROM
FYRROM
VASKEROM
TRAPPEROM


KJØNGRAD NR 1
KJELLER PLAN
FOR SIKLESTAD
ADVOKAT
OSLO
53.
Møøley
SLUSE
INNKJØRSEL
SYKKELRO
STIGEROM
W.C.
RAMPE
TAK
VASKEROM
FYRROM
KORRIDOR


SITUASJONSPLAN
KRÅKSTADVEI 1
14/4-71
FOR STIKLESTAD
OSLO
LINNESTAD 135/9
G.121
KRÅKSTADVEIEN
SOLBAKKEN 135/
120
ØSTBY 135/10
FREDVOLD 135/12
ÅSVEIEN
1 ETASJE
4 ETASJER.
5M
5,5M
135/15
119
120
+ BOD X


SITUASJONSPLAN
KRÅKSTADVN 1.
14/4-71
LINNESTAD 135/9
KRÅKSTADVEIEN
SOLBAKKEN
FREDVOLD 135/12
ÅSVEIEN
ØSTBY 135/10
1 ETASJE
4 ETASJER
5M
5,5M
135/15
120
119

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Oslo sorenskriverembete Dagbok nr. 5287 1952 13/11.

Linjestykke Ski sentral – Ellingsrud Vedlegg nr.

Av anlegg Ski
(Offisiell titel på anlegget)

Innført i grunnvederlagsbok nr. side
(Blir fylt ut av Telegrafstyret).

Telegrafverket

Underskrevne eier av garden Østby, gardsnr. 135, bruksnr. 10

som ligger i Akershus fylke, Ski herred, sokn

er blitt enig med hr. Fr. Aarstad

På Telegrafverkets vegne om vederlag en gang for alle for den tyngsla som er lagt på eiendommen min fordi Telegrafverket har lagt linjer over den.

I vederlag har jeg tatt imot for:

1. a.	feste på bygninger	à	=	kr.	øre
b.	1 stolper i ~~innmark~~ hage	à	=	»	»
c.	stolper i utmark	à	=	»	»
d.	stolper i skog	à	=	»	»
e.	nedhogd skog	kr.	øre		
	Herfrå går verdi av nedhogne tre, som skal tilhøre meg	»	» =	»	»
	For nedlegging av jordkabel langs gjerdet til Kråkstadveien. Oppsetting av forgreningsskap			100 kr. –	øre

For denne summen har Telegrafverket rett til å holde linjen rydda for tre 2 m på hver side av linjen, altså et 4 m breitt belte.

Dessuten har jeg tatt imot:

2. a.	for materialer som er tatt på eiendommen under arbeidet	kr.	øre
b.	for skade på eiendommen under arbeidet	»	»
		kr.	øre

Disse pengene 100. kr. – øre og kr. øre, i alt 100 kr. – øre

skriver et hundre kroner har jeg tatt imot i dag.

Om de plikter Telegrafverket og eieren har mot hverandre, se «Lov om anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler» av 9. juni 1903 (jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922)

Underskriveren er over 21 år.

Underskrifta er skrevet i vårt nærvær. Ski den 6. november 19 52

Jeanette Skodbo (sign)

Thora Skodbo (sign) født 1881.
(Grunneier)

Telegrafbestyreren Ski.
Fr. Aarstad (sign)
(Arbeidsbestyrer).

Bl. nr. 121 b. 2000, B. T. 1948.

LOV

om

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler

av 9. juni 1903, med forandringer.

(Jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922.)

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvorvidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden, samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over, eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad det er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m.v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn etter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves:

Lov av 31. juli 1854 inneholdende bestemmelser angående avgivelse av grunn m. m. til anlegg av elektro-magnetiske telegraflinjer for offentlig regning.

Lov av 12. oktober 1857 inneholdende tillegg til og forandringer i lov om veivesenet, dens § 7, for så vidt angår sammes anvendelse på anlegg av telegraf- og telefonlinjer for offentlig regning.

Lov av 10. mai 1860 angående rettergangsmåten i saker angående tvungen avståelse av grunn, dens § 5 for så vidt angår sammes anvendelse på avståelse av grunn til offentlige telegraf- og telefonanlegg.

KOPI

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 1531 19 65

Stemp. kr. 5,-

E r k l æ r i n g :

Vedr. Gnr. 135, bnr. 10 i Ski.
Sak 404/64. Jnr. 27064.

I henhold til Bygningsrådets vedtak av 22/9 1964 gir vi herved (ved eventuell deling av eiendommen) eieren av Gnr. 140, bnr. 26 rett til utveg langs gjerde til Gnr. 135, bnr. 15 mot erstatning etter skjønn.

Ski, den 6/5 1965.

C. J. Brekke

Ing. W. Dorch

5,-
5/10

Verdi anslås til kr. 500,-

Kråkstadveien 1

Nabolaget Follogrenda/Eikelivegen - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k.. 618 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Leikvollen Linje 525, 526, 527	0 min 0 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Eikeliveien barnehage (1-5 år) 87 barn	10 min 0.9 km
Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1 km
Magasinparken barnehage	14 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Ski	2 min
Meny Ski	3 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

Ski Storsenter	4 min
Apotek 1 Ski Storsenter	4 min
Ski Vinmonopol	4 min

SPORT

Leikvollen ballplass	6 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	10 min
Fresh Fitness Ski	2 min
Topp Aerobic	4 min

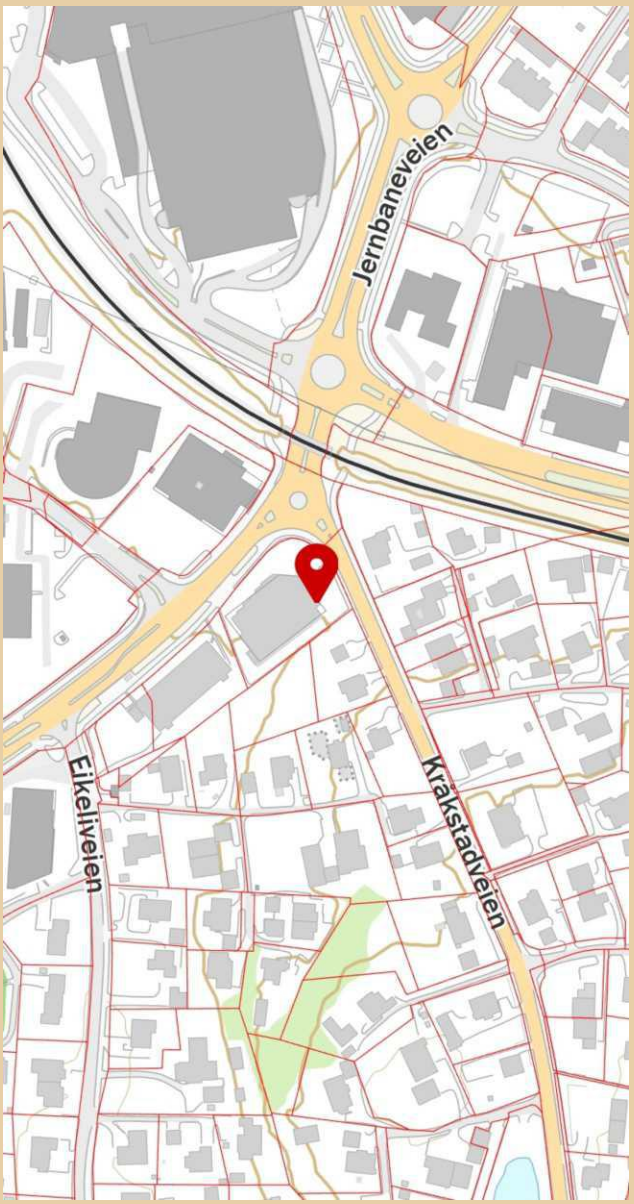
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kråkstadveien 1, 1424 Ski
Gnr. 135, Bnr. 10, Snr. 39, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@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.
