PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

PROTONVEIEN 20 B

Vedlegg

Plantegniger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

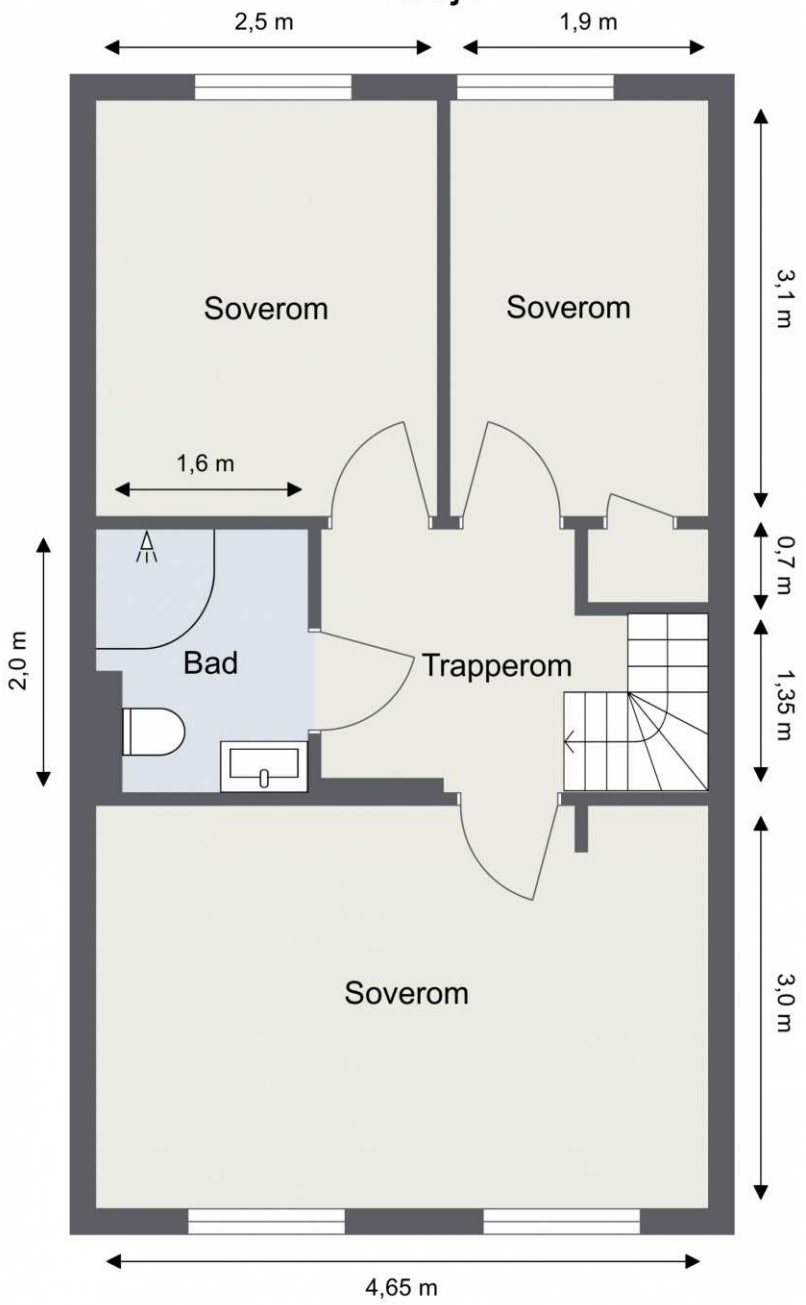
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Protonveien 20 B

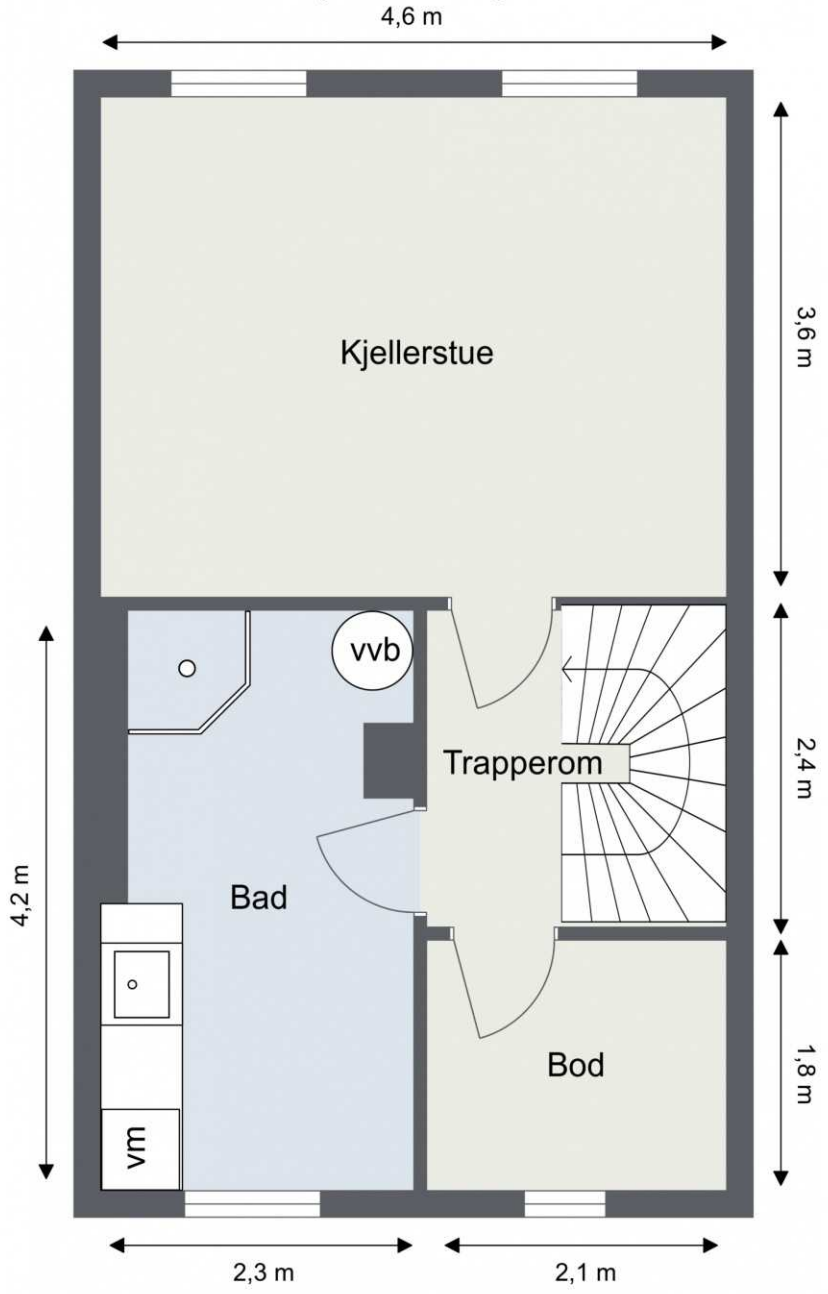
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Protonveien 20 B

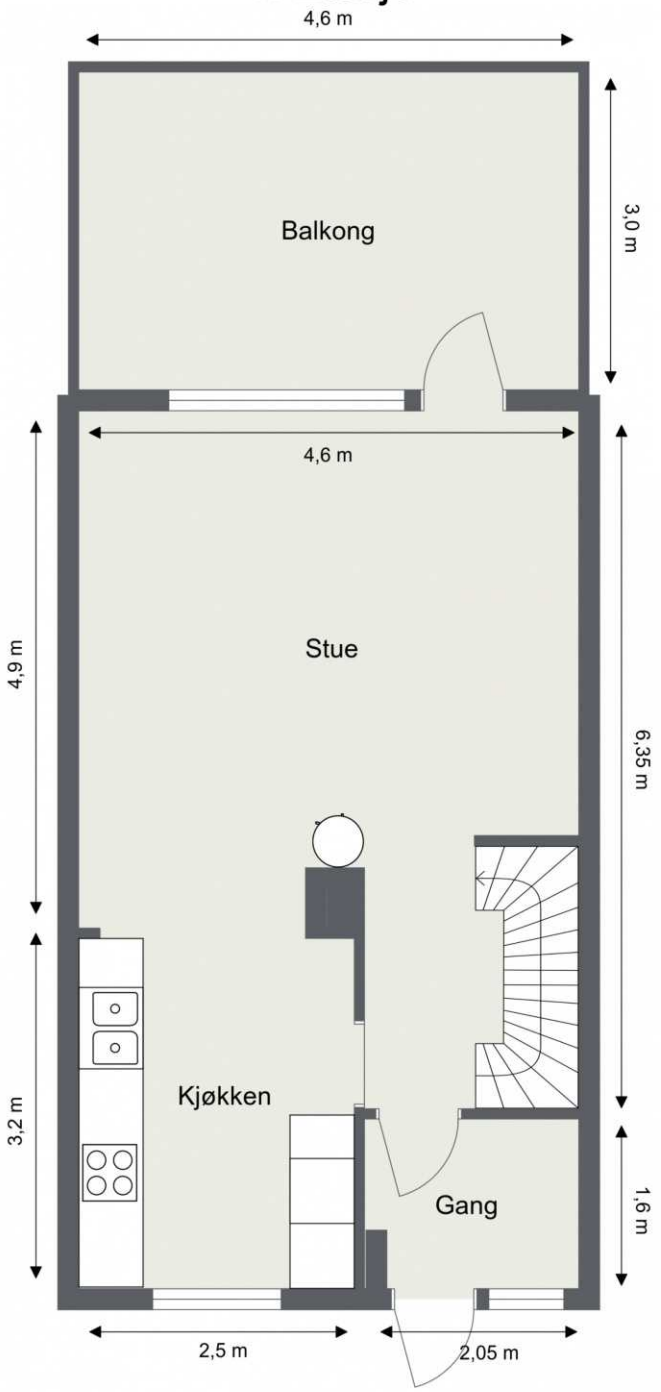
Kjelleretasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Protonveien 20 B

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus over 3 plan.
Protonveien 20 B
0690 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 01/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 210
Hjemmelshaver:	Linn Therese Jørgensen.
Seksjonsnummer:	34
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1959
Tomt:	108 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Linn Therese Jørgensen.
Befaringsdato:	28.03.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med terrasseplatting, plen og beplatning.
Fellesareal med plener, sitteplasser og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus over 3 plan bygget etter gjeldende forskrifter ved byggeår.
Støpt betongsåle på antatt komprimerte masser.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner og innvendige lettvegger av mur/siporex.
Yttervegger av mur/betong.
Fasadene er av pusset og malte.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i våtroms gulvene.
Varme med termostat i kjellerstuen.
Vedovn i stue, 1 etasje. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: bod i kjelleretasjen og loft.
Parkering: gateparkering.
Røykvarslere tilkoblet felles brannalarmanlegg og brannslukningsapparat.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 etasje:
Vegger:fliser over kjøkkenbenkene. Øvrige overflater av slette betongvegger.
Tak: slette, malte plate himlinger. Nedsenket del i gangen.
Gulv: fliser i gangen og foran vedovn i stuen. Øvrige overflater av malte gulvbord av tre med forskjellige dybder.

2 etasje:
Vegger: fliser på badet og teglstein forblendet brannmur i trapperommet.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: nedsenket plate himling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte plate himlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av malte og lakkerte gulvbord av tre.

Kjelleretasjen:
Vegger: fliser på badet. Malte og pussede vegger i boden.
Slette, malte overflater i trapperommet.
Malt panel av tre/mdf i soverom/disponibelt rom.
Tak: slette, malte og pussede betonghimlinger.
Gulv: linoleumsbelegg i boden. Fliser på badet.
Laminatgulv i trapperommet og kjellerstue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av sameiet:
2020 - drenering.

I regi av eier:
2009 - fjernet vegg til gang og kjøkken for åpen løsning.
Oppgradering av bad og oppholdsrom i 2 etasje.
Lydisolert i stue og soverom.
Tok opp alle gulv ned til originalt tregulv på alle rom. Slipt og lakket.
Oppgradering av det elektriske anlegget.
Installert vedovn.
2012-2013:
etablering av bad/vaskerom i kjelleretasjen.
etablering av kjellerstue., inkl bla større vinduer i kjellerstue.
2013-2014:
Graving av 3500 tonn jord bak for å få en platting lavere i terrenget og høyere klaring under terrassen til lagring.
Gravde og la stein foran.
For nærmere informasjon, les egenerklæringsskjema.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	38			29	38	0
2 etasje	39				39	0
Kjelleretasje	38				34	4
SUM BYGNING	115			29	111	4
SUM BRA	115					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1 etasje: gang og stue med åpent kjøkken.
2 etasje: trapperom, bod og 3 stk soverom.
Kjelleretasje: trapperom, bod, bad og kjellerstue.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det gjøres oppmerksom på at romhøyden i kjelleretasjen med unntak av badet ikke tilfredstiller dagens krav til oppholdsrom.
Høyde opp til underkant vindu i kjellerstue er målt til 1.23 meter. Minimumshøyde iht dagens forskrifter for godkjent rømningsvei er 1.0 meter.
Det er lagringsloft i boligen uten målbar høyde. Gulvarealet er målt til ca 16 m².
Loftet er utover oppmåling, kun visulet kontrollert.
Utvendige bygningsdeler er kun visuelt kontrollert.
Det anbefales etablering av snøfangere på taket ved inngangspartiene til rekkehusene.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

01/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad kjelleretasjen

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med nedfelt servant i laminert benkeplate.
1- blandebatteri med avtagbar spyler.
Skuffeseksjon med slette fronter og dempe funksjon.
Dusjkabinett med dusj sett og 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Badet er rehabilitert/etablert i regi av eier i 2012 og fremstår velholdt uten behov for strakstiltak.
Enkelte sprekker i silikonfuger i overganger vegg - tak.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

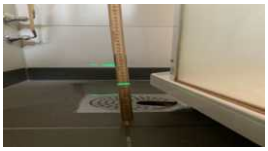
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser.

Merknader: Det er registrert hullyd under enkelte fliser.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes dermed ikke som bom.
Det er målt 10 mm fall på en 2800 mm lengde.
Ihht TEK17 og våtromsnormen, skal det være et fall på 1.100 på hele gulvet.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Plast sluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemring.

Merknader: Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1.2 Bad 2 etasje

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Servant innredning med to skap av slette fronter og dempe funksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare buede glassdører.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Elektrisk vifte.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av eier i 2009 og fremstår uten behov for strakstiltak.
Hull i flis over toalettet anbefales å tettes med våtrom silikon eller Tek7.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Det er registrert hullyd under enkelte av flisene.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes dermed ikke til bom.
Avskalling på enkelte fliser. Se bilde.
Slurvete påføring av silikonfuger, enkelte steder.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.



TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Plast sluk med vannlås i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ingen synlige mansjetter eller fuge i rørgjennomføringer.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2009 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke, over og høyskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Benkeplater av polert stein.
Integrerte hvitevarer.
Vask av porselen med to kummer og 1- greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.

Merknader: Overflaterisss i vasken.
Utover dette fremstår innredningen uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Ventiltaoren er fra 2025, i følge eier.
Anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 12.000,-

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette, profilerte fronter og glassfelt.
Vedovn i 1 etasjen med flislagt gulv foran åpningen.
Trapper av tre i boligen med tette stusstrinn.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 20 mm kjelleretasjen.
5 mm avvik i 1 og 2 etasjen.
Høyder i boligen:
Kjelleretasjen: bad - 2.18 meter.
Øvrige rom - 2.08 - 2.11 meter.
1 etasje: - 2.47 - 49 meter.
2 etasje: 2.46 - 2.48 meter.

Merknader: Det er boret hull og fuktkontrollert ved påforet vegg under terreng i kjelleretasjen. Dette uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.
Enkelte av dørene subber mot karm/terskel.
Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales kontroll av ildsted/pipeløp anbefales minst hvert 4 år.
I følge eier har det vært kontroll minst 3 ganger fra 2009.
Trapper i boligen mangler rekkverk på begges sider iht dagens forskrifter.
Rekkverkspiler er målt til 13 cm. Iht Tek 17, skal maks avstand være 10 cm.
Etasjeskille: avvik på oppimot 20 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dette er ikke unormalt ved etasjeskille/bjelkelag av denne alder.





©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1 etasje: stue og gang - fastkarmsvindu og balkongdør av tre med 2- lag glass, datostemplet 1980 og 1979. Ukjent alder på vindu i gangen.
Kjøkken - Vertikalhengslet åpningsbarttbvindu av tre med 2- lag glass. Datostemplet 1979.
2 etasje: Vertikalhengslede vinduer av tre med 2- lag glass. Datostemplet 2022 på et av soverommene, øvrige er datostemplet 1979.
Kjelleretasjen: eldre vindu i boden fra antatt byggeår er ikke kontrollert.
Horisontalhengslet vinduer med utoversving på bad og soverom.
2- lag energiglass og datostemplet 2011.
Ytterdør av massiv tre med slette og profilerte fronter.
Datostemplet 2010.

Merknader: Balkongdøren og vindu på kjøkken subber mot karm og bør justeres.
I tillegg et av vinduene på soverom i 2 etasje.
Ytterdør subber mot terskelen og bør justeres.
Ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong og terrasseplatting på henholdsvis 13.5 og 15.5 m².
Balkongen er en utkraget betong og trekonstruksjon.
Balkongen er støttet med søyler av tre som står på betongelementer. Se bilde.
Manuelstyrt markise på balkongen.
Det ligger TIL-TAK Original metallplater med antatt fall mellom bjelkene.
Terrasseplattingen er antatt oppbygget med bjelkalag av impregnert treverk og terrassebord.
Skillevegger av tre med stående panel.



Merknader: Gulvet på balkongen ligger tilnærmet jevnt med balkongdøren
og det anbefales etablering av beslag fra dør og ut på gulvet for å lede eventuelt vann bort fra bolig.
Rekkverk på trapp og balkong er målt til henholdsvis 95 og 70 cm. Minimumshøyde iht TEK 17 er 1.0 og 0.9 meter.
Kun rekkverk på en side av trappen.
Iht TeK 17 er det krav om rekkverk på begge sider.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009, 2012 og ukjent år.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannledninger av sanipex rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Fordeler skap på begge badene.
Fordelerskapet på bad i kjelleretasjen har stoppekraner for varmt og kaldt i hele boligen.

Merknader: Det er ikke registrert hovedstoppekran i boligen.
Sprekk i servanten på badet i 2 etasje.
Stoppekraner i fordelerskapet er uten hendel. Se bilde. Dette anbefales montert.
Ihht forskrift til avhendingsloven,
gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 196 liter er plassert på badet i kjelleretasjen.

Merknader: Varmtvannsbereder av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene og klaffventiler på veggene.
Elektriske vifter og tilluftsspalte under dørblad på badene.
Mekanisk ventilator på kjøkkenet med avtrekk ut av ytterveggen. Se bilde over.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er svak friskluftstilførsel(tillufty) i boligen.
Kun registrert lufteventil i et vindu ved 1 og 2 etasjen.
Det anbefales etablering av flere veggventiler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boligens gang i 1 etasje.
Hovedsikring på 32 ampere og 14 stk kurser.

Merknader: Enkelte åpne bokser for stikkontakter i kjelleretasjen anbefales forblendet med blindlokk.
Det elektriske anlegget er oppgradert i regi av eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Enkelte brytere og stikkontakter av eldre dato. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad kjelleretasjen Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall på gulvet iht dagens forskrifter og normer.
1.1.3	Bad kjelleretasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
	Manglende dokumentasjon.
1.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	Avskalling av fliser.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
	Manglende dokumentasjon.
	Manglende mansjetter og fuge ved rørgjennomføringer.
3.1	Andre rom
	Manglende rekkverk ved trapper og for stor avstand mellom spiler iht dagens forskrifter.
	Etasjeskille/gulv i kjelleretasje; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har passert antatt levetid og enkelte vinduer, samt balkongdør har svekket funksjonsnivå.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde på balkongen og trapp iht dagens forskrifter.
	Manglende rekkverk på begge sider av trapp.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon.
	Manglende spalte fra innebygget sisterne iht dagens forskrifter.
	Sprekk i servant.
	Stoppekraner uten hendeler/håndtak.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende tilluft i boligen iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250041

Selger 1 navn
Linn Therese Jørgensen

Gateadresse
Protonveien 20 B

Poststed	Postnr
OSLO	0690

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250041

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført i 2009 og 2012
Arbeid utført av	Helgesen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Begge bad totalrenovert i 2009 og 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med dreneringsarbeid i 2020 kom det rotte/mus inn i kassen med avløpsrør og vannrør som går gjennom stuen. Dyret bet over røret, rør i rør fungerte og røret ble skiftet. Forsikring dekket skaden og dyret ble fjernet av skadedyrbekjempere. Ingen problemer før eller siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert alt i 2009 og noe senere ifbm nytt bad og oppgradering av kjelleren
Arbeid utført av	Gnisten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250041

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med drenering ble det bygget ny terrasse. Det er også malt i regi av sameiet
Arbeid utført av	I regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Naboen hadde samme utfordring som meg i forbindelse dreneringen. Det kan være flere jeg ikke kjenner til.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250041

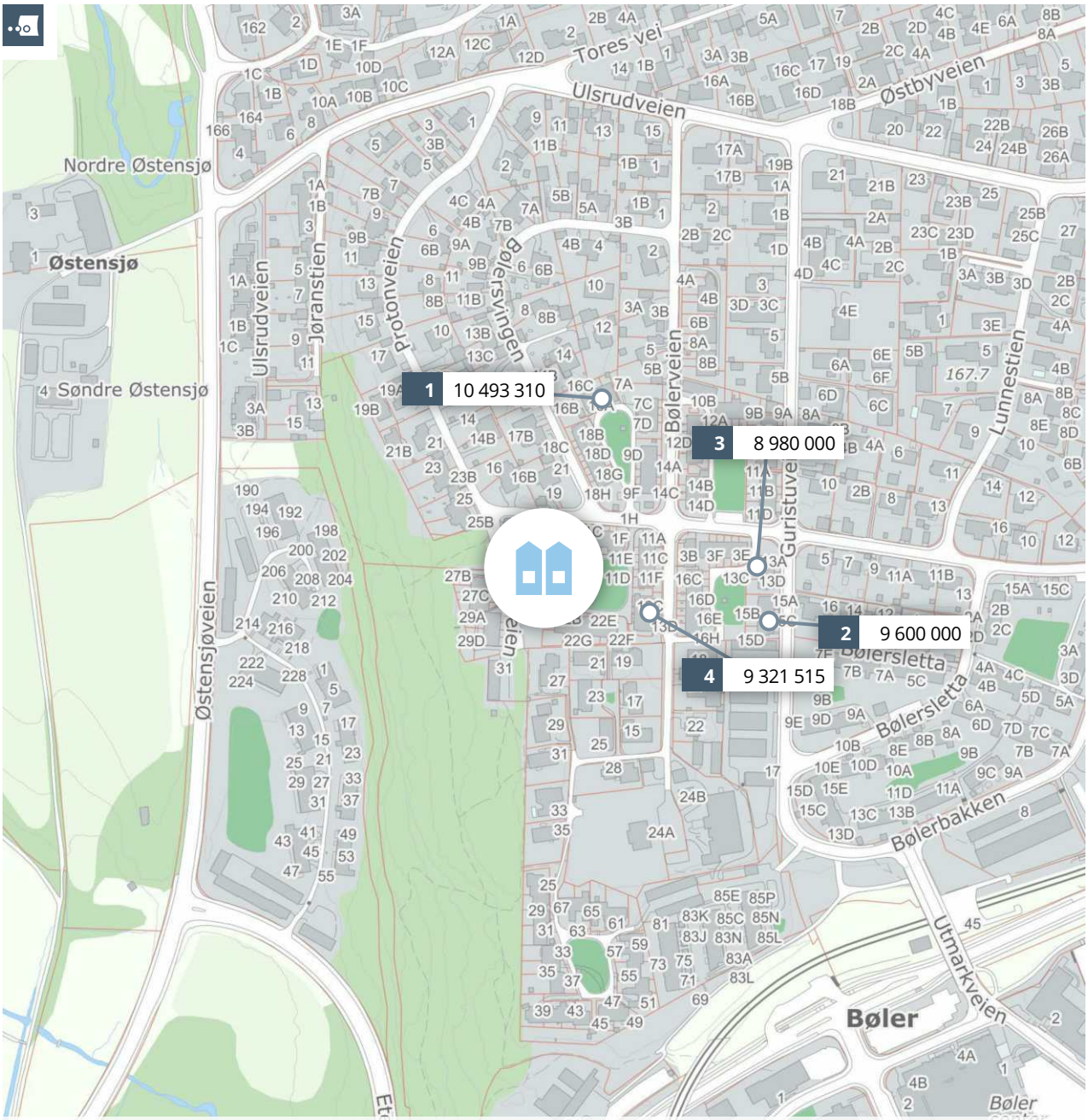
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Jørgensen	7e4c914600e095e91e315cc845ada13fcb67d49a	14.05.2025 19:36:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250041

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

PROTONVEIEN 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.05.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Protonveien 20 B, 0690 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 164 BNR 210 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERSLETTA

Verdivurdert til

9 620 000

-	9 620 000	83 665
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						108 m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølersvingen 16 C 110 m² 1955	105 m²	3 sov		25.02.2025	9 200 000	**10 370 000**	123 310	10 493 310	**95 394**
2	Guristuveien 15 C 110 m² 1960	130 m²	4 sov		06.08.2024	9 900 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**87 273**
3	Guristuveien 13 B 119 m² 1960	107 m²	3 sov		18.09.2024	9 390 000	**8 980 000**	0	8 980 000	**75 462**
4	Bølerveien 13 B 119 m² 1959	101 m²	3 sov		06.05.2025	9 200 000	**9 200 000**	121 515	9 321 515	**78 332**

Familievennlig rekkehus med solrike uteplasser og idyllisk beliggenhet. Trafikkskjermet felles tun med lekeplass.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.06.2009	06.07.2009	05.08.2009	2 700 000	2 845 000	-	2 845 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

5
rekkehus til salgs

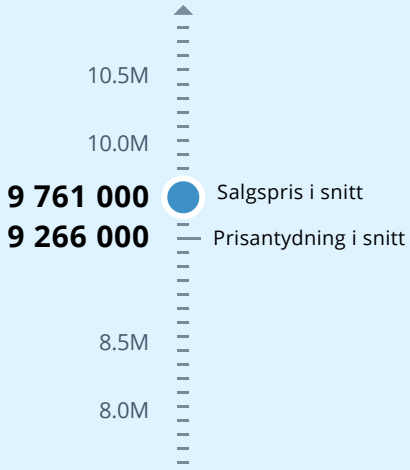


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

40
rekkehus solgt

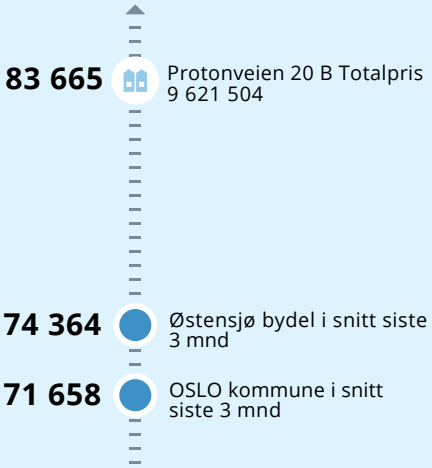


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

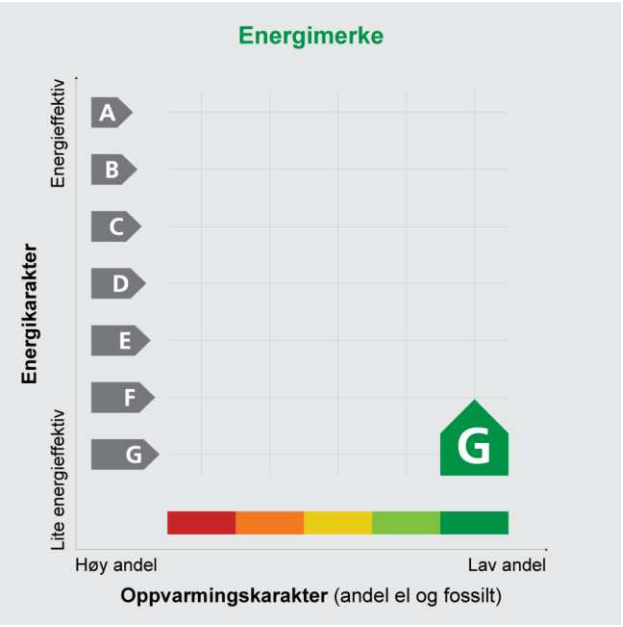
for 5.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Protonveien 20 B
Postnr	0690
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	210
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80964072
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1369918
Dato	15.03.2022



Innmeldt av	Linn Therese Jørgensen

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

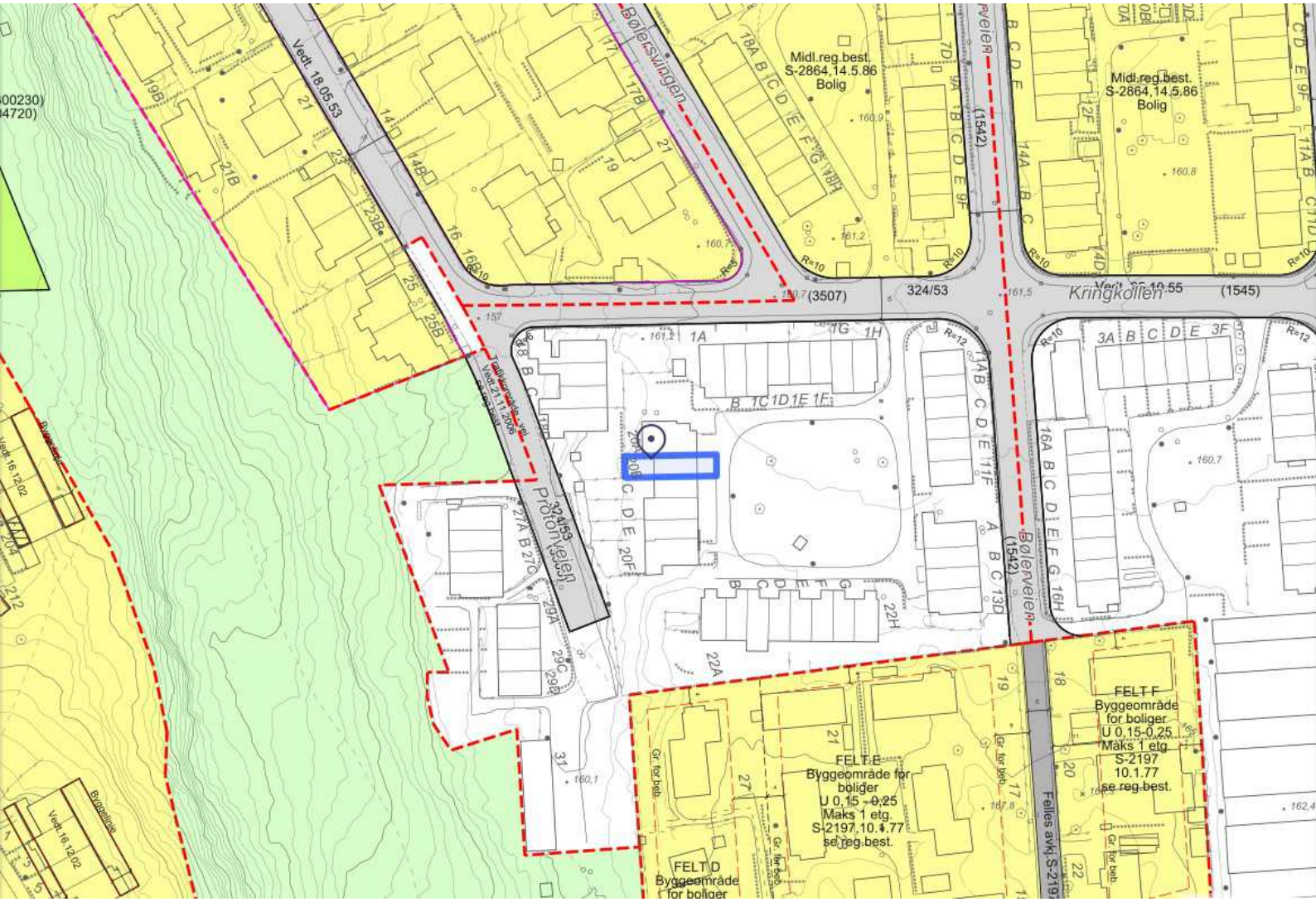
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Bølerveien
(1542)
Bølersvingen
Vedt. 18.05.53
324/53
(3507)
Kringkollen
(1545)
Vedt. 25.10.55
Protonveien
324/53
Vedt. 21.11.2000
Bølerveien
(1542)
FELT F
Byggeområde
for boliger
U 0,15-0,25
Maks 1 etg.
S-2197
10.1.77
se reg.best.
FELT E
Byggeområde for
boliger
U 0,15 -0,25
Maks 1 etg.
S-2197,10.1.77
se reg.best.
FELT D
Byggeområde
for boliger
Gr. for beb.
Felles avkj. S-2197
Vedt. 16.12.02
Byggelinje
Vedt. 18.12.02
Byggelinje

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

Deres ref.: 183250041 . Vår ref.: 1809-1-34 Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Og Interesselaget Kringkollen 1
Organisasjonsnr:	875503162
Seksjonseier:	Jørgensen, Linn Therese
Medeier:	
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Protonveien 20 B, 0690 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	164
Bnr.	210

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89561280.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har lån i Nordea. Saldo pr. mai 2024 er 7 968 229,00. Se noter og regnskap for ytterligere opplysninger. Fellesutgifter inkluderer kun renovasjon, ikke vann- og avløpsavgift eller andre offentlige avgifter. Kringkollen1@styrerommet.no OBS: ta bort snr i meglerbrevet og korriger bnr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	62158121390
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	7 533 932,00
Innfrielsesdato:	15.12.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 078,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 078,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	728,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 526,-
Annen formue:	22 236,-
Gjeld:	123 310,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	62158121390
Restsaldo:	121 515,04
Kapitalkostnader:	3 811,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 515,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: karen.mellbye@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Linda Midttømme, e-post: Kringkollen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1809

SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Ulsrud VGS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny beslutning om lekehus
8. Oppgradering av gjerder og porter
9. Utvidelse av ladeanlegg
10. Renovering av tak
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Linda, styreleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1809 Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1_REV.pdf
3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000, tilsvarende om lag KPI-vekst 2024-2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 98 000 kroner.

Sak 7

Ny beslutning om lekehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Årsmøtet gjorde i 2023 vedtak om at det skulle søkes Sparebankstiftelsen om tilskudd til to arkitekttegnede lekehus. Dersom vi fikk innvilget hele eller deler av totalsummen til prosjektet på kr 90 000,- med minimum 50 % ville sameiet gå til innkjøp av to arkitekttegnede hus. Dersom søknaden til stiftelsen ikke gikk gjennom ønsket årsmøte at det skulle settes av 40 000,- til å sette inn to nye hus av kommersiell art.

Status

Sameiet har fått innvilget 50 000 kroner fra Sparebankstiftelsen til prosjektet. Frist for å gjennomføre prosjektet er 1. desember 2025. Det er kjøpt inn tegninger på 2 hus fra arkitekt og betalt 25 000 kroner for disse. Se tegninger vedlagt.

Da årsmøtet gjorde vedtaket i 2023 var det en plan om at en skole kunne bygge husene gratis for oss, som en del av undervisningen. Dette har ikke latt seg gjøre, selv om styret har sjekket med mange skoler.

Gjennom Mitt anbud har vi fått tilbud om bygging av begge husene for 87 500 kroner, inkl. 25 % mva, inkl. alle materialer, transport, arbeid. Tilbudet kom i høst, så det må påregnes noe økt pris nå.

Til beslutning

Dersom det legges til grunn at det vil koste i overkant av 100 000 kroner å få bygget husene er det behov for å øke kostnadsrammen for prosjektet med om lag 40 000 kroner.

Forslag 1. Styret gis fullmakt til å benytte 55 000 kroner på å få bygget de arkitekttegnede lekehusene, utover de 25 000 kronene som allerede er brukt. I tillegg kommer 50 000 kroner fra Sparebankstiftelsen.

Forslag 2. Styret gis fullmakt til å benytte tildelingen på 50 000 kroner fra Sparebankstiftelsen på to lekehus av kommersiell art. Disse bygges på dugnad.

Styrets innstilling
Styret mener det bør prioriteres å sette opp lekehus av god kvalitet som det er lett å vedlikeholde og som kan stå i mange år. Styret innstiller derfor på alt. 1.

Forslag til vedtak 1
Styret gis fullmakt til å anskaffe bygging av to arkitekttegnende lekehus innenfor en samlet kostnadsramme for prosjektet på 130 000 kroner, hvorav 50 000 kroner dekkes av tilskudd fra Sparebankstiftelsen.

Forslag til vedtak 2
Styret gis fullmakt til å kjøpe 2 lekehus av kommersiell art. Kostnadene dekkes av tilskudd fra sparebankstiftelsen. Husene bygges på dugnad.

Vedlegg

4. Lekehus Nord-østre tun.pdf

5. Lekehus midtre tun.pdf

Sak 8

Oppgradering av gjerder og porter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har over tid fått noen henvendelser om at det er behov for å oppgradere gjerder og porter på ulike deler av fellesområdet. Styret har innhentet ett tilbud på oppgradering av gjerdene der det er størst behov. Dersom årsmøtet ønsker det kan det innhentes flere tilbud og gjennomføres oppgradering.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og gjennomfører oppgradering av gjerder for inntil 150 000 kroner.

Sak 9

Utvidelse av ladeanlegg

Forslag fremmet av:
Christoffer Wiig Raak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om å utvide ladeanlegget i Protonveien. Det er imidlertid ikke innhentet noen tilbud eller gjort konkrete vurderinger. Styret er usikre på om det er hensiktsmessig å bruke mer av fellesarealene på lading, og om det er riktig prioritering av fellesutgiftene. Styret mener det derfor ikke bør jobbes videre med saken.

Styrets innstilling

Anbefaler å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det tas sikte på utvidelse av ladeanlegget.

Sak 10

Renovering av tak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet en tilstandsrapport som dokumenterer behovet for utskifting av takene på alle blokkene i sameiet. Rapporten viser at takene nærmer seg slutten av sin levetid, med betydelige mangler og skader på undertak, takstein, gjennomføringer, pipebeslag samt takrenner og nedløp. Basert på denne vurderingen ønsker styret å arbeide videre med prosjektet for å utrede beste løsning for utskifting.

Styret har innhentet flere tilbud, for å danne seg et inntrykk av kostnadsbildet. Tilbudene spriker en del og det er behov for å vurdere dem nærmere. Styret har også innhentet et uforpliktende tilbud på lån til gjennomføring av prosjektet, inkludert refinansiering av gjeldende lån.

For å sikre et godt beslutningsgrunnlag og redusere risikoen for feilinvesteringer, ønsker styret å benytte OBOS Prosjekt som ekstern rådgiver i anskaffelsesfasen. Dette vil sikre en profesjonell vurdering av tilbudene og en trygg prosess videre frem mot eventuell gjennomføring.

Når tilbudene er vurdert og et forslag til løsning foreligger, herunder, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Målet er at dette skjer i god tid før 1. oktober.

Det er denne ekstraordinære generalforsamlingen som vil stemme over om og ev. hvordan prosjektet skal gjennomføres.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å jobbe videre med en plan for renovering av takene i sameiet, med sikte på å legge frem forslag om plan for gjennomføring på ekstraordinær generalforsamling innen 1. oktober. Styret gis fullmakt til å benytte inntil 80 000 kr på ekstern kvalitetssikring av tilbud og kontraktsutkast.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kristoffer Høgås

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

- Inger Elise Houge Dufva
- Per Ole Hagen
- Tonje Øvergaard Norby

Sak 12

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Marianne Hektoen og Pia Dybvik Staalesen utgjør valgkomiteen for styreåret 2025/2026.

Forslag til vedtak

Marianne Hektoen og Pia Dybvik Staalesen utgjør valgkomiteen for styreåret 2025/2026.

SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1
ORG.NR. 875 503 162, KUNDENR. 1809

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 764 008	2 305 216	2 758 000	3 034 032
Andre inntekter		0	166 089	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 764 008**	**2 471 305**	**2 763 000**	**3 039 032**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 254	-12 690	-11 139	-11 000
Styrehonorar	4	-94 000	-89 999	-79 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 965	-23 650	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-110 252	-89 606	-100 070	-105 000
Konsulenthonorar	6	-10 333	-25 451	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-130 343	-368 953	-486 000	-490 000
Forsikringer		-278 985	-252 362	-278 300	-334 000
Kommunale avgifter	8	-276 877	-254 016	-272 160	-287 952
Ladekostnader EL-bil		-12 564	9 193	0	-9 000
Energi/fyring		-13 246	-19 359	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 616	-288 499	-327 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-146 179	-204 568	-213 900	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 425 614**	**-1 619 961**	**-1 822 569**	**-2 036 952**
DRIFTSRESULTAT		**1 338 394**	**851 344**	**940 431**	**1 002 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 110	42 080	0	0
Finanskostnader	11	-528 624	-467 579	-530 000	-510 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-483 515**	**-425 499**	**-530 000**	**-510 000**
ÅRSRESULTAT		**854 879**	**425 845**	**410 431**	**492 080**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		854 879	425 845		

Transaction 09222115557541733130 Signed LM, KLH, EK, TB, SWS

SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1
ORG.NR. 875 503 162, KUNDENR. 1809

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 602	105
Forskuddsbetalte kostnader		148 600	386 456
Driftskonto OBOS-banken		741 715	968 903
Sparekonto OBOS-banken		539 466	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 448 382**	**1 355 463**
SUM EIENDELER		**1 448 382**	**1 355 463**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-6 287 919	-7 142 797
SUM EGENKAPITAL		**-6 287 919**	**-7 142 797**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 645 226	8 072 369
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 645 226**	**8 072 369**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 194	65 368
Leverandørgjeld		21 538	338 830
Påløpte renter		21 343	21 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 075**	**425 892**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 448 382**	**1 355 463**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Sameiet Og Interesselaget Kringkollen 1

Linda Midttømme — Kristoffer Lyngra Høgås — Erik Kvaksrud

Tone Balke — Sarah Winona Sortland

Transaction 09222115557541733130 Signed LM, KLH, EK, TB, SWS

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 758 008
Seksjonsutgifter	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 764 008**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 254
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 254**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 94 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 965.

Transaction 09222115557541733130 Signed LM, KLH, EK, TB, SWS

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-508
Obos Prosjekt AS	-3 100
Lekeplasskontrollen AS	-6 725
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 333**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 509
Drift/vedlikehold VVS	-37 500
Drift/vedlikehold elektro	-7 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 327
Kostnader dugnader	-8 651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-130 343**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-276 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-276 877**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-23 254
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 726
Annet driftsmateriale	-831
Snørydding	-100 361
Andre fremmede tjenester	-2 114
Kontor- og datarekvisita	-1 198
Andre kontorkostnader	-1 897
Bank- og kortgebyr	-3 495
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-2 803
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-146 179**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 331
Renter bank	16 743
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 036
SUM FINANSINNTEKTER	**45 110**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

	-528 624
SUM FINANSKOSTNADER	**-528 624**

Transaction 09222115557541733130 Signed LM, KLH, EK, TB, SWS

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 1899	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 927 631	
Nedbetalt i år	427 143	
		-7 645 226
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 645 226**

Transaction 09222115557541733130 Signed LM, KLH, EK, TB, SWS

Resultatanalyse 2024
Sameiet Og Interesselaget Kringkollen 1

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 764 008	2 758 000	-6 008	0 %
Andre inntekter	0	5 000	5 000	100 %
Sum driftsinntekter	**2 764 008**	**2 763 000**	**-1 008**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-13 254	-11 139	2 115	-19 %
Styrehonorar	-94 000	-79 000	15 000	-19 %
Revisjonshonorar	-12 965	-15 000	-2 035	14 %
Forretningsførerhonorar	-110 252	-100 070	10 182	-10 %
Konsulenthonorar	-10 333	-24 000	-13 667	57 %
Drift og vedlikehold	-130 343	-486 000	-355 657	73 %
Forsikringer	-278 985	-278 300	685	0 %
Kommunale avgifter	-276 877	-272 160	4 717	-2 %
Ladekostnader EL-bil	-12 564	0	12 564	100 %
Energi/fyring	-13 246	-16 000	-2 754	17 %
TV-anlegg/bredbånd	-326 616	-327 000	-384	0 %
Andre driftskostnader	-146 179	-213 900	-67 721	32 %
Sum driftskostnader	**-1 425 614**	**-1 822 569**	**-396 955**	**22 %**
Driftsresultat	**1 338 394**	**940 431**	**-397 963**	**-42 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	45 110	0	-45 110	100 %
Finanskostnader	-528 624	-530 000	-1 376	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-483 515**	**-530 000**	**-46 485**	**9 %**
Årsresultat	**854 879**	**410 431**	**-444 448**	**-108 %**

Transaction 09222115557541733130 Signed LM, KLH, EK, TB, SWS

Verification

Transaction 09222115557541733130

Document

Årsregnskap 2024
Main document
6 pages
Initiated on 2025-03-17 12:34:35 CET (+0100) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-03-18 14:42:36 CET (+0100)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no

Signatories

Linda Midttømme (LM)
linda@midttomme.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Linda Midttømme"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-09-04 07:37:40 CEST (+0200)
Signed 2025-03-17 14:30:03 CET (+0100)

Kristoffer Lyngra Høgås (KLH)
kristoffer.hogas@nordea.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Kristoffer Høgås"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-08-30 22:26:59 CEST (+0200)
Signed 2025-03-18 14:42:36 CET (+0100)

Erik Kvaksrud (EK)
e.kvaksrud@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Erik Kvaksrud"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-04-15 19:36:19 CEST (+0200)
Signed 2025-03-17 22:41:23 CET (+0100)

Tone Balke (TB)
tonebalke@hotmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Tone Balke"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-11-03 08:44:27 CET (+0100)
Signed 2025-03-17 16:31:17 CET (+0100)

Sarah Winona Sortland (SWS)
sarah.sortland@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Sarah Winona Sortland"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-12-25 13:54:26 CET (+0100)
Signed 2025-03-18 14:30:24 CET (+0100)

Verification

Transaction 09222115557541733130

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UWSYL-671VT-BE2X1-FJ78P-T5FDL-PLMO2

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 14:04:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UWSYL-671VT-BE2X1-FJ78P-T5FDL-PLMO2

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linda Midttømme	Protonveien 27 D
Styremedlem	Kristoffer Høgås	Kringkollen 1 C
Styremedlem	Tone Balke	Bølersvingen 16 A
Styremedlem	Olebjørn Dragerengen	Kringkollen 1 E
Styremedlem	Sarah Winona Sortland	Kringkollen 1 H
Styremedlem	Erik Kvaksrud	Protonveien 20 C
Assosiert styremedlem	Ole Thomas Tømte	Bølerveien 11 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styrets epost er: Kringkollen1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også kontakte styret der.

Generelle opplysninger om Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1
Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875503162, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

164	133	134	135	136
181	182	183	184	185
186	187	188	189	190
191	192	193	194	195
196	197	198	199	200
201	202	203	204	205
206	207	209	210	211
212	213	214	215	216
217	218	219	220	221
222	223	224	225	226
227	228	229	230	231
60				

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy..
Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:

- 8 styremøter.
- Saker styret har brukt mest tid på:
  - Arbeid med langsiktig vedlikeholdsplan:
    - Takenes tilstand er undersøkt og det er gjennomført mindre reparasjoner for å tette lekkasjer
    - Det er jobbet med å planlegge en større renovering av tak, herunder innhentet flere tilbud og uforpliktende tilbud om lån.
    - Planlegging av oppgradering av gjerder
  - Oppfølging av årsmøtevedtak om fartsreduserende tiltak
  - Oppfølging av årsmøtets vedtak om nye lekehus
  - Oppfølging el-billadere
  - Oppfølging av Vaktmesterkompaniet
  - Forsikringssaker, budsjett og regnskap
  - Oppfølging av diverse enkeltsaker fra sameiere
- Det er avholdt to dugnader, sommerfest og julegrantenning.

ÅRSREGNSKAP 2024 FOR SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Årsregnskapet viser ingen vesentlige avvik.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Boligselskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser boligselskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 357 307,-.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vedlegg KUBEN VG2 KURS 22 av 38

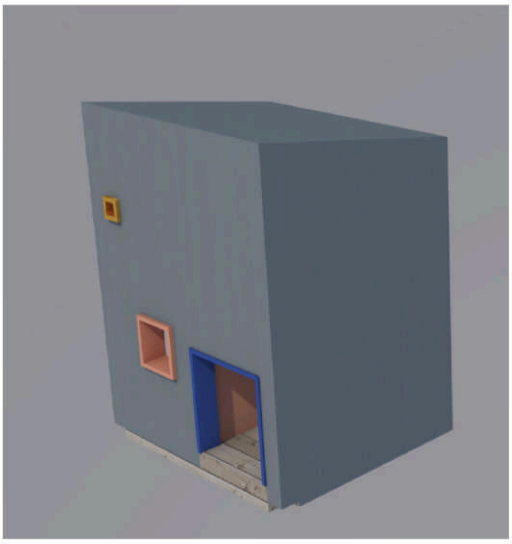
Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det høye"

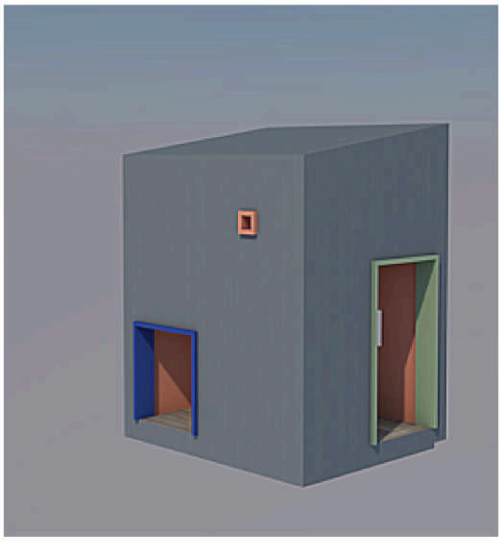
Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
1	Arbeidstegninger	Høst 2024	/ A3

Type tegning: 3d montasje

Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

Kopi av Nord-østre tun.pdf





Vedlegg

KUBEN

VG2 KURS

Tiltakshaver:
Kringkollen Borettslag

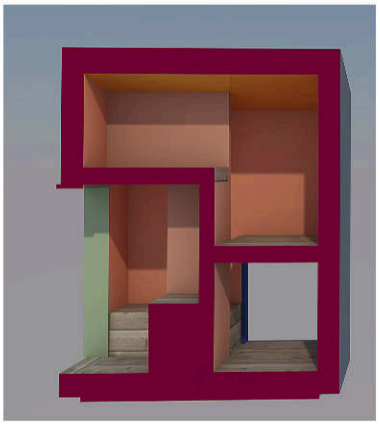
Tittel:
Lekehus "det høye"

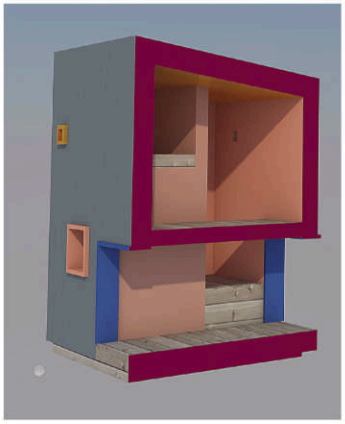
Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
1	Arbeidstegninger	Høst 2024	/ A3

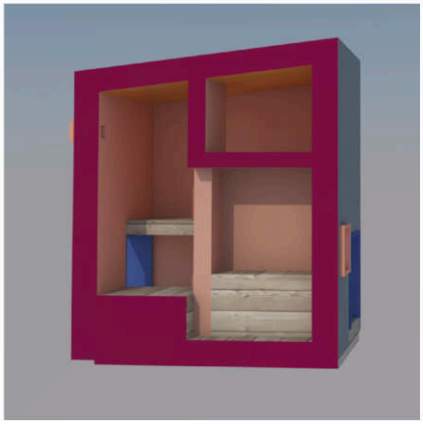
Type tegning:
3d-illustrasjoner høyt hus

Arkitekt
Tina Hasaas
98625327

lord-østre tun.pdf







Snittflate vist i rødt

Vedlegg KUBEN VG2 KURS 24 av 38

Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag	Prosjektnr.: 1	Fase: Arbeidstegninger	Dato: Høst 2024
Tittel: Lekehus "det høye"	Type tegning: Perspektivsnitt høyt hus	Arkitekt: Tina Hasaas 98625327	Mål: / A3

lord-østre tun.pdf

Beskrivelse

De to lekehusene er bestilt av Kringkollen borettslag, skal bygges av Kuben Videregående.

Materiale av trykkimpregnert trevirke skal være med midler som utgjør minimal helserisiko. Foretrukket materiale er f.eks lunawood eller kebony.

Virket høvles slik at alle kanter og ender er avrundet. Alle borehull forsenkes for boltehode, skive og mutter. Kryssfiner bør være limt med vannfast lim. Alt skrues ikke spikres sammen. Skruene må gå inn i treverket eller platen

Vegger:
2"4" stendere kles utvendig med låvepanel dobbelfals rett. Så smale bord som mulig. Høyt volum skal ha stående utvendig panel, lavt volum skal ha liggende utvendig panel. Males
Innvendig kles vegg med furukryssfiner eller tilsvarende. 2"3" til innvendinge vegger og gulv. Vegger males

fargekoder hus:

Høyt hus:
Utvendig: Blå farge. Eksterende gammel blåfarge. Avklares med Kringkollen borettslag
Innvendig: Rosa Ncs S 4040-480R
Bredt hus:
Utvendig: farge. Eksterende gammel grønnfrage . Avklares med Kringkollen borettslag
Innvendig: Tilsvarende farge som eksisterende gule rekkehus

Begge hus skal ha malt takflate lik farge på ytterveggen

Gulv:
Trykkimpregnert terrassebord eller tilsvarende

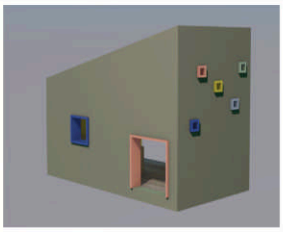
Tak:
Takbjelker 2"4". Kryssfiner plate kles med takpapp. Lektes ut for stående panel. Males.

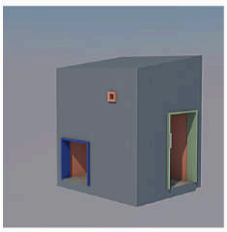
Åpninger:
Alle åpninger er målsatt med lysåpning. Kles så horisontalt og vertikalt på begge sider med terrassebord, som foring. Disse males i ulike farger
Ferdig åpninger må være enten mindre enn 89mm eller større en 230 mm.

VInduer og døråpninger i fargene:

Oker/gul: Tilsvarende farge som eksisterende gule rekkehus
Grønn: Ncs S 4010-G30Y
Rosa : Ncs S 4040-480R
Mørk Blå: Ncs S 455-R90B
Lys blå: Tilsvarende farge som opprinnelig blåfarge på rekkehus

Innvendige vegger /dekker:
Bygges opp av 2"3" . Festes i gulvbjelker og stendere. *Toppen av benkene utføres med terrassebord lik gulvet. Oppkant (verktikale vegger på benk) kles med furupanel og males med innvendig farge*

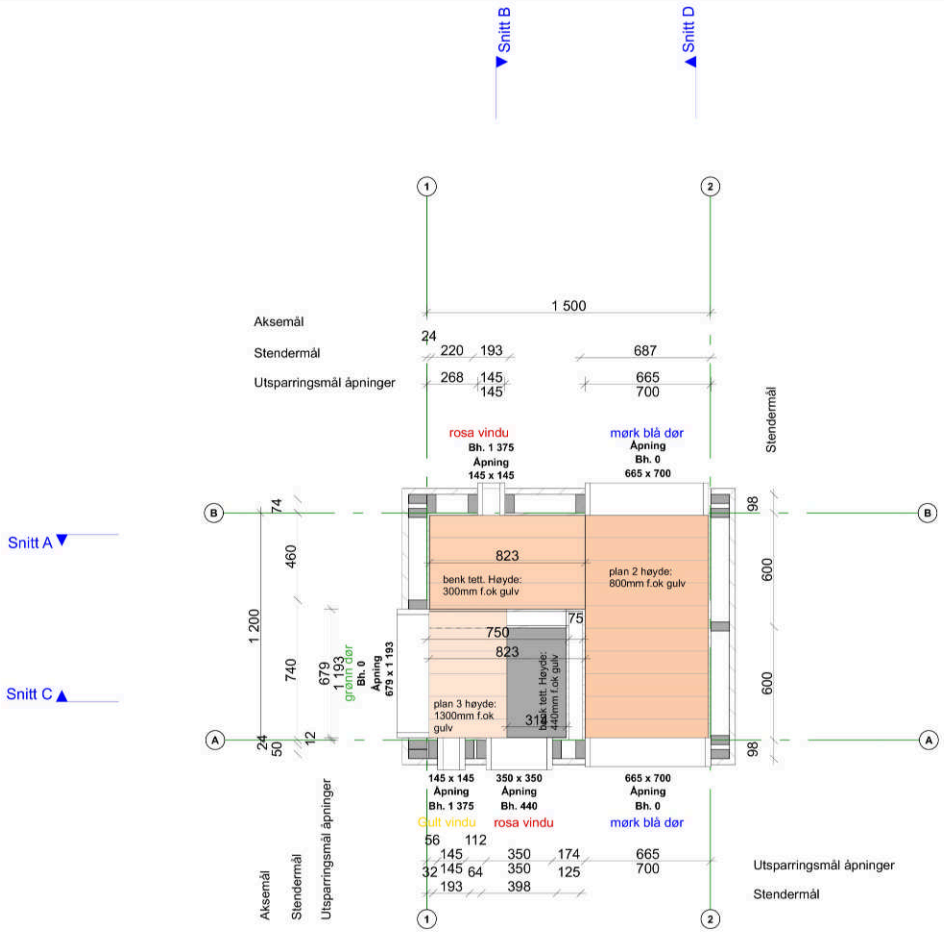






Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag	Prosjektnr.: 1 og 2	Fase: Arbeidstegninger	Dato: Høst 2024
Tittel: Lekehus	Type tegning: Beskrivelse		Mål: / A3
		Arkitekt: Tina Hasaas 98625327	

NB: Ingen åpninger mellom 89 mm og 230 mm



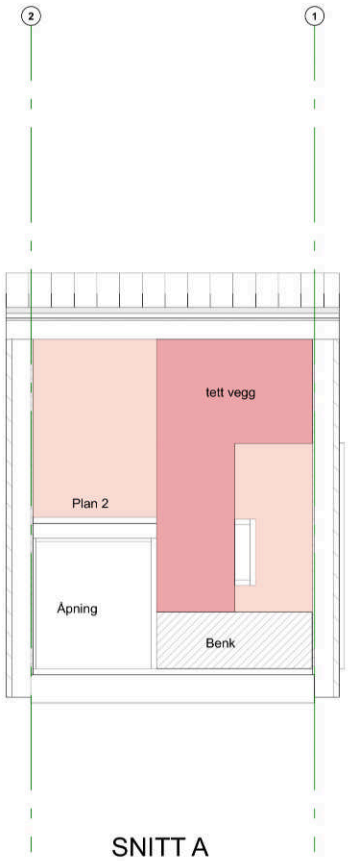
Vedlegg

KUBEN

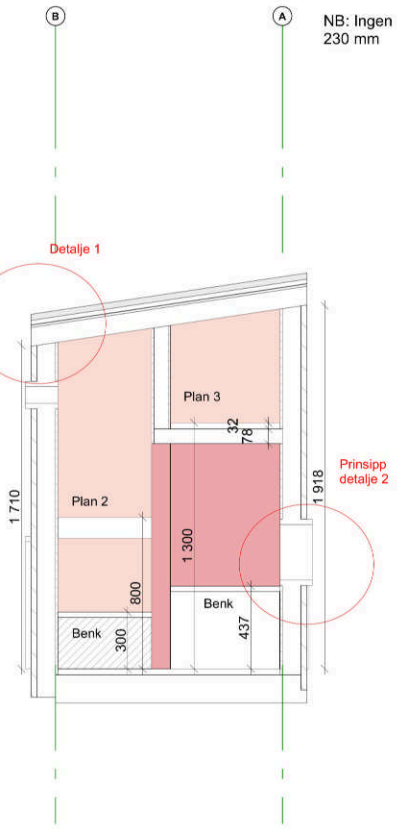
VG2 KURS

Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag	Prosjektnr.: 1	Fase: Arbeidstegninger	Dato: Høst 2024
Tittel: Lekehus "det høye"	Type tegning: Plan 1	Arkitekt: Tina Hasaas 98625327	Mål: 1:20 / A3

Tina Hasaas



SNITT A



SNITT B

NB: Ingen åpninger mellom 89 mm og 230 mm

Vedlegg

KUBEN

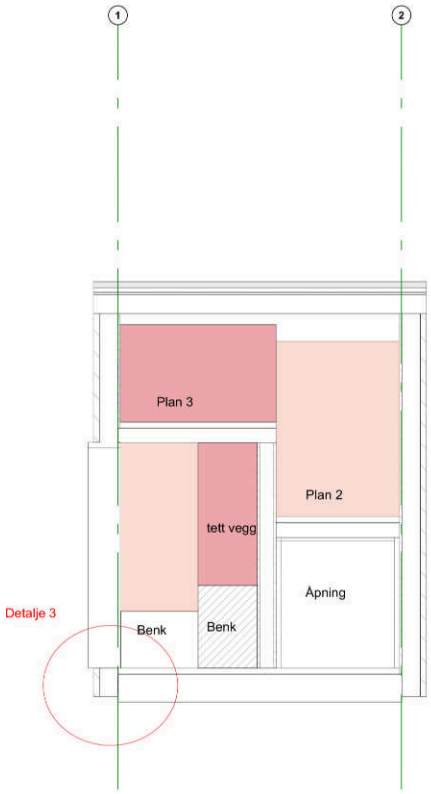
VG2 KURS

27 av 38

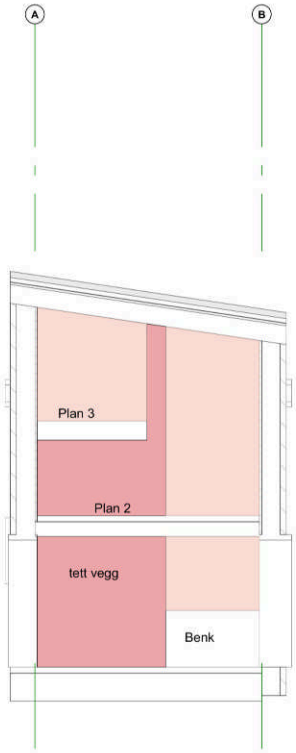
Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det høye"

Prosjektnr.: 1
Fase: Arbeidstegninger
Dato: Høst 2024
Mål: 1:20 / A3
Type tegning: Snitt A og B
Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

Nord-østre tun.pdf



SNITT C



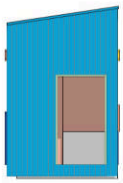
SNITT D

Vedlegg KUBEN VG2 KURS 29 av 38

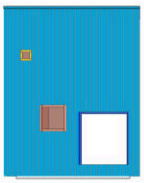
Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det høye"

Prosjektnr.: 1	Fase: Arbeidstegninger	Dato: Høst 2024	Mål: 1:20 / A3
Type tegning: Snitt C og D		Arkitekt: Tina Hasaas 98625327	

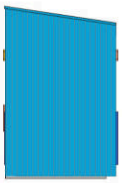
Tina Hasaas-lord-østre tun.pdf



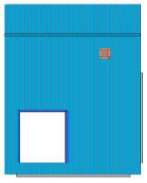
Fasade vest



Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord

Vedlegg KUBEN VG2 KURS 29 av 38

Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det høye"

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
1	Arbeidstegninger	Høst 2024	1:50 / A3

Type tegning: Fasader

Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

lord-østre tun.pdf



Vedlegg KUBEN VG2 KURS 30 av 38

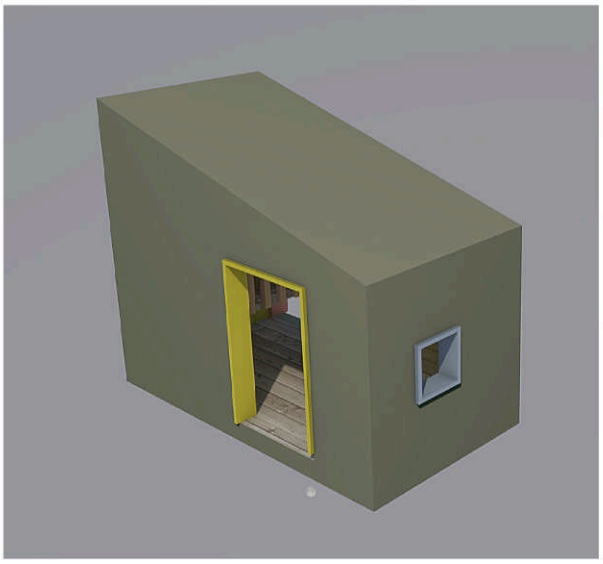
Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det brede"

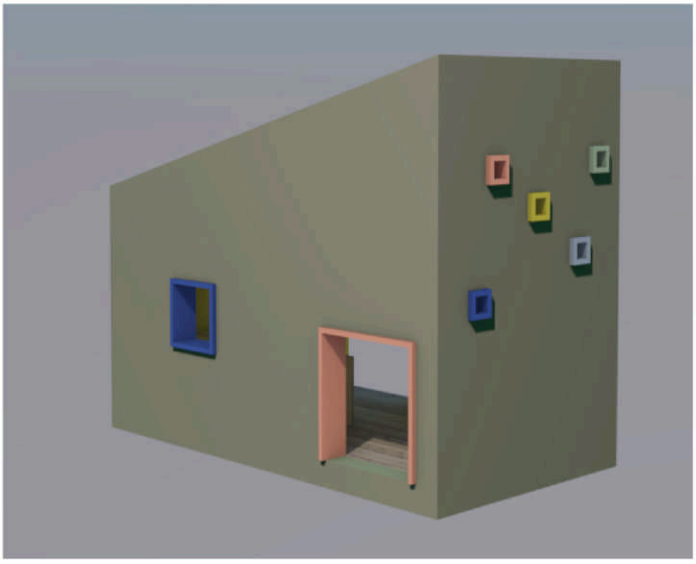
Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
2	Arbeidstegning	Høst 2024	/ A3

Type tegning: 3d montasje

Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

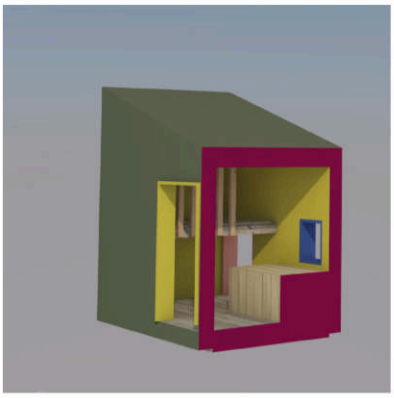
lekehus midtre tun.pdf

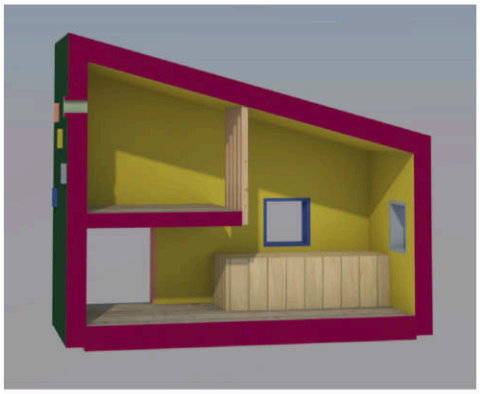


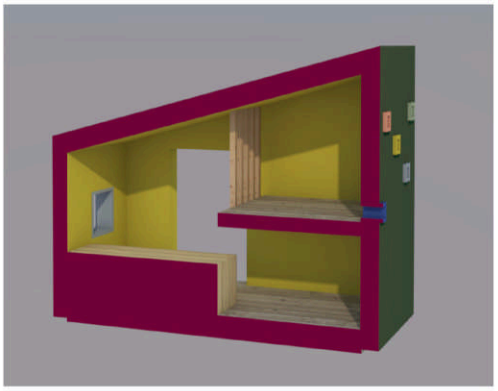


Vedlegg KUBEN VG2 KURS 31 av 38

Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag	Prosjektnr.: 2	Fase: Arbeidstegning	Dato: Høst 2024
Tittel: Lekehus "det brede"	Type tegning: 3d-illustrasjoner bredt hus		Mål: / A3
		Arkitekt: Tina Hasaas 98625327	lekehus midtre tun.pdf



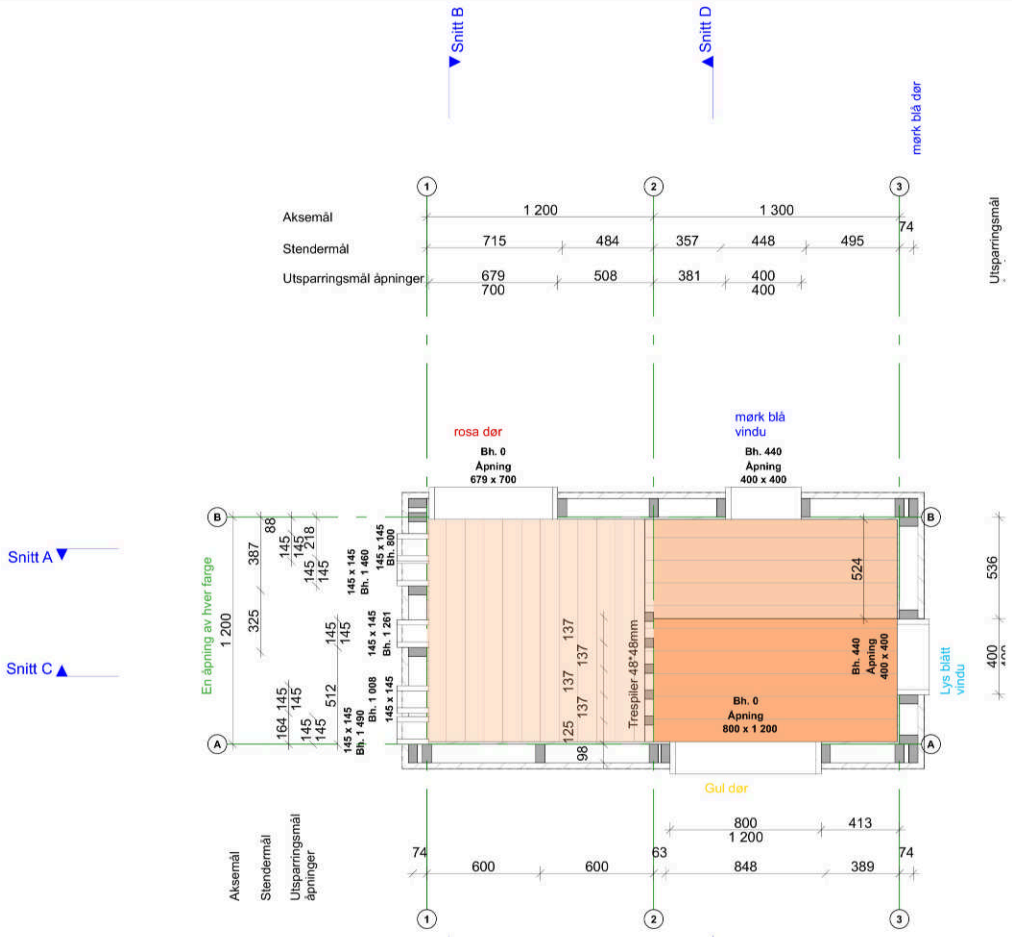




Snittflate vist i rødt

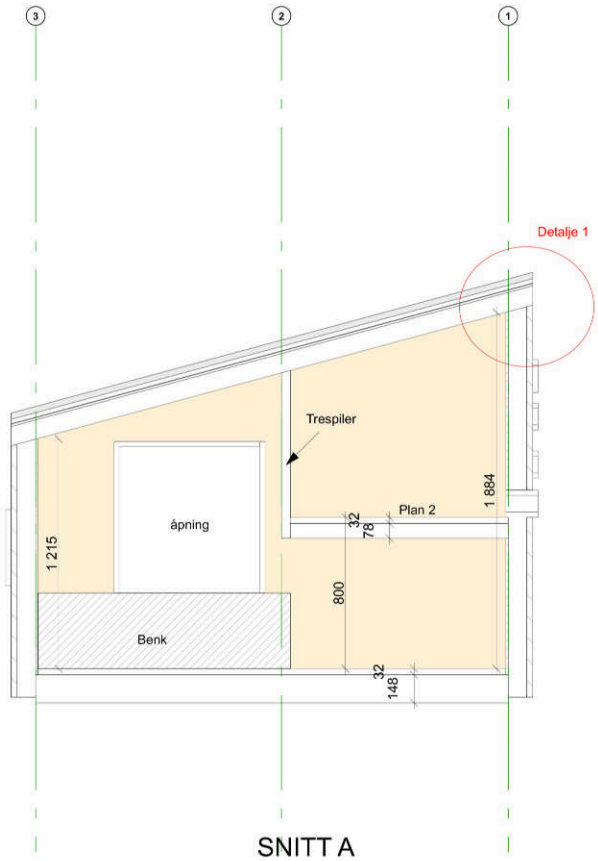
Vedlegg KUBEN	VG2 KURS	32 av 38	Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag Tittel: Lekehus "det brede"	Prosjektnr.: 2	Fase: Arbeidstegning	Dato: Høst 2024 / Mål: / A3
				Type tegning: Perspektivsnitt bredt hus	Arkitekt: Tina Hasaas 98625327	lekehus midtre tun.pdf

NB: Ingen åpninger mellom 89 mm og 230 mm

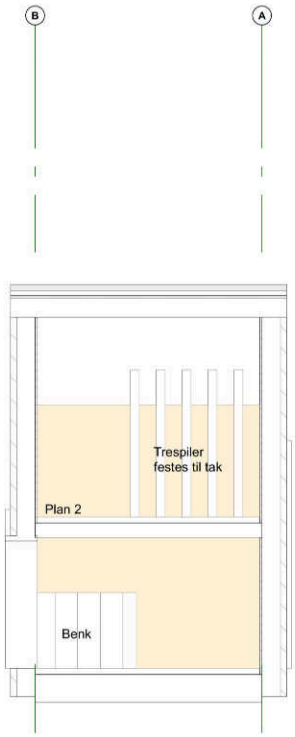


Vedlegg	KUBEN VG2 KURS	33 av 38	Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag Tittel: Lekehus "det brede"	Prosjektnr.: 2	Fase: Arbeidstegning	Dato: Høst 2024 / Mål: 1:20 / A3
				Type tegning: Plan 1 bredt hus		Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

lekehus midtre tun.pdf



SNITT A



SNITT B

Vedlegg KUBEN VG2 KURS

34 av 38

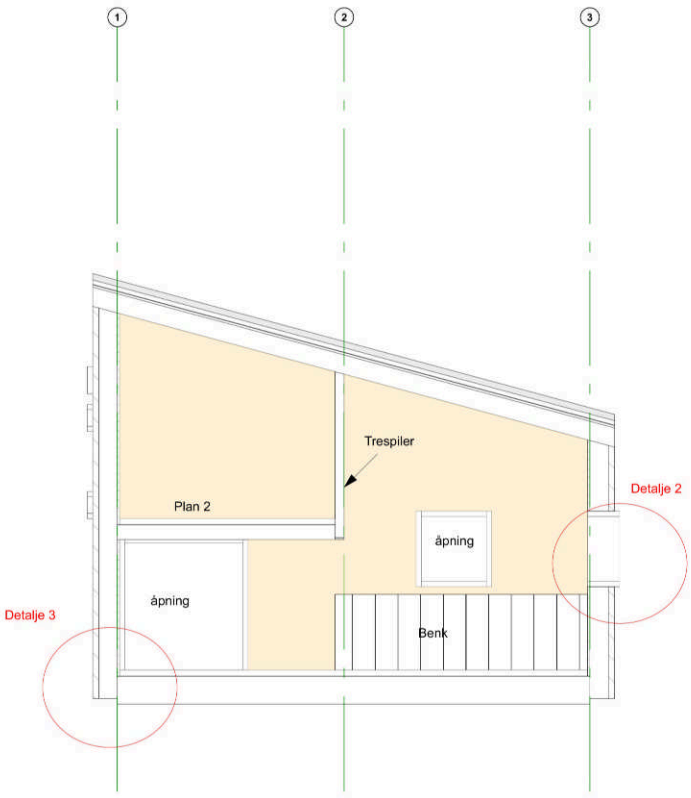
Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det brede"

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
2	Arbeidstegning	Høst 2024	1:20 / A3

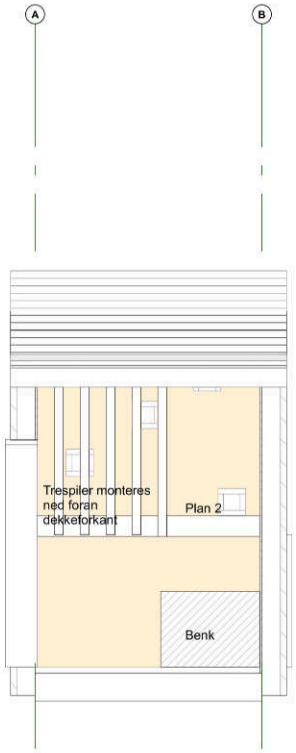
Type tegning: Snitt A og B bredt hus

Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

lekehus midtre tun.pdf



SNITT C



SNITT D

Vedlegg

KUBEN

VG2 KURS

35 av 38

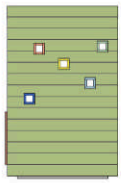
Tiltakshaver:
Kringkollen Borettslag
Tittel:
Lekehus "det brede"

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
2	Arbeidstegning	Høst 2024	1:20 / A3

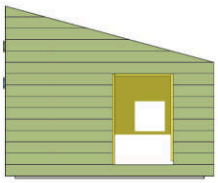
Type tegning:
Snitt C og D bredt hus

Arkitekt
Tina Hasaas
98625327

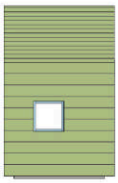
Lekehus midtre tun.pdf



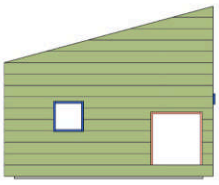
Fasade vest



Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord

Vedlegg KUBEN VG2 KURS 36 av 38

Tiltakshaver: Kringkollen Borettslag
Tittel: Lekehus "det brede"

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:	Mål:
2	Arbeidstegning	Høst 2024	1:50 / A3

Type tegning: Fasader bredt hus

Arkitekt: Tina Hasaas 98625327

lekehus midtre tun.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 1809 **Selskapsnavn:** SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OG INTERESSELAGET KRINGKOLLEN 1

Organisasjonsnummer: 875503162
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Ulsrud VGS.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Styreleder, Linda Midttømme, velges som møteleder
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Live Bjørge og Laila Jensen foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000, tilsvarende om lag KPI-vekst 2024-2025.

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 98 000 kroner.
> ✓ Vedtatt.

7. Ny beslutning om lekehus

Bakgrunn

Årsmøtet gjorde i 2023 vedtak om at det skulle søkes Sparebankstiftelsen om tilskudd til to arkitekttegnede lekehus. Dersom vi fikk innvilget hele eller deler av totalsummen til prosjektet på kr 90 000,- med minimum 50 % ville sameiet gå til innkjøp av to arkitekttegnede hus. Dersom søknaden til stiftelsen ikke gikk gjennom ønsket årsmøte at det skulle settes av 40 000,- til å sette inn to nye hus av kommersiell art.

Status

Sameiet har fått innvilget 50 000 kroner fra Sparebankstiftelsen til prosjektet. Frist for å gjennomføre prosjektet er 1. desember 2025. Det er kjøpt inn tegninger på 2 hus fra arkitekt og betalt 25 000 kroner for disse. Se tegninger vedlagt.

Da årsmøtet gjorde vedtaket i 2023 var det en plan om at en skole kunne bygge husene gratis for oss, som en del av undervisningen. Dette har ikke latt seg gjøre, selv om styret har sjekket med mange skoler.

Gjennom Mitt anbud har vi fått tilbud om bygging av begge husene for 87 500 kroner, inkl. 25 % mva, inkl. alle materialer, transport, arbeid. Tilbudet kom i høst, så det må påregnes noe økt pris nå.

Til beslutning

Dersom det legges til grunn at det vil koste i overkant av 100 000 kroner å få bygget husene er det behov for å øke kostnadsrammen for prosjektet med om lag 40 000 kroner.

Forslag 1. Styret gis fullmakt til å benytte 55 000 kroner på å få bygget de arkitekttegnede lekehusene, utover de 25 000 kronene som allerede er brukt. I tillegg kommer 50 000 kroner fra Sparebankstiftelsen.

Forslag 2. Styret gis fullmakt til å benytte tildelingen på 50 000 kroner fra Sparebankstiftelsen på to lekehus av kommersiell art. Disse bygges på dugnad.

Styrets innstilling
Styret mener det bør prioriteres å sette opp lekehus av god kvalitet som det er lett å vedlikeholde og som kan stå i mange år. Styret innstiller derfor på alt. 1.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt til å anskaffe bygging av to arkitekttegnende lekehus innenfor en samlet kostnadsramme for prosjektet på 130 000 kroner, hvorav 50 000 kroner dekkes av tilskudd fra Sparebankstiftelsen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å kjøpe 2 lekehus av kommersiell art. Kostnadene dekkes av tilskudd fra sparebankstiftelsen. Husene bygges på dugnad.

✗ Ikke vedtatt.

8. Oppgradering av gjerder og porter

Styret har over tid fått noen henvendelser om at det er behov for å oppgradere gjerder og porter på ulike deler av fellesområdet. Styret har innhentet ett tilbud på oppgradering av gjerdene der det er størst behov. Dersom årsmøtet ønsker det kan det innhentes flere tilbud og gjennomføres oppgradering.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud og gjennomfører oppgradering av gjerder for inntil 150 000 kroner.

✓ Vedtatt.

9. Utvidelse av ladeanlegg

Fremmet av: Christoffer Wiig Raak

Det er fremmet forslag om å utvide ladeanlegget i Protonveien. Det er imidlertid ikke innhentet noen tilbud eller gjort konkrete vurderinger. Styret er usikre på om det er hensiktsmessig å bruke mer av fellesarealene på lading, og om det er riktig prioritering av fellesutgiftene. Styret mener det derfor ikke bør jobbes videre med saken.

Styrets innstilling
Anbefaler å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslag om utvidelse av ladeanlegg ble nedstemt.

10. Renovering av tak

Styret har innhentet en tilstandsrapport som dokumenterer behovet for utskifting av takene på alle blokkene i sameiet. Rapporten viser at takene nærmer seg slutten av sin levetid, med betydelige mangler og skader på undertak, takstein, gjennomføringer, pipebeslag samt takrenner og nedløp. Basert på denne vurderingen ønsker styret å arbeide videre med prosjektet for å utrede beste løsning for utskifting.

Styret har innhentet flere tilbud, for å danne seg et inntrykk av kostnadsbildet. Tilbudene spriker en del og det er behov for å vurdere dem nærmere. Styret har også innhentet et uforpliktende tilbud på lån til gjennomføring av prosjektet, inkludert refinansiering av gjeldende lån.

For å sikre et godt beslutningsgrunnlag og redusere risikoen for feilinvesteringer, ønsker styret å benytte OBOS Prosjekt som ekstern rådgiver i anskaffelsesfasen. Dette vil sikre en profesjonell vurdering av tilbudene og en trygg prosess videre frem mot eventuell gjennomføring.

Når tilbudene er vurdert og et forslag til løsning foreligger, herunder, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Målet er at dette skjer i god tid før 1. oktober.

Det er denne ekstraordinære generalforsamlingen som vil stemme over om og ev. hvordan prosjektet skal gjennomføres.

> Forslag til vedtak:
> Styret gis fullmakt til å jobbe videre med en plan for renovering av takene i sameiet, med sikte på å legge frem forslag om plan for gjennomføring på ekstraordinær generalforsamling innen 1. oktober. Styret gis fullmakt til å benytte inntil 80 000 kr på ekstern kvalitetssikring av tilbud og kontraktsutkast.
>
> ✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Elise Houge Dufva
Per Ole Hagen
Tonje Øvergaard Norby

Følgende stilte til valg:
Inger Elise Houge Dufva
Per Ole Hagen
Tonje Øvergaard Norby

Styremedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Høgås

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Høgås

Styret konsituerte seg selv etter avholdt årsmøte.

Styret har fått følgende sammensetning:
Styreleder: Olebjørn Dragerengen til 2026
Økonomiansvarlig: Kristoffer Høgås
Øvrige er ordinære styremedlemmer.

12. Valg av valgkomité

✓

Styrets innstilling

Marianne Hektoen og Pia Dybvik Staalesen utgjør valgkomiteen for styreåret 2025/2026.

Forslag til vedtak:

Marianne Hektoen og Pia Dybvik Staalesen utgjør valgkomiteen for styreåret 2025/2026.

Vedtatt. Valgt ved akklamasjon

Verification

Transaction 09222115557545984227

Document

1809 Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1 Protokoll fra årsmøte 05.05.2025
Main document
5 pages
Initiated on 2025-05-06 11:51:21 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-05-06 16:07:33 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no

Signatories

Linda Midttømme (LM)
linda@midttomme.com
Signed 2025-05-06 13:01:40 CEST (+0200)

Live Bjørge (LB)
live.bjorge@yahoo.no
Signed 2025-05-06 16:07:33 CEST (+0200)

Laila Jensen (LJ)
lailajensen@yahoo.com
Signed 2025-05-06 15:33:32 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Vedtekter

for Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1.

Revidert utgave etter sameiermøte den 22.05.2019

§ 1 Bakgrunn og medlemsskap

Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1 ble stiftet 21.11.83 i forbindelse med fradeling av boligeiendommer fra gnr. 164 bnr. 11 i Oslo kommune. Ved fradelingen fikk hver av disse boligeiendommene en eierandel på 1/62 i den resterende del av gnr. 164 bnr. 11 i Oslo kommune (heretter kalt «Fellestomten»). Boligeiendommene ble derved sameiere i et tingsrettslig sameie. Samtidig ble boligeiendommene medlemmer i interesselaget Kringkollen 1 hvis formål er å ivareta boligeiernes felles interesser.

Disse vedtekter regulerer rettsforholdet både i det tingsrettslige sameiet og i interesselaget Kringkollen 1, heretter i fellesskap kalt «Kringkollen 1». I den grad det er bestemmelser som kun gjelder det tingsrettslige sameiet eller interesselaget henvises det til henholdsvis «Sameiet» eller «Interesselaget».

Alle boligeiendommene har rett og plikt til å være medlemmer av Kringkollen 1. De enkelte boligeiendommenes andel i Sameiet og medlemsskap i Interesselaget kan ikke skilles fra den enkelte boligeiendom. Sameieloven §§ 11, 12 og 15 gjelder ikke for Sameiet.

§ 2 Formål

Formålet med Kringkollen 1 er å:

1. Besørge drift og vedlikehold av fellesanlegg og Fellestomten, samt det i §3 beskrevne ytre vedlikehold av den enkelte boligeiendom.
2. Ivareta andre saker av felles interesse. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på sameiermøte, jfr. § 15 første ledd.

§ 3 Vedlikehold av bebyggelse og ansvarsfordeling

Kringkollen 1 skal besørge og bekoste vedlikehold av felles teknisk infrastruktur, som ledninger for vann frem til den enkelte boenhets stoppekran, avløp frem til første stakeluke for den enkelte boligeiendom, elektrisk anlegg frem til strøminntaket for den enkelte boligeiendom, telefon, bredbånd mv. frem til den enkelte boligeiendom.

Videre har Kringkollen 1 ansvar for å besørge drift og vedlikehold av Fellestomten, herunder bebyggelse, veier mv. Kringkollen 1 skal også sørge for at boligmassen til enhver tid holdes forsikret. Boligeier må selv tegne selvstendig innboforsikring.

I tillegg skal Kringkollen 1 besørge og bekoste ytre vedlikehold av den enkelte boligeiendom. Ansvaret er dog begrenset til utvendige tak, yttervegger, baldakiner, piper, pipehatter, pipestokker ned til loftsgulv, grunnmur, drenering, gjerder som er anlagt av Kringkollen 1, utvendig hovedtrapp, takrenner og nedløp. Vedlikeholdsansvaret omfatter også eventuell nødvendig utskifting. Det skal til enhver tid søkes opprettholdt en god og forsvarlig vedlikeholdsstandard.

Det bør tilstrebes at boligene i én husrekke skal ha et enhetlig preg i form av fasade, dører, vinduer, plattinger, tilbygg, tak, farge, kvalitet o.l.

Fargevalg avgjøres ved flertallsbeslutning i den enkelte husrekke, basert på fargealternativer som er besluttet av styret eller en komité valgt av sameiermøtet. Fargene på husrekkene i Kringkollen 1 skal sammen utgjøre en harmonisk helhet.

Kringkollen 1s ansvar for vedlikehold av boligeiendommer omfatter også påbygninger og tilbygg gjennomført av den enkelte boligeier, men merkostnadene ved slikt vedlikehold skal dekkes av den enkelte boligeier. Det samme gjelder i de tilfeller hvor tilbygg/påbygg eller andre konstruksjoner eller installasjoner medfører merkostnader ved vedlikehold av den opprinnelige bygningsmasse.

Det påligger den enkelte boligeier å besørge og bekoste det øvrige ytre og indre vedlikehold av egen boligeiendom, inkludert eventuelle andre arealer som boligeieren har enerett til å bruke, herunder vinduer, dører, etterisolering av yttervegger mv.

Den enkelte boligeiers vedlikeholdsansvar omfatter også vann- og avløpsledninger fra første stakeluke og fra og med den enkelte boenhets stoppekran og inn i egen bolig, og for det elektriske anlegget fra strøminntaket i egen bolig. Videre omfatter ansvaret den enkelte boligeiers for- og bakhage med gjerder og beplantning.

Den enkelte boligeier har plikt til å besørge et forsvarlig vedlikehold, inkludert nødvendig utskifting, på egen eiendom, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene, eller annen eiendom, eller ulemper for andre boligeiere.

Den enkelte boligeier er ansvarlig for å besørge at Kringkollen 1 får tilgang til boligeiendommen for å kunne utføre nødvendig vedlikehold og utskifting, herunder tilgang til stakeluker og andre felles installasjoner på boligeiendommen.

I tilfelle brann er den enkelte boligeier forpliktet til å gjennoppføre bygningen – eller utbedre skaden – i samsvar med de tidligere godkjente tegninger, innen 2 år etter skadens inntreden.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 4 Rettslig råderett, utleie og salg

Den enkelte boligeier har full rettslig råderett over sin eiendom, herunder rett til salg, fremleie eller pantsettelse. Salg og framleie meddeles forretningsfører eller styret for registrering senest 14 dager før innflytting eller overtakelse av boligeiendommen.

§ 5 Rett til adkomst og ferdsel

Boligeierne har rett til kjøreadkomst på veiene over Fellestomten frem til egen bolig for av- og pålessing.

Boligeierne har også rett til nødvendig ferdsel over naboeiendommen og frem til Fellestomten.

§ 6 Panterett
Kringkollen 1 forbeholdes panterett i hver boligeiendom med kr 15.000,- til dekning av utgifter som refererer seg til fellesutgifter i samsvar med § 2. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter kr 400.000,-. Panteretten skal tinglyses som heftelse på boligeiendommen. Kringkollen 1 plikter å gjennomføre prioritetsvikelser uten unødig opphold etter anmodning fra boligeieren.

§ 7 Felleskostnader
Felleskostnader er kostnader som påløper til oppfyllelse av formålet til Kringkollen 1, slik det er definert i § 2.

Felleskostnadene fordeles med like store deler på den enkelte boligeiendom, dersom ikke særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket til den enkelte boligeiendom, eller noe annet er besluttet av sameiermøtet eller i vedtektene (ref. § 3). Styret fastsetter à kontobeløp som skal innbetales forskuddsvis den 1. i hver måned. Unnlatelse av å betale fastsatt beløp innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Ved forsikringsoppgjør plikter boligeieren å refundere sameiets utlegg til egenandel.

§ 8 Husordensregler
Boligeierne og evt. leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte husordensregler. Brudd på reglene anses som mislighold av boligeiernes forpliktelser overfor Kringkollen 1.

§ 9 Fasadeendringer
Alle fasadeendringer meldes skriftlig til styret. Nødvendige tillatelser fra Oslo kommune skal forelegges styret før arbeidet kan igangsettes, slik at styret kan kontrollere at bestemmelsene i § 3 er oppfylt.

§ 10 Sameiermøte
Den øverste myndighet i Kringkollen 1 utøves av sameiermøtet. Alle boligeiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. På sameiermøtet har hver boligeiendom én stemme.

Foruten boligeier har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Boligeieren har rett til å ta med seg en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

En boligeier kan møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre annet er ment, og den kan når som helst trekkes tilbake.

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

§ 11 Årlig sameiermøte
Det skal avholdes sameiermøte i Kringkollen 1 hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle boligeierne om dato for sameiermøtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet, med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge redegjørelse om styrets arbeid og revidert regnskap for foregående kalenderår.

For at forslag som nevnt i § 15, punkt 1-3, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 12 Saker som skal behandles på det årlige sameiermøtet
På sameiermøtet behandles:

1. Redegjørelse fra styret
2. Godkjenning av regnskap
3. Fremleggelse av budsjett
4. Valg av styre med vararepresentanter
5. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer
6. Valg av valgkomitè
7. Valg av revisor
8. Andre saker som er nevnt i møteinnkallingen

§ 13 Øvrige sameiermøter
Sameiermøter utover det årlige sameiermøtet holdes når styret finner det nødvendig, eller når eiere av minst 6 boligeiendommer skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig med minst 8 dagers varsel.

§ 14 Ledelse av sameiermøter
Sameiermøtene ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være boligeier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for boligeierne.

§ 15 Beslutninger på sameiermøtet
Alle beslutninger treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves dog 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av Fellestomten så fremt vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte boligeiers bruksrett, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte boligeier.

Øvrige vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Fellestomten krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 16 Inhabilitet
Ingen kan selv, eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller fravikelse.

§ 17 Styret
Til å ivaret formålet som beskrevet i § 2 velger sameiermøtet et styre på 5 - 7 medlemmer. Styret konstituerer seg selv på første styremøte, der styreleder velges. Alle deler (Nord-østre, Midtre og Pynten) bør være representert i styret.

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen hvis ikke sameiermøtet har bestemt noe annet.

§ 18 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 vedtak på sameiermøte.

Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan treffes av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også treffes av styret.

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

§ 19 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs, dog minimum 4 ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

§ 20 Styrets representasjonsrett
Styret representerer boligeierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder boligeiernes felles rettigheter og plikter. Underskriften til styrets leder og ett styremedlem i fellesskap er tilstrekkelig til å forplikte Kringkollen 1.

§ 21 Signaturrett i styret
Ved signatur av avtaledokumenter av vesentlig størrelse på vegne av Kringkollen 1 skal styrets leder og to styremedlemmer signere.

§ 22 Inhabilitet for styret og forretningsfører
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 23 Styremedlemmers fratredelse
Medlemmer av styret kan frasi seg vervet i den perioden de er valgt for. Styret skal dog ikke bestå av færre enn fem medlemmer. Medfører fratredelse at styret deretter består av færre enn fem medlemmer, skal sameiemøtet innkalles for valg av det nøvendige antall nye styremedlemmer.

Om styrelederen frasier seg ledervervet, velger det sittende styret ny styreleder ved første styremøte etter fratreden.

§ 24 Valgkomité
Sameiermøtet velger valgkomite bestående av to medlemmer.
Medlemmene skal fremme forslag til styremedlemmer og vararepresentanter, ref § 17. Forslaget skal senest fremlegges på sameiermøtet.

§ 25 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 26 Revisjon
Sameiermøtet velger med vanlig flertall revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Vedtatt på årsmøte den 27. april 2000
Revidert på årsmøte den 21. april 2009
Revidert på årsmøte den 27. april 2010
Revidert på årsmøte den 26. april 2012
Revidert på årsmøte den 26. april 2018
Revidert på sameiermøte den 14. februar 2019
Revidert på sameiermøte den 22.05.2019

Husorden
for
Sameiet og Interesselaget Kringkollen 1

Hver sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal sikre sameierne orden, ro og hygge.

I samsvar med §8 i sameiets vedtekter gjelder følgende:

1. Det er ikke tillatt å parkere biler eller andre kjøretøy inne i kvartalene. Kort stopp for på- og avlasting er tillatt.

2. Bruken av den enkelte sameiers bruksenhet samt fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameierne. Vern om fellesarealer, plener og beplantning.

3. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00 og 07.00.

4. Husdyr skal holdes innen egen bruksenhet, ikke luftes på sameiets fellesarealer, eller være til sjenanse for andre i sameiet.

5. Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold mm. av fellesarealer:
- Holde vei utenfor sin bruksenhet ryddig og ren.
- Klipping av fellesplen.
- Vedlikehold av tørkestativer.
- Delta på dugnader.
- Medvirke til at det holdes orden ved post- og søppelkasser.
- Bidra til brøyting av stikkveier
- Sørge for at busker og hekker ikke vokser utenfor egen eiendom / opp på asfaltkant.

Nye sameiere bes kontakte nabo eller kvartalskontakt om gjøremål på fellesarealer.

6. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker og sluk.

7. Ved innvendig ombygning må sameieren iaktta bærende konstruksjoner.

8. Følgende fasadeendringer kan gjennomføres uten melding til styret etter § 9 i vedtektene:
- Oppsetting av markise, forutsatt at det tas hensyn til høydeplassering og fargevalg på husrekken.
- Oppsetting av parabolantenne mindre enn 1,2 meter i diameter. Parabolantennen skal plasseres nede på veranda / terrasse.
- Oppsetting av varmepumpe, forutsatt at retningslinjer fra styret om plassering følges.

9. Sameier plikter ved maling av fasaden å følge vedtatte fargekoder.

Vedtatt på ordinært sameiermøte 27. april 2000
Revidert på ordinært sameiermøte 21. april 2009

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 2-4-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 11, Kv.II, blokk 4, Protonveien 20.

Journalnr.
53/2244.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5-3-1962.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Oppsal Sjölbyggerlag, v/herr Edvardsen, Bölerveien 13 D, Bryn.

Byggemelder
Herr Frithjof Rojahn, Berg gård, Sörum.

Ansvarshavende
Tömmermester Jens Normann, Åsensvingen 3 C, Grefsen.
Murmester Kr. Mjövik, Granveien 33, Hvalstad.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

3000. 10-60. R. A. –

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

Protonveien 20B

Nabolaget Bølersletta - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	17 min 1.2 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	19 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	6 min 2.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	12 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 78A, 78B	7 min 0.5 km
Bøler Linje 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

BARNEHAGER

Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.7 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	9 min
Coop Prix Østmarkveien	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	9 min
Boots apotek Bøler	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	9 min

SPORT

Bølerbanen	10 min
Bøler skole	11 min
EVO Bøler Senter	11 min
Mudo Ulsrud	19 min

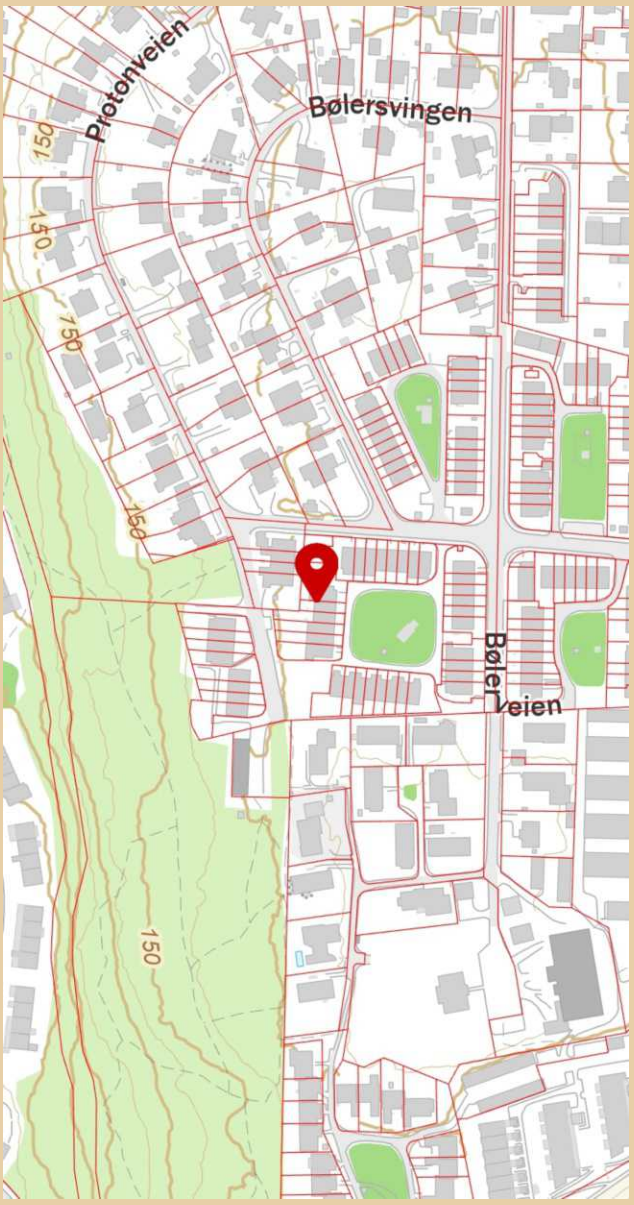
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Protonveien 20 B, 0690 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 210, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250041

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
