

Grågåsveien 5B



Velkommen til

Grågåsveien 5B



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

Barnevennlig på populære Abildsø

Stilrent, påkostet og gjennomført rekkehus -Totaloppusset i 2023/24 - Solrike terrasser og hage -Garasje-Sjelden mulighet

Prisantydning	8 400 000,-
Omkostninger	212 460,-
Totalpris	8 612 460,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1953

Ansvarlig megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no
Megler	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no


5C
5B





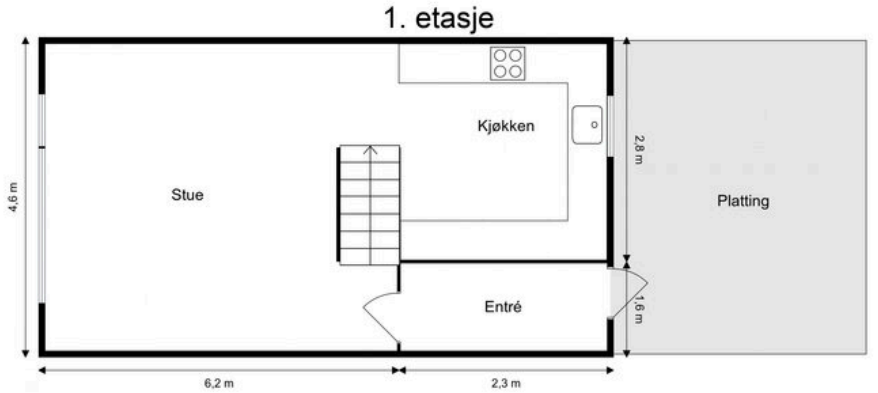
Kort fortalt

Stilrent, gjennomført og familievennlig rekkehus som ble vesentlig oppgradert i 2023/24. Boligen holder en god standard, hvor det er lagt vekt på smakfulle materialvalg og gjennomtenkte løsninger. Boligen har en praktisk og barnevennlig planløsning fordelt over tre plan.

Boligen ligger i et veletablert og idyllisk boligfelt på Abildsø med nærhet til Østensjøvannet, Østmarka, skoler, barnehager og servicefasiliteter.

- Nydelig utsikt mot Østensjøvannet
- Solrike uteplasser med to store terrasser og hage
- Klassisk, nytt kjøkken (2024) med integrerte hvitevarer fra AEG
- To delikate bad (2023/24)
- Tre gode soverom på samme plan
- Nytt el-anlegg (2023/24)
- Varmefolie kjeller
- Moderne peis
- Garasje i felles rekke
- Rolig og barnevennlig område i hyggelige omgivelser

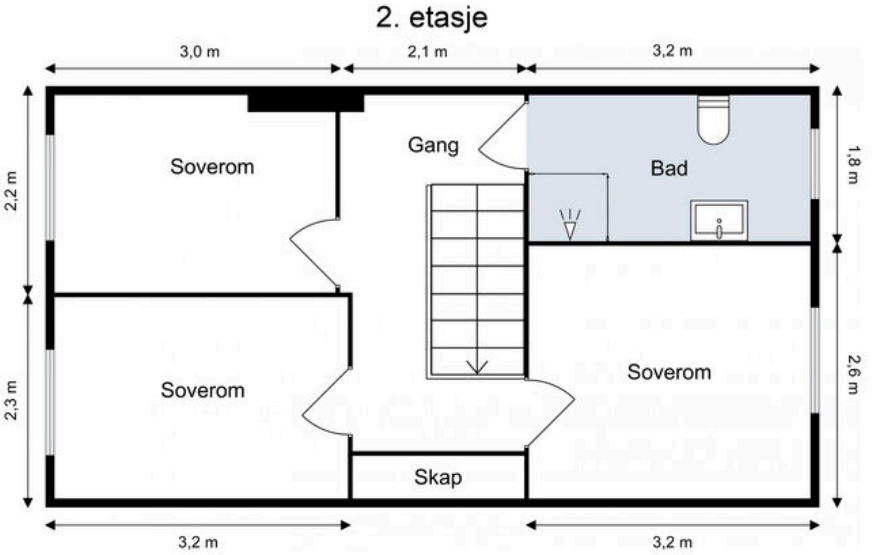
Grågåsveien 5B , 1187 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

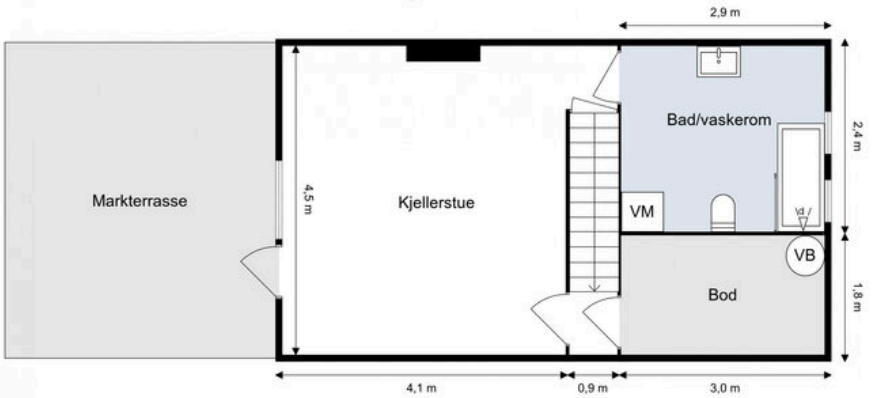
Grågåsveien 5B , 1187 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO

Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






AEG




















5 B

Informasjon

Grågåsveien 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0430/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grågåsveien 5B, 1187 OSLO
Gnr 161, bnr 199 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jonas Karlsen
Maja Flaathe

Kjøpesum og omkostninger
8 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
211 110,- (Dokumentavgift (2,5 % av prisantydning og fellesgjelden på 44 544,-))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
212 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
227 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 612 460,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 627 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det er kr 44.544,- i fellesgjeld. Det vil si at totalprisen inkl. fellesgjeld er kr 8.657.004,-.

Om boligen

Byggeår
1953

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm.

Total BRA: 39 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

Innhold

1. etasje Entré, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad, bod og tre soverom.
Kjeller: Gang, bad/vaskerom, kjellerstue og bod.

Standard

- 1. etasje -

Entré:
Det er adkomst til boligen via pent opparbeidet terrasse og grønne fellesarealer. Ved inngangspartiet er det en sydvestvendt platting på ca. 20 kvm – perfekt for solrike ettermiddager. På terrassen er det god plass til stor sittegruppe, grill og beplantning. Når du kommer inn i boligen får du et umiddelbart riktig og godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy med både garderobeskap og plass til knagger og skohylle. Fra gangen er det direkte adkomst til kjøkkenet, stuen og trappeløpet som tar deg enkelt til 2. etasje.

Kjøkken:
Stilrent og lyst kjøkken med skjermet plassering. Flott, klassisk innredning fra 2024 med profilerte fronter og laminert benkeplate med matchende backsplash. Hvitevarene er integrerte, og av god kvalitet fra AEG. Hvitevarene består av platetopp med kullfilterventilator, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Smart planløsning gir effektiv arbeidsflyt og rikelig oppbevaringsplass. Det er godt med lagringsplass i både benkeskap, overskap og høyskap samt god plass til matlaging. Fra kjøkkenvinduet er det grønt og hyggelig utsyn.

Stue:
Boligen har en lys og innbydende stue med fantastisk utsikt mot Østensjøvannet. Stuen er av god størrelse, og det er fint plass til sofagruppe med tilhørende sofabord samt stort spisebord med god tilknytning til kjøkkenet. Plassbygd, stilig tv-seksjon malt i samme farge som veggen skaper et helhetlig uttrykk og er en lekker detalj i rommet. De store, flotte vindusflatene slipper inn godt med lys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet. Rommets gjennomgående planløsning sikrer i tillegg optimale lysforhold. Det er grønt, åpent og herlig utsikt mot Østensjøvannet. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer. Den moderne peisen bidrar til behagelig og vedvarende varme samtidig som den gir hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Stuen ble pusset opp i 2023/24, og har pent gulv og lune fargevalg.

- 2. etasje -

Tre soverom:
Denne familievennlige boligen har en perfekt planløsning med tre soverom og bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via åpen gang. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt kommode. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap.

Bad:
Delikat bad pusset opp i 2023/24. Badet har klassiske fliser på vegger og gulv,

downlights i himling og elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap og skuffer. Elektrisk styrt vifte.

- Underetasje -
Bygningstegningene fra 1952 er utydelige og uten rombenevnelse. Det kan derfor ikke kontrolleres om rommene stemmer overens med dagens bruk. Det kan derfor ikke bekreftes at rommene i kjelleren er godkjent for varig opphold.

Kjellerstue:
Boligen har en hyggelig kjellerstue med plass til sofagruppe, tv, bokhyller og lesekrok. Kjellerstuen gir ekstra spillerom og privatliv for familiens eldste barn eller for storfamilien om man trenger en ekstra gjesteavdeling.

Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt markterrasse på ca. 20 kvm. Det er morgen og formiddagssol på terrassen. Nyt morgenkaffen på terrassen med utsikt utover Østensjøvannet.

Bad/vaskerom:
Lekkert bad med spafølelse. Badet har moderne farge- og materialvalg med flislagte overflater, innfelte downlights og elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar med svingbare glassdører og bred baderomsinnredning med skiffer, bolleservant og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Overflater -
Gulv: Ny, en-stavs laminat og fliser på badene.
Vegger: Vegger med malte plater, tapet og fliser.
Himling: Himlinger med malte plater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,34 meter.

Parkering

Selger eier en garasje i Lilleskogen Garasjelag 1. Garasjen følger med kjøpet. Det står i vedtektene til garasjelaget at garasjene skal disponeres av folk som bor i Svaneveien/Grågåsveien. Eierskifte foregår ved at styret i garasjelaget fører på eierskifte på andelsbeviset. Ny eier får kopi av andelsbeviset. Felleskostnader for garasjen er på ca. 1500 kroner/år til dekning av driftsutgifter (strøm, forsikring, brøyting, tomteleie). I tillegg kommer det kostnader ved eventuelle vedlikeholdsarbeider.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skandinav Elektro AS har gjort alt av el-arbeid (2023/2024) NM RØR AS har gjort alt av rørarbeid/installasjoner bad Bygg & Mal AS - Membranarbeid begge bad Snekker/tømrerarbeid i boligen er gjort av selger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran - Bygg & mal AS 2023-2024. Nye sluk og rør ble lagt av NM RØR AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skandinav Elektro AS har gjort alt av el-

arbeid (2023/2024) NM RØR AS har gjort alt av rørarbeid/installasjoner bad Bygg & Mal AS - Membranarbeid begge bad Det finnes god bildedokumentasjon fra hele byggeprosessen på begge bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tetting av liten sprekk i grunnmur ved inngang kjellerdør. Sprekk tettet med puss. Grunnmur behandlet med murfiller, og overmalt med murmaling. Liten sprekk i sparkel på pipe ovenfor ovn i mellometasjen. Sparklet på nytt.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har lagt grunnmursplast på baksiden av huset, ned mot vannet. Gravd ca 0,5 meter ned og lagt plast inntil mur. Ikke drenering. Denne delen av kjelleren er over bakkenivå.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av hele det elektriske anlegget i boligen. Varmefolie er lagt i kjellerstua, samt varmekabler på begge bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 02.07.24

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet disponerer flere el-billadere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført rørfornying i avløpsrørene i hele rekken. Olimb utførte arbeidet. Dette er sameiets tiltak og ansvar.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget bad i kjeller der hvor det tidligere var vaskerom. Det var sluk i gulvet fra før. Dette sluket ble fjernet og koblet på nytt sluk på avløpsrøret i bakken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Boligen er renovert innvending. Gammel isolasjon i sideveggene (mot naboene) er fjernet og erstattet med ny. Gammel dampsperre på yttervegger er fjernet og erstattet med ny plast. Lagt nye gulv på eksisterende tregulv. Gips i tak i kjeller og 1. etg. Gips på vegger i alle etasjer.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje,

og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Vinduer er av eldre type. Vindu på ene soverom oppe låser bare på ene siden, men vindu fungerer fint ellers. Terassedør i kjeller er slitt, men fungerer greit.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Liten sprekk i grunnmur på baksiden av huset, ned mot vannet. Dette er fylt med puss, og muren er behandlet med murfiller og murmaling.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Observert sølvkre på bad/kjøkken. Dette er observert ellers i husrekken også. Hadde firma inne som la ut forgiftet åte 11.10.24. Ikke sett noen insekter siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2023 da vi kjøpte boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapport 2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Husleien vil økes med 500kr fra 1. januar. Dette som et tiltak for å styrke sameiets økonomi til å gjøre nødvendig vedlikehold av husrekkene og fellesområdene.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

- Rekkehus bygget i 1959.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
- Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein e.l.
- Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1978.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass.
- Varmtvannsbereder er fra 2023, og er på 300 liter.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dette ble målt i 2. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

- Rom under terreng:
Det er ikke foretatt hulltaking eller destruktive undersøkelser i grunnmursveggene, da dette ikke er praktisk gjennomførbart. Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktinntrengning og skjulte skader. Tilstanden kan derfor ikke fullt ut avdekkes.

- Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er betydelig knirk i trapp.

- Overflater gulv bad/vaskerom:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Drenering/utv. fuktsikring fra 2008.

- Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Balkongdør:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er utført branninspeksjon våren 2023 (opplysninger gitt av eier).

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende løsøre medfølger ikke handelen:
- Vegghengt stringhylle i stuen
- Vaskemaskin på bad i kjelleren

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme på bad
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 766,-pr. 2025

Feie-og tilsynsgebyr 243,-
Vann-og avløpsgebyr 11 523,-

*Dette er et estimat av kommunale avgifterog eiendomsskatt.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring

- Felleskostnader
- Kommunale avgifter
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 432 201,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 728 804,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 7927627

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 133 kvm (Festetomt)
Det gjøres oppmerksom på at det er Oslo kommune som er eier av tomten.
Tomten festes av Sameie Lilleskogen Huseierlag og Svaneveien Sameielag

Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag betaler en årlig festeavgift på kr 413 214. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er ajour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert 1. juli 2020. Neste regulering vil bli 1. juli 2030. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32. Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på populære Abildsø. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, tilbaketrukket fra trafikk, men samtidig med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Abildsøfeltet ligger kun et steinkast unna og gir deg direkte tilgang til skiløyper vinterstid og grøntområder resten av året. Herfra kommer du deg raskt inn i Østmarka, et av Oslos mest populære turområder, kjent for sitt mangfold av stier, badeplasser og fiskemuligheter. I tillegg ligger idylliske Østensjøvannet like i nærheten – et fredet naturreservat med runde turstier og rikt fugleliv.

Bussholdeplassen Abildsø (busslinje 70, 79 og N70) ligger kun ca. 1 minutts gange fra boligen, og gir deg rask og enkel forbindelse til både Oslo sentrum og øvrige bydeler.

Lambertseter Senter ligger ca. 1,3 km unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud – inkludert Symra kino. I tillegg er det kort vei til både Manglerud og Bryn senter, samt dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi, Joker og Coop Extra på Ryen – flere med søndagsåpent. Like i nærheten finner du også Abildsø Grill for enkle og raske måltider.

Området har et rikt fritidstilbud med flere idrettslag og organisasjoner i gangavstand, hvor barn og unge kan delta i blant annet fotball, dans, ski, kor, korps og tennis. Abildsøfeltet og Rustad idrettsanlegg er nærmeste større idrettsområder, og vinterstid blir det kjørt opp skispor fra Abildsø gård og videre inn i Østmarka.

Treningsglade vil også sette pris på nærheten til flere SATS-sentre samt Skullerud Sportssenter – et av Oslos mest moderne treningssentre.

Her får du med andre ord en sjelden kombinasjon av bynær beliggenhet, naturnære omgivelser og et rikt utvalg av fasiliteter og aktivitetstilbud for hele familien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bygningstegningene fra 1952 er utydelige og uten rombenevnelse. Det kan derfor ikke kontrolleres om rommene stemmer overens med dagens bruk. Det kan derfor ikke bekreftes at rommene i kjelleren er godkjent for varig opphold. Vegger er flyttet fra de opprinnelige byggetegningene.

Grågåsveien 5 A-D - Rekkehus - Tilsynsomslag (attestert) - 1959
Grågåsveien 1A-5D - Utskifting av vinduer og d¢rer - Ferdigattest - 1978 (klargjort, ustemplet og usignert)
Grågåsveien 5 A-D - Rekkehus - Bygningskontrollapp (kan f.att) - 1958

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/161/199:
12.06.1981 - Dokumentnr: 14575 - Erklæring/avtale
Gjelder framfeste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
PRIORITET ETTER NOK. 370.000
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 54
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.
Med flere bestemmelser
Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.12.1952 - Dokumentnr: 15357 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,820
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Fritekst feilaktig ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14606 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

12.12.1952 - Dokumentnr: 15357 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,820
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Fritekst feilaktig ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 54

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.
Med flere bestemmelser
Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

20.01.1981 - Dokumentnr: 1774 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:161 Bnr:13

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at det er Oslo kommune som er eier av tomten. Tomten festes av Sameie Lilleskogen Huseierlag og Svaneveien Sameielag. Kjøper registreres i grunnboken som fremfester.

Megleropplysninger:
Huseierlaget har ansvar for deler av utvendig vedlikehold som beskrevet i lagets vedtekter pkt.6 (tak, nedløp m.v.). Tidligere boligaksjeselskap. Huseierlaget er er medlem av Lille Langerud Sameielag, hvor flere huseierlag er med. Sistnevnte er fester av tomten, festetid 75 år fra 1.2.1953. Festeavgiften betales etterskuddsvis hvert års 1.2 og 1.8. til Oslo Kommune som sender faktura. Ikke alle hus ligger på festet grunn; noen huseiere har kjøpt ut tomten.

Selskapets felleslån:
Bank: OBOS-Banken AS
Lånenr: 98207889040
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,650%
Restsaldo: 1 262 178,00
Innfrielsesdato: 30.06.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-Banken AS
Lånenr.: 98207964956
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,650%
Restsaldo: 1 499 347,00
Innfrielsesdato: 30.06.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Felleskostnader:
Felleskostnader per mnd Kr 3 081,- som består av:

Felleskostnader: 2 427,-
Festeavgift: 116,-
TV/Bredbånd: 538,-

Husleien vil økes med 500kr fra 1. januar. Dette som et tiltak for å styrke sameiets økonomi til å gjøre nødvendig vedlikehold av husrekkene og fellesområdene.

Fellesgjeld:
Fellesgjeld på Kr 44 544,23,-

Sameielagets (huseierlagets) eiendommer er forsikret i Tryg med avtalenr. 7927627 Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Om Lilleskogen huseierlag
Lilleskogen huseierlag er et tingrettslig sameie bestående av 62 rekkehus i Svaneveien og Grågåsveien på Abildsø i Oslo. Opprinnelig het sameiet Lille Langerud Sambyggelag V og besto av både rekkehusene og firemannsboligene i Svaneveien. På slutten av 1970 tallet, da det var populært å løse opp sambyggelag, ble også Lille Langerud Sambyggelag V oppløst, og man opprettet Lille Langerud Sameielag V. I 1997 ble dette sameiet splittet i to nye sameier. Firemannsboligene inngikk i Svaneveien Sameielag og rekkehusene i Lilleskogen huseierlag. Alle husene ble selveiere og fikk tildelt sin egen tomt med eget gårds- og bruksnummer. Fellesarealene ble også registrert med egne gårds- og bruksnummer.

Ansvar vedlikehold er nedtegnet i vedtektene.
Sameiet tar seg av fellesarealene, fasader, tak, takrenner og vann og avløpsnettet fra grunnmur til offentlig nett. Sameiet sørger også for kabel-TV-nett til alle huseierne. Med én ansatt vaktmester, og et ønske om å holde fellesutgiftene så lave som mulig, har vi også god bruk for dugnadsånd. Den enkelte huseier har ansvar for egen hage og husenes innvendige vedlikehold. Maling, vasking og vedlikehold av alle dører og vinduer, både utvendig og innvendig er huseiers ansvar. Likeledes maling og vedlikehold av husenes balkonger, gjerder og skilleveggene i hagene. Selv om sameiet har ansvaret for det utvendige vedlikeholdet, er det i huseiers interesse, og plikt å varsle styret om nødvendig utvendig arbeid som må utføres.

Ulike renoveringsoppgaver:

På sist årsmøte framkom det at det ikke er enighet mellom huseierne om hva slags eierstruktur vi har i sameiet: Da styret foreslo å formalisere eierstrukturen, som et tingsrettslig sameie, slik vi er registrert som hos Brønnøysundregistrene, møtte forslaget motforestillinger fra enkelte medlemmer. I stedet ble det enighet om at styret skulle få utarbeidet en juridisk betenkning om eierstrukturen. Denne er

under utarbeidelse og ventet ferdig ganske snart. Samtidig er det mange små og store vedlikeholdsoppgaver som venter. Men uten enighet huseierne i mellom, om hva slags juridisk samarbeidsform vi har, finner styret det vanskelig å iverksette tiltak som berører sameieobjektene.

Her følger en oversikt over ulike oppgaver huseierlaget har foran seg:
1) Styret har fått en muntlig henvendelse fra brannvesenet som mener det er behov for en takgangvei som gir brannvesenet tilgang til alle piper. Når pålegget kommer, vil det gjelde alle rekkene. Se egen beskrivelse under.
2) Det er ytret ønske om å skifte ut det elektriske anlegget på garasjene mot Østensjøvann. Dette er gammelt og har behov for fornying. Styret har hentet inn et tilbud, men vil foreløpig ikke gjøre noe mer før sameiet avklarer sin juridiske status. Det er også registrert innbrudd i noen av garasjene, og det kan være behov for å skifte låser. Dette vil eventuelt bli betalt av inntektene vi har fra utleie av garasjene. Oppgaven er satt på vent.
3) På årsmøtet var det en diskusjon om sameiets gangstier bør asfalteres. Dette er satt på vent. Det samme gjelder spørsmålet om fjerning av kratt bak Østensjø garasjer, og utredning av sportsboder.
4) Årsmøtet vedtok at det skulle gjennomføres en brannteknisk undersøkelse av bygningsmassen. Styret er i ferd med å hente inn tilbud på dette, men vil ikke iverksette noe uten at eierstruktur og ansvarsfordeling mellom huseiere og styret er avklart.
5) Garasjene vil trenge oppgradering/vedlikehold.

I følge selger er dette hovedoppgavene styret ser på fremover:
- Fortsette arbeidet med rørfornying
- Rensing/vasking av tak
- Utskiftning av veggpanel med råteskade
- Maling av murgarasjene ned mot Østensjøvannet
- Asfaltering av stikkveier som er i dårlig forfatning
- Generelt vedlikehold av fellesområdene.

Det er avgjort at styret skal utrede mulighetene for bygging av sportsboder bak garasjene mot Østensjøvannet. Styret innhenter tilbud på hvor, utforming og kostnader knyttet til dette. Forslaget blir lagt frem og stemt over på neste årsmøte.

Sameiets vedlikeholdsoppgaver kan med tid bli finansiert med låneopptak eller innskudd. Dette kan medføre økte felleskostnader.

Følgende ytre vedlikehold er gjort:
1995: Skiftet og isolert tak
2012: Byttet panel og isolert alle ytre fasader.
2017: Skiftet bunnledning og utvendig stoppekran i Svaneveien 23a, 20a.
2019: Skiftet bunnledninger og utvendig stoppekraner i alle resterende rekker.
2019: Nye postkassestativ

Det praktiseres dugnad.

Eierskifte skal meddeles styret/forretningsfører for registrering.

De som til enhver tid er eier av gnr 161 bnr 158-177 og 190-231 plikter å være medlem av Huseierlaget.

Hjemmeside: https://lilleskogenhuseierlag.com/

Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på 343 255,-. For 2025 er det budsjettert med et underskudd på 205 500,-.

Rørfornyingssaken
15. august 2024 fikk styreleder følgende beskjed fra Olimb: Det er estimerte mengder og tillegg for resterende 5 rekker på kr 666.671 eks mva. Denne summen inkluderer ikke estimat for tilkomstarbeider da kostnad for dette er ukjent. Viser til tidligere korrespondanse i saken.
Pr. 1. august 2025 var saldo på driftskonto -18 466,- og det var helt uforsvarlig for styret å fortsette arbeidene. Det er gitt beskjed til Olimb om at vi har måttet utsette arbeidene pga økonomi, og at vi igjen vil ta kontakt før sommeren 2025 for å vurdere når arbeidene igjen kan igangsettes.

Styret får fullmakt til å gjenoppta arbeidet med rørfornyingen så snart det lar seg gjøre. Styret setter opp en økonomisk plan for veien videre. Styret holder beboere oppdatert på fremdriften. Styrets intensjon er å fullføre påbegynt arbeid i Grågåsveien 7-9 i løpet av høsten 2025. Fullmakten innebærer å innhente kapital fra beboere når det blir behov for det.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring,

innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 200,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje tidligere kunde kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - maks betalt for 2 stk visninger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

Ansvarlig megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Grågåsveien 5B

Grågåsveien 5B

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	4 min 2.2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	3 min 1.9 km

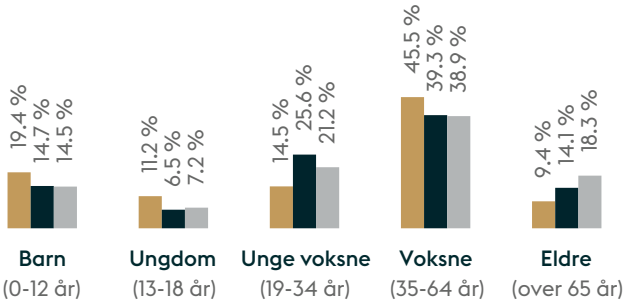
Offentlig transport

Abildsø	Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bogerud	Linje 2, 3	16 min 1.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	6 min 2.8 km
Bryn stasjon	Linje L1	7 min 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 7.1 km

Barnehager

Abildsø menighetsbarnehage (1-...	32 barn	4 min 0.3 km
Lille Langerud barnehage (2-5 ...	17 barn	4 min 0.3 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år)	57 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Abildsø øst	1 007	369
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Abildsø skole	3 min
Abildsø	4 min
SATS Lambertseter	19 min
EVO Lambertseter Senter	20 min

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

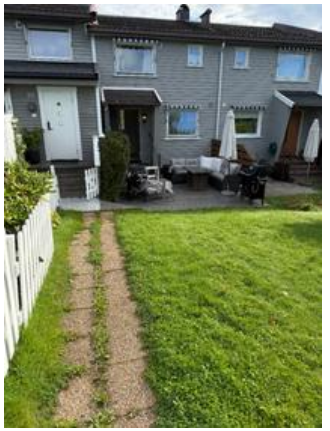


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveier rekkehus
Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 161, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1423 **Referansenummer:** RU1438

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Intern Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1959. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp hele boligen.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Selveier rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt platting ved inngangsparti av trekonstruksjoner på ca. 20 m².

Nordøstvendt markterrasse i kjeller av trekonstruksjoner på ca. 20 m².

Rekkehus bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i på det høyeste ble målt til: 3,15 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,34 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,19 m.

- Det er registrert normal bruksslitasje på overflater. På enkelte steder er det observert at gulvskjøter har glidd noe fra hverandre. Dette vurderes å være en følge av alminnelig bruk og naturlige bevegelser i materialene over tid, og anses ikke å påvirke gulvets funksjon. Tilstanden har kun estetisk betydning og medfører ikke behov for umiddelbare tiltak.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys, badekar med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegger er flyttet fra de opprinlige byggetegningene. Tegnings grunnlaget definerer ikke rommene.

Garasjeplass i garasjerekke

• Det foreligger ikke tegninger

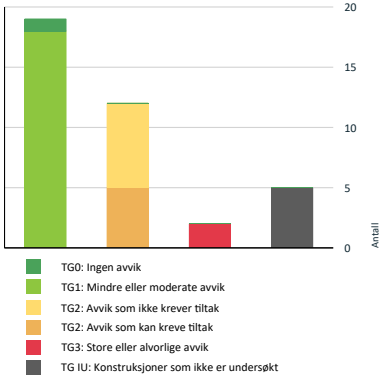
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

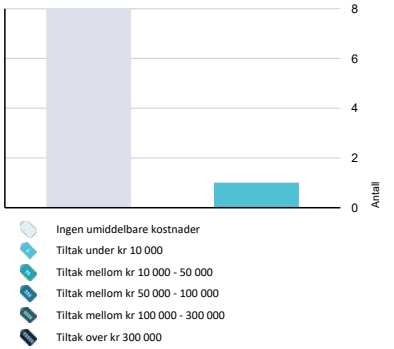
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

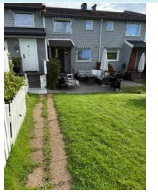
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
1959

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Tak og fasader omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales kontrollert hver vår og høst, som et generelt vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning.

- Tak og fasader omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

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

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1978.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Den har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt platting ved inngangsparti av trekonstruksjoner på ca. 20 m².

Nordøstvendt markterrasse i kjeller av trekonstruksjoner på ca. 20 m².

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trekonstruksjoner ved inngangsparti og terrasse i kjeller.

Andre utvendige forhold

Rekkehus bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat. Takhøyden på det høyeste ble målt til: 3,15 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,34 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,19 m.

- Det er registrert normal bruksslitasje på overflater. På enkelte steder er det observert at gulvskjøter har glidd noe fra hverandre. Dette vurderes å være en følge av alminnelig bruk og naturlige bevegelser i materialene over tid, og anses ikke å påvirke gulvets funksjon. Tilstanden har kun estetisk betydning og medfører ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette ble målt i 2. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 3 Pipe og ildsted

Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Det er utført branninspeksjon våren 2023 (opplysninger gitt av eier)

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipevanger er ikke synlige og pipeløpet er ikke inspisert. Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av feiervesenet, inkludert kamerainspeksjon. TG3 er satt fordi vesentlige deler av pipeløpet ikke er vurderbare.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke foretatt hulltaking eller destruktive undersøkelser i grunnmursveggene, da dette ikke er praktisk gjennomførbart. Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktinntrengning og skjulte skader. Tilstanden kan derfor ikke fullt ut avdekkes.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll og oppfølging for å oppdage eventuelle symptomer på fukt eller skader over tid.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys, badekar med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys, badekar med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) og kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert ved bod i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll av Elvia, datert: 02.07.2024.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/utv. fuktsikring fra 2008. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Arbeidet ble utført av Gravco (opplyser eier)

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilsendt dokumentasjon på utførelse av drenering.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

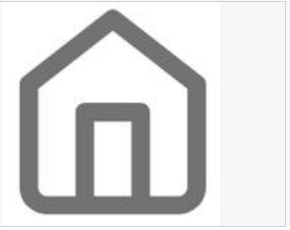
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i garasjerekke



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

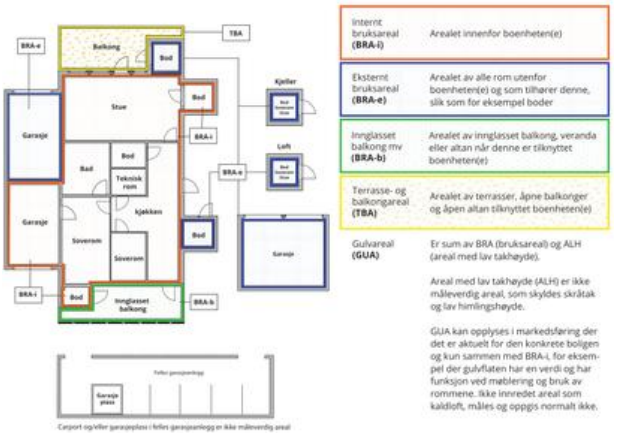
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	39			39	
1. etasje	39			39	20
Kjeller	36			36	20
SUM	**114**				**40**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, bod, 3 soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, og stue		
Kjeller	Gang, bod, bad/vaskerom, og kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegger er flyttet fra de opprinlige byggetegningene. Tegnings grunnlaget definerer ikke rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er målt 2,19 m i kjeller. Det anbefales 2,20-2,40 m.

Garasjeplass i garasjerekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier rekkehus	108	6
Garasjeplass i garasjerekke	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Jonas Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	199		0	133.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grågåsveien 5B, 1187 OSLO

Hjemmelshaver
Karlsen Jonas, Flaathe Maja Hermanstad, Oslo Kommune, Svaneveien Sameielag, Sameie Lilleskogen Huseierlag (gjelder feste)

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	979338457

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 840 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Grågåsveien 5B , 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 199
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RU1438

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsen, Jonas	9578-5999-4-2050182	2025-09-16 14:24:06
Flaathe, Maja Hermanstad	9578-5999-4-3067013	2025-09-16 14:35:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0430/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grågåsveien 5B, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jonas Karlsen, Maja Flaathe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7927627
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skandinav Elektro AS har gjort alt av el-arbeid (2023/2024) NM RØR AS har gjort alt av rørarbeid/installasjoner bad Bygg & Mal AS - Membranarbeid begge bad Snekker/tømrerarbeid i boligen er gjort av selger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran - Bygg & mal AS 2023-2024. Nye sluk og rør ble lagt av NM RØR AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skandinav Elektro AS har gjort alt av el-arbeid (2023/2024) NM RØR AS har gjort alt av rørarbeid/installasjoner bad Bygg & Mal AS - Membranarbeid begge bad Det finnes god bildedokumentasjon fra hele byggeprosessen på begge bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tetting av liten sprekk i grunnmur ved inngang kjellerdør. Sprekk tettet med puss. Grunnmur behandlet med murfiller, og overmalt med murmaling. Liten sprekk i sparkel på pipe ovenfor ovn i mellometasjen. Sparklet på nytt.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har lagt grunnmursplast på baksiden av huset, ned mot vannet. Gravd ca 0,5 meter ned og lagt plast inntil mur. Ikke drenering. Denne delen av kjelleren er over bakkenivå.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av hele det elektriske anlegget i boligen. Varmefolie er lagt i kjellerstua, samt varmekabler på begge bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 02.07.24

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet disponerer flere el-billadere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført rørfornying i avløpsrørene i hele rekken. Olimb utførte arbeidet. Dette er sameiets tiltak og ansvar.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget bad i kjeller der hvor det tidligere var vaskerom. Det var sluk i gulvet fra før. Dette sluket ble fjernet og koblet på nytt sluk på avløpsrøret i bakken.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Boligen er renovert innvending. Gammel isolasjon i sideveggene (mot naboene) er fjernet og erstattet med ny. Gammel dampsperre på yttervegger er fjernet og erstattet med ny plast. Lagt nye gulv på eksisterende tregulv. Gips i tak i kjeller og 1. etg. Gips på vegger i alle etasjer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer er av eldre type. Vindu på ene soverom oppe låser bare på ene siden, men vindu fungerer fint ellers. Terassedør i kjeller er slitt, men fungerer greit.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Liten sprekk i grunnmur på baksiden av huset, ned mot vannet. Dette er fylt med puss, og muren er behandlet med murfiller og murmaling.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Observert sølvkre på bad/kjøkken. Dette er observert ellers i husrekken også. . Hadde firma inne som la ut forgiftet åte 11.10.24. Ikke sett noen insekter siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2023 da vi kjøpte boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapport 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Husleien vil økes med 500kr fra 1. januar. Dette som et tiltak for å styrke sameiets økonomi til å gjøre nødvendig vedlikehold av husrekkene og fellesområdene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0430/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flaathe, Maja Hermanstad	2025-09-16	Karlsen, Jonas	2025-09-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Flaathe, Maja Hermanstad		bankID Karlsen, Jonas	

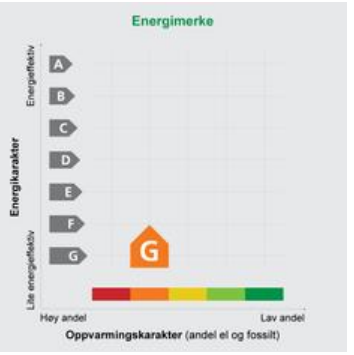
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grågåsveien 5 B
Postnr	1187
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	199
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80775350
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1451250
Dato	01.11.2022



Innmeldt av	Janne Steinert Myhre

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7327
SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG

Velkommen til årsmøte i SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG

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:
27. mai 2025 kl. 19:30, Abildsø Skole, Havestuen.

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. Økning av felleskostnadene
7. Driftsbudsjett
8. Fastsettelse av honorarer
9. Økning av bidrag til vedlikehold av felles eiendom
10. Forslag om å fortsette med rørfornying
11. Til årsmøtet i 2022 ble sendt inn forslag til årsmøtet om å utrede muligheten for å bygge boder:
12. Regnskapsføring / vedlikehold av huseierlagets garasjer.
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG

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

Christian Norløff fra Obos er valgt.

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

To frivillige bes om å underskrive protokollen

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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7327 Sameie Lilleskogen Huseierlag - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
2. 7327 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Økning av felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennom årsmøteperioden sett at huseierlagets økonomiske situasjon er anstrengt, og at det ikke finnes midler eller en plan for hvordan man skal ha økonomiske forutsetninger for å møte fremtidige vedlikeholds- og utbedringsbehov. Etter samtaler med forretningsfører har vi også fått forståelsen av at felleskostnadene i husierlaget ligger lavt sammenlignet med sammenlignbare huseierlag/sameier.

Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar en gradvis opptrapping av felleskostnadene slik at den økonomiske situasjonen blir bærekraftig nok til å møte fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret foreslår samtidig at Hage- og velferdskomiteen tas med på råd knyttet til hvilke oppgraderingsbehov som bør foretas i kommende årsmøteperiode.

Styret anbefales at dette forslaget sees i sammenheng med øvrige forslag som er fremmet angående vedlikesholdsbehov samt økning av felleskostnadene. Dette gjelder da forslag 9 og 10.

Styrets innstilling

Felleskostnadene økes med NOK 500,- fra og med 1.7.2025 og med ytterligere NOK 500,- fra 1.1.2026.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med NOK 500,- fra og med 1.7.2025 og med ytterligere NOK 500,- fra 1.1.2026.

Sak 7

Driftsbudsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til driftsbudsjett.

Forslag til vedtak

Styret anbefales at forslaget vedtas

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Christiane Jordheim Larsen og Alf Kjetil Walgermoe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen til forslagsstillerne slik at det blir enklere for valgkomiteen å finne kandidater til verv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 155 000

Vedlegg

3. Forslag honorar 2025.pdf

Sak 9

Økning av bidrag til vedlikehold av felles eiendom

Forslag fremmet av:
Per Tallang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Det synes å hope seg opp med saker som burde vært utført.

·Ferdigstillelse av rørfornying i Grågåsveien 7-9. (Arbeidet er påbegynt, men

har stanset opp).

·Videreføring av rørfornying av flere rekkehus som har behov.

·Asfaltering av stikkveier som nå er i dårlig befatning.

·Maling av murgarasjene

·Utskifting av veggpanel med råteskade.

·Rensing/vasking av takene.

Forslag til vedtak

Forslag: Andel av vedlikeholdskostnader i husleien økes med kr 500,- pr måned pr leilighet.

Sak 10

Forslag om å fortsette med rørfornying

Forslag fremmet av:
Sigurd Langset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det var tidligere vedtatt at det skulle gjennomføres rørfornying i alle rekker av Olimb.

Dette arbeidet ble stoppet etter at jobben var utført i Grågåsvn 1-5, den eneste beskjeden som gikk ut var at jobben var blitt utsatt.

Årsaken til at jobben enten er stoppet helt opp eller bare er utsatt har ikke styret gitt noen beskjed om.

Siden rørene er i såpass dårlig forfatning så bør denne jobben fortsette, med tanke på konsekvensen / kostnadene som vil bli hvis rørene kollapser helt.

Ber derfor om at årsmøtet gir styret mandat til å fortsette samarbeidet med Olimb for å få sluttførtrørfornying i alle rekkene. Dette vil medføre at styret samtidig får mandat til å øke husleien for å få dekket inn disse ekstra kostnadene.

Forslag til vedtak

Ber derfor om at årsmøtet gir styret mandat til å fortsette samarbeidet med Olimb for å få sluttført rørfornying i alle rekkene. Dette vil medføre at styret samtidig får mandat til å øke husleien for å få dekket inn disse ekstra kostnadene.

Sak 11

Til årsmøtet i 2022 ble sendt inn forslag til årsmøtet om å utrede muligheten for å bygge boder:

Forslag fremmet av:
Sigurd Langset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulig at styret har jobbet med saken men det er ikke gått ut noen informasjon om noe er gjort og

hva styret har konkludert med.

Ber derfor om at nåværende styret følger opp dette vedtaket om utredning av bygging av boder.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Ber derfor om at nåværende styret følger opp dette vedtaket om utredning av bygging av boder.

Sak 12

Regnskapsføring / vedlikehold av huseierlagets garasjer.

Forslag fremmet av:
Sigurd Langset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør komme en avklaring rundt økonomistyringen av huseierlagets garasjeanlegg.

Når vi kjøpte garasjeanlegget ble det informert om at garasjeanlegget skulle ha et "eget regnskap" slik at overskuddet kunne bli brukt til enten vedlikehold / oppgradering eller eventuelt raskere nedbetaling av lånet.

Inntekten for utleie ligger på overkant av 300.000,- kr i året, noe som skulle tilsi at overskuddet utgjør over kr 200.000,- i året. Det ser ut som om dette overskuddet brukes for å dekke de vanlige driftsutgiftene som huseierlaget har. Det er ingen midler som settes av for fremtidige oppgraderinger / vedlikehold.

Garasjene er i en forholdsvis dårlig forfatning, noe som betyr at det vil bli betydelige vedlikeholdsutgifter fremover.

Det elektriske anlegget må byttes ut og da vil det være aktuelt og klargjøre for el bil lading.

Siden åpningen på garasjeporten er 26 cm større en porten i garasje lag 1 så betyr det at her vil det være plass til dagens normale familiebiler.

Hvis disse garasje får muligheter for el bil lading antar jeg at mange vil benytte seg av denne lademuligheten og ikke bruke garasjen som kun en bod.

Antar at en oppgradering av det elektiske anlegget vil komme på 1-1,5 millioner. Det betyr at hvis en har eget garasjeregnskap så kan man i løpet av 5-6 år ha spart opp nok midler for oppgradering av det elektriske anlegget. Det motsatte ville være at man oppgraderer det elektriske anlegget og splitter regningen på 62 enheter og krever inn summen som en engangsinnbetaling, dette tror jeg aldri går igjennom på et årsmøte.

Ber derfor om at årsmøtet vedtar at garasjeanlegget skal ha sitt eget regnskap og at overskuddet ikke skal gå inn i huseierlagets ordinære driftsregnskap

Forslag til vedtak

Ber derfor om at årsmøtet vedtar at garasjeanlegget skal ha sitt eget regnskap og at overskuddet ikke skal gå inn i huseierlagets ordinære driftsregnskap

---

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Cecilie Sollihagen, Svaneveien 14 A er valgt for 2 år og er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

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

- Jonas Karlsen
  Grågåsveien 5 B

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Tallang
  Grågåsveien 5 D
- Torunn Kristoffersen
  Svaneveien 27 B

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

- Joachim Brenøe
  Grågåsveien 9 D

Vedlegg
1. Innstilling styre 2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i årsmøteperioden bestått av:

Jens Schei Hansen, styreleder

Torunn Kristoffersen, styremedlem

Cecilie Sollihagen, styremedlem

Cecilie von Hirsch, styremedlem

Joachim Brenøe, varamedlem

Styret har i årsmøteperioden brukt mye tid på å sette seg inn i styrearbeidet, og fokusert på å bedre huseierlagets likviditet. Likviditeten var meget anstrengt da dette styret tiltrådte, og vi har derfor valgt å sette tiltak som medfører store kostnader på vent. Dette gjelder i første rekke rørfornyelsen. Det har vært enkelte forsikringssaker som har blitt fulgt opp, samt saker knyttet til skadedyrbekjempelse. I tillegg har det vært tett og fortløpende dialog med VAV knyttet til gravearbeidene i gatene våre, samt arbeid med å følge opp ny leverandør av ladestasjoner.

Rørfornyingssaken

15. august 2024 fikk styreleder følgende beskjed fra Olimb:

Det er estimerte mengder og tillegg for resterende 5 rekker på kr 666.671 eks mva. Denne summen inkluderer ikke estimat for tilkomstarbeider da kostnad for dette er ukjent. Viser til tidligere korrespondanse i saken.

Pr. 1. august 2025 var saldo på driftskonto -18 466,- og det var helt uforsvarlig for styret å fortsette arbeidene. Det er gitt beskjed til Olimb om at vi har måttet utsette arbeidene pga økonomi, og at vi igjen vil ta kontakt før sommeren 2025 for å vurdere når arbeidene igjen kan igangsettes.

Ladestasjoner for elbil-lading

I løpet av våren 2024 fikk vi vite at vår leverandør Circle K skulle avvikle sin tjeneste med å levere ladesystem til sameier og borettslag. Det var kanskje til det bedre, for adminsitrasjons- og faktureringsmodellen deres fungerte dårlig for oss. Styret vurderte to nye leverandører. Den ene hadde avtale med OBOS og den andre var den som var tilbudt som ny leverandør via Circle K. Vi landet på den siste, med navn Elaway, da disse opererte med både app og brikke, mens konkurrenten ikke hadde appsystem. Etter noen oppstartsproblemer kom vi godt igang, og systemet har fungert godt. Brukerne betaler for bruken i appen, og huseierlaget får utbetalt inntektene månedlig. Dette er en stor positiv forbedring fra slik det var i Circle K, som ikke betalte ut noe før alle hadde betalt sin faktura inn til dem. Det ble så store forsinkelser på utbetalingene, at vi i 2024 fikk hele tre betalingrer fra Cricle K for lading så lang tilbake som november 2022.

Ladeprisen er spotpris + et påslag som skal dekke nettleie og 1 kr pr kwh i inntekt til huseierlaget som skal gå til blant annet vedlikehold og nye ladere.

Garasjer

Garasjelag 1 og 2 mot fotballfeltet har egne styrer og årsmøter. Disse har vår 2025 gjort et grundig deneringsarbeide i grusveien ned mot garasjene.

Østensjøgarasjer leies ut av huseierlaget og i løpet av året har vi justert prisene slik at alle leietakere nå betaler 950 kr pr mnd fram til neste prisjustering. En garasje har vært ledig og blitt leid ut i perioden. Det er nå bare leietakere fra Lilleskogen Husleierlag og Svaneveien Sameielag. Fakturering ordnes via husleie.no. Hagekomiteen tok initiativ til en dugnad der garasjedørene ble malt, og det ble et flott resultat. Styret takker komiteen og de som bidro for arbeidet.

Totalt fikk vi inn leieinntekter fra Østensjøgarasjer på ca 305 000 kr i 2024. Vi hadde utgifter på snørydding, husleie.no, størm, vedlikehold (maling og utstyr) og nedbetaling av lån og renter på ca kl 233 000.

Dialog med VAV

Vann- og avløpsetaten (VAV) jobbet med rehabiliteringen av vann- og avløpsledningene i Svaneveien hele høsten 2024, til januar 2025. Styret har hatt god dialog med prosjektleder i VAV under hele prosjektperioden. Kontakten med VAV har vært i tillegg til dialog VAV har hatt med direkte berørte naboer, og har først og fremst dreid seg om gjensidig informasjonsdeling. Styret oppfordret også VAV til å lage og dele ut et informasjonsbrev med sentral informasjon til alle beboere i huseierlaget, som ble distribuert i midten av desember. Arbeidet ble fullført på nyåret, mens asfaltering ble satt til mars/april og tilbakesetting av gressplen som ble benyttet til midlertidig parkering ble satt til mai/juni 2025.

Tilbakestilling av området som er brukt til midlertidige parkeringsplasser har ikke blitt iverksatt enda da VAV venter på en underskrift fra Bymiljøetaten. Det er i tillegg et ønske fra Bymiljøetaten om å tilbakestille området litt lenger oppe til grøntområdet. Dette området har beboerne brukt til parkeringsplasser i lengre tid. Lilleskogen huseierlag eier ikke dette området.

Andre saker:

Det er kjøpt inn en strøtrillebår slik at vaktmester kan strø stikk- og gangveier ved behov.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameie Lilleskogen Huseierlag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Lilleskogen Huseierlag som viser et overskudd på kr. 343.255. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

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

Versjon 2 - 72212 - Årsregnskap 2024 Lilleskogen Huseierlag - Uavhengig revisors beretning 2024 Lilleskogen Huseierlag.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 30.04.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
30.04.2025 16:46:21

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG
ORG.NR. 979 338 457, KUNDENR. 7327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 284 996	1 792 996	1 870 000	1 919 000
Ladeinntekter EL-bil		182 660	66 574	120 000	120 000
Andre inntekter	3	705 109	428 036	506 068	506 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 172 765**	**2 287 605**	**2 496 068**	**2 545 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 725	-14 000	-16 500	-16 500
Styrehonorar	5	-120 000	-105 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-124 896	-124 896	-26 800	-125 000
Revisjonshonorar	6	-7 063	-6 688	-6 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-122 985	-116 958	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-43 740	-37 529	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-438 418	-369 718	-237 000	-237 000
Forsikringer		-448 095	-430 476	-435 000	-522 000
Festeavgift		-413 214	-413 214	-413 000	-413 000
Kommunale avgifter	9	-279 786	-256 684	-276 000	-300 000
Garasjer	10	-16 011	-14 729	-35 000	-15 000
Energi/fyring		-88 053	-118 911	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 401	-381 976	-389 000	-405 000
Andre driftskostnader	11	-162 258	-72 664	-66 000	-109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 600 644**	**-2 463 441**	**-2 271 000**	**-2 525 500**
DRIFTSRESULTAT		**572 121**	**-175 835**	**225 068**	**19 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 414	2 533	0	0
Finanskostnader	13	-231 280	-210 283	-227 400	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-228 866**	**-207 750**	**-227 400**	**-225 000**
ÅRSRESULTAT		**343 255**	**-383 585**	**-2 332**	**-205 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-383 585		
Reduksjon udekket tap		343 255	0		

SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG
ORG.NR. 979 338 457, KUNDENR. 7327

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 098 801	1 223 697
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 098 801**	**1 223 697**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 072	2 591
Forskuddsbetalte kostnader		201 945	231 948
Driftskonto OBOS-banken		185 635	119 748
Driftskonto OBOS-banken II		62 357	102 070
SUM OMLØPSMIDLER		**468 009**	**456 357**
SUM EIENDELER		**1 566 810**	**1 680 054**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 272 394	-1 615 649
SUM EGENKAPITAL		**-1 272 394**	**-1 615 649**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 821 265	2 905 178
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 821 265**	**2 905 178**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 884	24 145
Leverandørgjeld		-4 176	220 444
Påløpte renter		1 231	20 037
Påløpte avdrag		0	6 829
Annen kortsiktig gjeld		0	119 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 939**	**390 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 566 810**	**1 680 054**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameie Lilleskogen Huseierlag

Jens Schei Hansen Cecilie Hirsch Cecilie Sollihagen

Torunn Kristoffersen

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	1 388 800
Renovering rør	478 000
TV/Bredbånd	333 560
Festeavgift	84 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 284 996**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rettelse av fellestkostnader	155 000
Festeavgift	125 271
Garasjer	305 469
Viderefakturering av festeavgift	119 369
SUM ANDRE INNTEKTER	**705 109**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 725**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 329
TTC	-24 031
Plan- og bygningsetaten	-8 380
SUM KONSULENTHONORAR	**-43 740**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 895
Drift/vedlikehold VVS	-400 034
Drift/vedlikehold elektro	-4 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 357
Kostnader dugnader	-16 557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-438 418**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-279 786
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-279 786**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Driftskostnader	-8 169
Diverse kostnader	-7 842
SUM KOSTNADER GARASJER	**-16 011**

SUM GARASJER	**-16 011**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 856
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 581
Vaktmestertjenester	-3 213
Snørydding	-52 930
Gressklipping	-8 418
Andre fremmede tjenester	-1 452
Trykksaker	-2 721
Andre kontorkostnader	-471
Porto	-1 550
Drivstoff	-898

Bank- og kortgebyr		-3 385
Velferdskostnader		-17 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-162 258**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank		1 779
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		618
Andre renteinntekter		17
SUM FINANSINNTEKTER		**2 414**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån		-230 261
Renter på leverandørgjeld		-1 019
SUM FINANSKOSTNADER		**-231 280**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjer		
Tilgang 2020	1 340 000	
Avskrevet tidligere	-187 600	
Avskrevet i år	-53 600	
		1 098 800
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	159 920	
Tilgang 2022	53 970	
Avskrevet tidligere	-142 593	
Avskrevet i år	-71 296	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 098 801**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-124 896**

NOTE: 15
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 låneopptaket 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	168 349	
Nedbetalt i år	40 484	
		-1 291 167
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	126 473	
Nedbetalt i år	43 429	
		-1 530 098
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 821 265**

Resultatanalyse 2024
Sameie Lilleskogen Huseierlag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 284 996	1 870 000	-414 996	-22 %
Ladeinntekter EL-bil	182 660	120 000	-62 660	-52 %
Andre inntekter	705 109	506 068	-199 041	-39 %
Sum driftsinntekter	**3 172 765**	**2 496 068**	**-676 697**	**-27 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-17 725	-16 500	1 225	-7 %
Styrehonorar	-120 000	-105 000	15 000	-14 %
Avskrivninger	-124 896	-26 800	98 096	-366 %
Revisjonshonorar	-7 063	-6 700	363	-5 %
Forretningsførerhonorar	-122 985	-120 000	2 985	-2 %
Konsulenthonorar	-43 740	-25 000	18 740	-75 %
Drift og vedlikehold	-438 418	-237 000	201 418	-85 %
Forsikringer	-448 095	-435 000	13 095	-3 %
Festeavgift	-413 214	-413 000	214	0 %
Kommunale avgifter	-279 786	-276 000	3 786	-1 %
Garasjer	-16 011	-35 000	-18 989	54 %
Energi/fyring	-88 053	-120 000	-31 947	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-318 401	-389 000	-70 599	18 %
Andre driftskostnader	-162 258	-66 000	96 258	-146 %
Sum driftskostnader	**-2 600 644**	**-2 271 000**	**329 644**	**-15 %**
Driftsresultat	**572 121**	**225 068**	**-347 053**	**-154 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 414	0	-2 414	100 %
Finanskostnader	-231 280	-227 400	3 880	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-228 866**	**-227 400**	**1 466**	**-1 %**
Årsresultat	**343 255**	**-2 332**	**-345 587**	**14 819 %**

Forslag fra Alf Kjetil Walgermo og Christiane Jordheim Larsen / valgkomiteen

Forslag:
Godtgjørelsen til styret settes til 155 000, opp fra tidligere 105 000.

Begrunnelse:
Godtgjørelsen til styret har ikke blitt årlig justert, og vi mener det er på tide å justere beløpet noe opp. Særlig styrelederververvet bør ha en godtgjørelse som et stykke på vei kan reflektere ansvaret og arbeidsmengden, og samtidig fungere som en liten gulrot.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jonas Karlsen, Grågåsveien 5 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torunn Kristoffersen, Svaneveien 27 B

Per Tallang, Grågåsveien 5 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Cecilie Sollihagen, Svaneveien 14 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Joachim Brenøe, Grågåsveien 9 D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Kjetil Walgermo, Svaneveien 22 C
Christiane Jordheim Larsen, Grågåsveien 3 D

E. Som medlem i hage- og velferdsutvalget foreslås:

Marthe Eskildsen Ødegaard
Anne Hege Østvold
Beate Eide
Julie Kristin Eick

I valgkomiteen for Lilleskogen Huseierlag

Christiane Jordheim Larsen
Alf Kjetil Walgermo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 7327 **Selskapsnavn:** SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG

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

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 SAMEIE LILLESKOGEN HUSEIERLAG

Organisasjonsnummer: 979338457
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 19:30, Abildsø Skole, Havestuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
Christian Norløff fra Obos er valgt.
✓ **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:
Christian Norløff fra Obos fører protokoll. Protokollvitne velges på årsmøtet.
✓ **Vedtatt. Marthe Ødegaard signerer protokoll.**

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
Lilleskogen Huseierlag og Svaneveien Sameielag deler på å betale festeavgift til Oslo kommune.
Lilleskogen Huseierlag fakturerer Svaneveien Sameielag for deres andel, og betaler den samlede festeavgiften inn til Oslo kommune to ganger i året. Ved en feil glemte forretningsfører å fakturere Svaneveien Sameielag for festeavgift for høsten 2024, noe som forklarer likviditetsproblemene ved inngangen til høsten 2024. Festeavgiften for 2024 ble etterfakturert Svaneveien Sameielag i januar 2025.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Økning av felleskostnadene

Styret har gjennom årsmøteperioden sett at huseierlagets økonomiske situasjon er anstrengt, og at det ikke finnes midler eller en plan for hvordan man skal ha økonomiske forutsetninger for å møte fremtidige vedlikeholds- og utbedringsbehov. Etter samtaler med forretningsfører har vi også fått forståelsen av at felleskostnadene i husierlaget ligger lavt sammenlignet med sammenlignbare huseierlag/sameier.

Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar en gradvis opptrapping av felleskostnadene slik at den økonomiske situasjonen blir bærekraftig nok til å møte fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret foreslår samtidig at Hage- og velferdskomiteen tas med på råd knyttet til hvilke oppgraderingsbehov som bør foretas i kommende årsmøteperiode.

Styret anbefales at dette forslaget sees i sammenheng med øvrige forslag som er fremmet angående vedlikesholdsbehov samt økning av felleskostnadene. Dette gjelder da forslag 9 og 10.

Styrets innstilling
Felleskostnadene økes med NOK 500,- fra og med 1.7.2025 og med ytterligere NOK 500,- fra 1.1.2026.

Forslag til vedtak:
Felleskostnadene økes med NOK 500,- fra og med 1.7.2025 og med ytterligere NOK 500,- fra 1.1.2026.
✓ **Vedtatt.**

7. Driftsbudsjett

Forslag til driftsbudsjett.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget trekkes.**

8. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Christiane Jordheim Larsen og Alf Kjetil Walgermoe

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen til forslagsstillerne slik at det blir enklere for valgkomiteen å finne kandidater til verv.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 155 000

✓ **Vedtatt.**

9. Økning av bidrag til vedlikehold av felles eiendom

Fremmet av: Per Tallang

Begrunnelse: Det synes å hope seg opp med saker som burde vært utført.

·Ferdigstillelse av rørfornying i Grågåsveien 7-9. (Arbeidet er påbegynt, men

har stanset opp).

·Videreføring av rørfornying av flere rekkehus som har behov.

·Asfaltering av stikkveier som nå er i dårlig befatning.

·Maling av murgarasjene

·Utskifting av veggpanel med råteskade.

·Rensing/vasking av takene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Saken trekkes med bakgrunn i vedtaket som ble fattet om økning av fellesutgifter.**

10. Forslag om å fortsette med rørfornying

Fremmet av: Sigurd Langset

Det var tidligere vedtatt at det skulle gjennomføres rørfornying i alle rekker av Olimb.

Dette arbeidet ble stoppet etter at jobben var utført i Grågåsvn 1-5, den eneste beskjeden som gikk ut var at jobben var blitt utsatt.

Årsaken til at jobben enten er stoppet helt opp eller bare er utsatt har ikke styret gitt noen beskjed om.

Siden rørene er i såpass dårlig forfatning så bør denne jobben fortsette, med tanke på konsekvensen / kostnadene som vil bli hvis rørene kollapser helt.

Ber derfor om at årsmøtet gir styret mandat til å fortsette samarbeidet med Olimb for å få sluttførtrørfornying i alle rekkene. Dette vil medføre at styret samtidig får mandat til å øke husleien for å få dekket inn disse ekstra kostnadene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det konkrete forslaget trekkes. Likevel får styret fullmakt til å gjenoppta arbeidet med rørfornyingen så snart det lar seg gjøre. Styret setter opp en økonomisk plan for veien videre. Styret holder beboere oppdatert på fremdriften. Styrets intensjon er å fullføre påbegynt arbeid i Grågåsveien 7-9 i løpet av høsten 2025. Fullmakten innebærer å innhente kapital fra beboere når det blir behov for det.**

11. Til årsmøtet i 2022 ble sendt inn forslag til årsmøtet om å utrede muligheten for å bygge boder:

Fremmet av: Sigurd Langset

Mulig at styret har jobbet med saken men det er ikke gått ut noen informasjon om noe er gjort og

hva styret har konkludert med.

Ber derfor om at nåværende styret følger opp dette vedtaket om utredning av bygging av boder.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Ber derfor om at nåværende styret følger opp dette vedtaket om utredning av bygging av boder.

✓ **Vedtatt.**

12. Regnskapsføring / vedlikehold av huseierlagets garasjer.

Fremmet av: Sigurd Langset

Det bør komme en avklaring rundt økonomistyringen av huseierlagets garasjeanlegg.

Når vi kjøpte garasjeanlegget ble det informert om at garasjeanlegget skulle ha et "eget regnskap" slik at overskuddet kunne bli brukt til enten vedlikehold / oppgradering eller eventuelt raskere nedbetaling av lånet.

Inntekten for utleie ligger på overkant av 300.000,- kr i året, noe som skulle tilsi at overskuddet utgjør over kr 200.000,- i året. Det ser ut som om dette overskuddet brukes for å dekke de vanlige driftsutgiftene som huseierlaget har. Det er ingen midler som settes av for fremtidige oppgraderinger / vedlikehold.

Garasjene er i en forholdsvis dårlig forfatning, noe som betyr at det vil bli betydelige vedlikeholdsutgifter fremover.

Det elektriske anlegget må byttes ut og da vil det være aktuelt og klargjøre for el bil lading.

Siden åpningen på garasjeporten er 26 cm større en porten i garasje lag 1 så betyr det at her vil det være plass til dagens normale familiebiler.

Hvis disse garasje får muligheter for el bil lading antar jeg at mange vil benytte seg av denne lademuligheten og ikke bruke garasjen som kun en bod.

Antar at en oppgradering av det elektiske anlegget vil komme på 1-1,5 millioner. Det betyr at hvis en har eget garasjeregnskap så kan man i løpet av 5-6 år ha spart opp nok midler for oppgradering av det elektriske anlegget. Det motsatte ville være at man oppgraderer det elektriske anlegget og splitter regningen på 62 enheter og krever inn summen som en engangsinnbetaling, dette tror jeg aldri går igjennom på et årsmøte.

Ber derfor om at årsmøtet vedtar at garasjeanlegget skal ha sitt eget regnskap og at overskuddet ikke skal gå inn i huseierlagets ordinære driftsregnskap

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Cecilie Sollihagen, Svaneveien 14 A er valgt for 2 år og er ikke på valg i år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Karlsen

Følgende stilte til valg:
Jonas Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torunn Kristoffersen
Per Tallang

Følgende stilte til valg:
Torunn Kristoffersen
Per Tallang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Brenøe

Følgende stilte til valg:
Joachim Brenøe

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Christiane Jordheim Larsen
Alf Kjetil Walgermo

Følgende stilte til valg:
Christiane Jordheim Larsen
Alf Kjetil Walgermo

Hage- og velferdsutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kristin Eick
Beate Eide
Marthe Eskildsen Ødegaard
Anne Hege Østvold

Følgende stilte til valg:
Julie Kristin Eick
Beate Eide
Marthe Eskildsen Ødegaard
Anne Hege Østvold

Møteleder og protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Marthe Ødegaard/s/

V E D T E K T E R

FOR

LILLESKOGEN HUSEIERLAG

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.1.2023

V E D T E K T E R

§ 1

Sameiet Lilleskogen huseierlag (heretter kalt Lilleskogen huseierlag) er et tingsrettslig sameie bestående av 62 rekkehus/ boenheter beliggende i Svaneveien og Grågåsveien i Oslo. Lilleskogen huseierlag er sammen med Svaneveien sameielag hovedfelter av eiendommene gnr. 16 bnr. 152-237, samt gnr 161 bnr 242, som tidligere er skilt ut som parseller fra gnr. 161 bnr. 13. De enkelte boligparsellene er framfestet, eller solgt til de enkelte huseiere.

Lilleskogen huseierlag eier også et garasjeanlegg beliggende på gnr. 161 bnr. 12, samt et fellesareal: gnr. 161 bnr. 13 og 236.

Lilleskogen huseierlag er skilt ut fra tidligere Lille Langerud Sameielag V.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å ivareta medlemmenes interesser i tråd med vedtektene, samt forvalte eid fellesareal, festekontrakter, og sameiets garasjeanlegg, på gnr, 161 bnr 12, til beste for medlemmene.

Sameiet har videre ansvar for vedlikehold av rekkehusene som spesifisert i vedtektenes § 6. Sameiet skal ellers ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. §§ 6 og 11.

§ 3
Rettslig råderett

Med de unntak som fremgår av § 6 har den enkelte huseier full rettslig og faktisk råderett over sin eiendom, herunder rett til salg og pantsettelse.

Den enkelte eiendom må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre tilstøtende eiendommer.

Eierskifte skal meddeles styret/forretningsfører for registrering.

§ 4

De som til enhver tid er eier av gnr 161 bnr 158-177 og 190-231 plikter å være medlem av Huseierlaget.

§ 5
Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Eier av det enkelte hus er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som huseierlaget har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Hver huseier hefter hver for 1/62-del av lagets forpliktelser og betaler felleskostnader med 1/-62 del.
Dog slik at andelen av festeavgiften reduseres forholdsvis for de som har kjøpt sin boligsparsell og forhøyes for de parseller som er større enn 154m2.

Felleskostnader inklusiv festeavgift til Oslo kommune, renovasjonsavgift, felles bygningsforsikring og andre kostnader til felles drift av fellesarealer, betales av huseierne.

Styret fastsetter á kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte eier.

Lilleskogen Huseierlag har panterett i hver eiendom med kr. 10.000,- til dekning av huseierlagets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 370 000 (trehundre og sytti tusen), dog slik at huseierlaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de

enkeltes boliger inntil 90 % av verditaksten over vedkommende bolig. Panteretten er tinglyst som heftelse på eiendommen.

Huseierlagets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra eiendommens eier.

Ved en huseiers mislighold av felles forpliktelse er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditores rettigheter etter ovennevnte panterett.

§ 6
Drift og vedlikehold

Den enkelte huseier har selv ansvar for indre og ytre vedlikehold av sitt hus på sin tomt såfremt annet ikke fremkommer av denne bestemmelsen. Huseier plikter å vedlikeholde bygningen på sin grunn på en slik måte at det ikke oppstår skade på eller forringelse av naboeiendommene p.g.a. råte i treverket el.lign.

Huseierforeningen har ansvaret for vedlikehold og utskifting av tak med piper, takrenner, nedløp, oppstikkende ventilasjonsanlegg, drenering, vannledninger utenfor første stoppekran og kloakkledning i bakke samt under kjellergulv som er å anse som et fellesanliggende for hver bygning.

Videre er huseierforeningen ansvarlig for vedlikehold av fellesanalegg. Som fellesanlegg regnes blant annet:

Hovedstikkveier til husene
Yttervegger
Tørkestativ på tørkeplassene
Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som står på fellesarealer.
Flaggstang
Fellesarealer med beplantning. Inngrep på disse må godkjennes av styret på forhånd.

Huseierlagets styre plikter å påse at bygninger på gnr 161, bnr 158-177 og 190-231 til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom fellesutgiftene. Den enkelte huseier er ansvarlig for å dekke egenandelen hvor felles forsikring har vært benyttet.

Ved større saker som Plan- og bygningsetaten må godkjenne, skal nærmeste naboer og gjenboere varsels før innsendelse av byggemelding iht. plan- og bygningslovens bestemmelser. Ved utbygning må eier sørge for at brannskille/brannmur mellom boligene blir videreført i utbygget del.

§ 7
Årsmøtet

Huseierlagets øverste myndighet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen en varslet frist. For at forslag som nevnt i § 10 andre og tredje ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver bolig de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Behandle kommende års driftsbudsjett
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen godkjennes og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

§ 8
Fullmektig

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av huseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 – fem – dager varsel. Årsmøtet og ekstraordinært årsmøte tilstrebes å legges utenom skoleferiene.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10
Vedtak på årsmøte

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres dette ved loddtrekning.

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

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierlaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av felleseiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

§ 11
Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger medlemmene på årsmøtet et styre på tre-til - fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer (2+3) velges for 2 år, slik at det til enhver tid vil være overlapping i styret. Styrets leder velges særskilt for et – 1 – år.

Styret ansetter, sier opp og avsetter foreningsfører og andre funksjonærer innenfor budsjett, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.
Styret skal ikke bestå av beboere som er ansatt av huseierlaget eller er i familie eller nære relasjoner til hverandre.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 14

For øvrig kommer Lov om Sameige av 18.06.1965 til anvendelse.

.

Lilleskogen Sameielag

Mai -94

ORDENSREGLER FOR LILLESKOGEN SAMEIELAG

1. Ordensregler er et ledd i sameieavtalen og beboerne er ansvarlig for at disse oppfylles.

2. Hvis beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende jfr. vedtektene paragraf 1 og 12.

3. Sameierne plikter å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel.

4. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameielagets friarealer. Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.

5. Beboere skal holde ro slik at naboer ikke sjeneres. Bruk av musikkinstrumenter, høyttalere etc. må avpasses etter tidspunkt og forhold.
Erverv messig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.

6. Rengjøring av sengetøy, gangtøy m.v. må ikke foretas ut av vinduer eller fra terrasser/balkonger.
Tørkeplassene skal disponeres etter avtale mellom beboerne.
På søn-, hellig-, og høytidsdager skal intet tøy e.l. henge på tørkeplassene eller annet sted utendørs.

7. Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Det kreves også bruk av ekskrementposer.
Utendørs foring av dyr må ikke forekomme.

8. Husholdningssøppel skal bare kastes i søppelkassene. Det skal være forsvarlig innpakket slik at innholdet ikke flyter ut i kassen eller forårsaker stank. Annet avfall som ikke går i kassene plikter beboeren selv å fjerne ved henvendelse til renholdsverket.

9. Motorkjøretøyer skal fortrinnsvis hensettes i garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Parkering må videre skje slik at gangveier ikke sperres, i henhold til vegtrafikklovgivningen og i overenstemmelse med parkeringsvedtekter for Oslo.
På sameiets grunn er det ikke tillatt å hensette kjøretøyer, båter, tilhengere etc. for lengre tid.
Ved overtredelse av reglene kan styret besørge fjerning for eiers regning og risiko.

Lilleskogen Sameielag v/Styret

Oslo

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-161/199 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grågåsveien 5B 1187 OSLO
Fakturamottaker:	Karlsen Jonas Grågåsveien 5b 1187 OSLO
Eiernavn:	Karlsen Jonas

Kommunale avgifter	NOK 11 766,06
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 11 766,06

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Vann- og avløpsgebyr	11 523,06
Totale avgifter	**11 766,06**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og dører.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grågåsveien 1 a-5 d	Gnr.161,bnr.13,hus 19-20-21	78/1359

Byggherre

Lille Langerud Sambyggelag V A/S
v/T. Guttormsen
Boks 47, Abildsø
OSLO 11

Ansvarshavende

Siv.ing. Inge N. Dolve
Moderne Bygg A/S
Blindernveien 7
OSLO 3

Dato

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Felm.

Meldt SER 1 og 2. Melding. 7-8-79 Ch. K

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2791
Mottatt 5 SEP. 1952
Gnr. Bnr. 198

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Lille Langvid Sameiglag v/ 9/5

30/10-52.

Ansvarshavende Hermod Bratlie.
Tømrermr. Aksel H. Bach

Approbert

Påbegynt

Ferdigattestert 16/1.59 EB

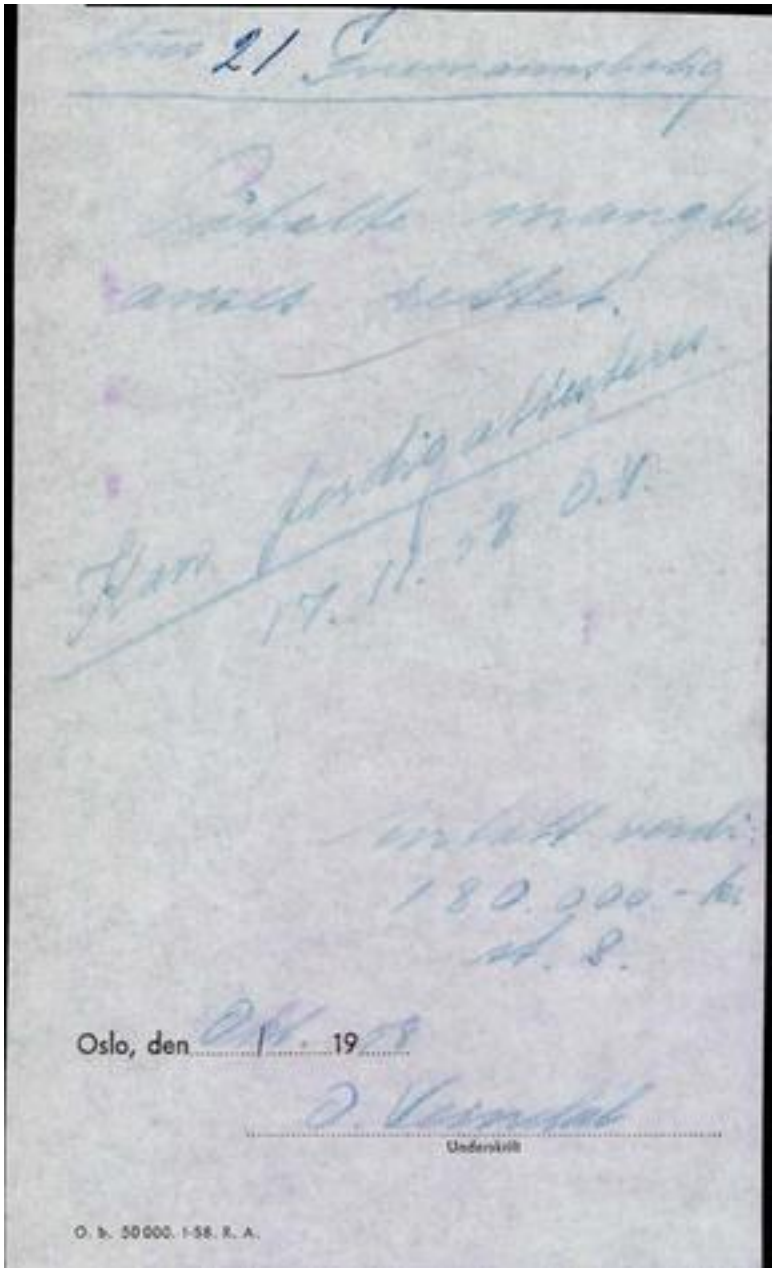
Kan ferdigattesteres:
17. 11. 58 O.V.

GNR. 161 BNR. 198-199-200-201
Mappenr. 52010 2791
Grågåsveien 5 A-B-C-D

Arbeidets art Tømmermannsarbeid
198-199-200-201

G.nr. 161 b.nr. X3 pars. Matr. nr. 5 a-b-c-d. Grågåsv.
Has 21

Skj. B 45 - 7000 6-51

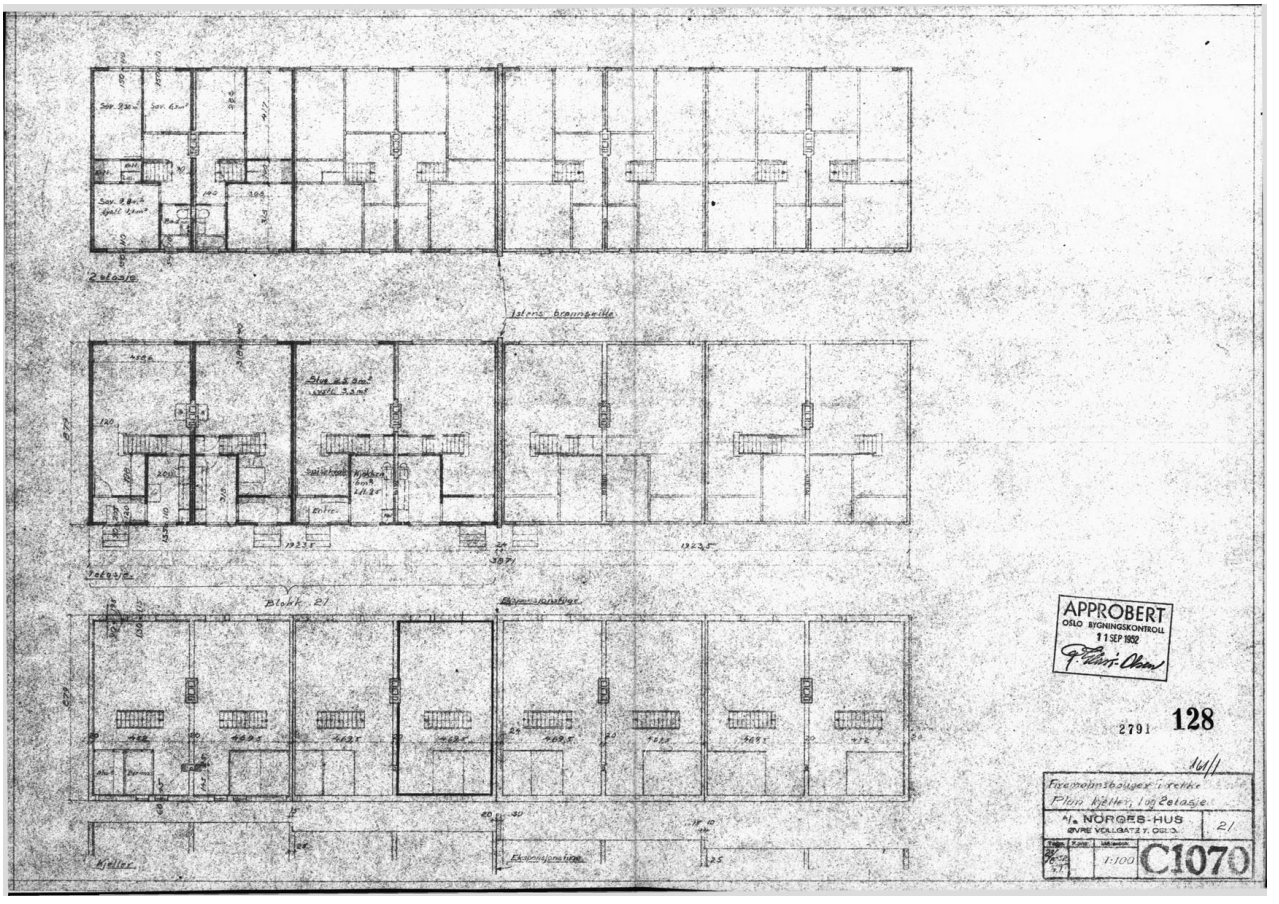


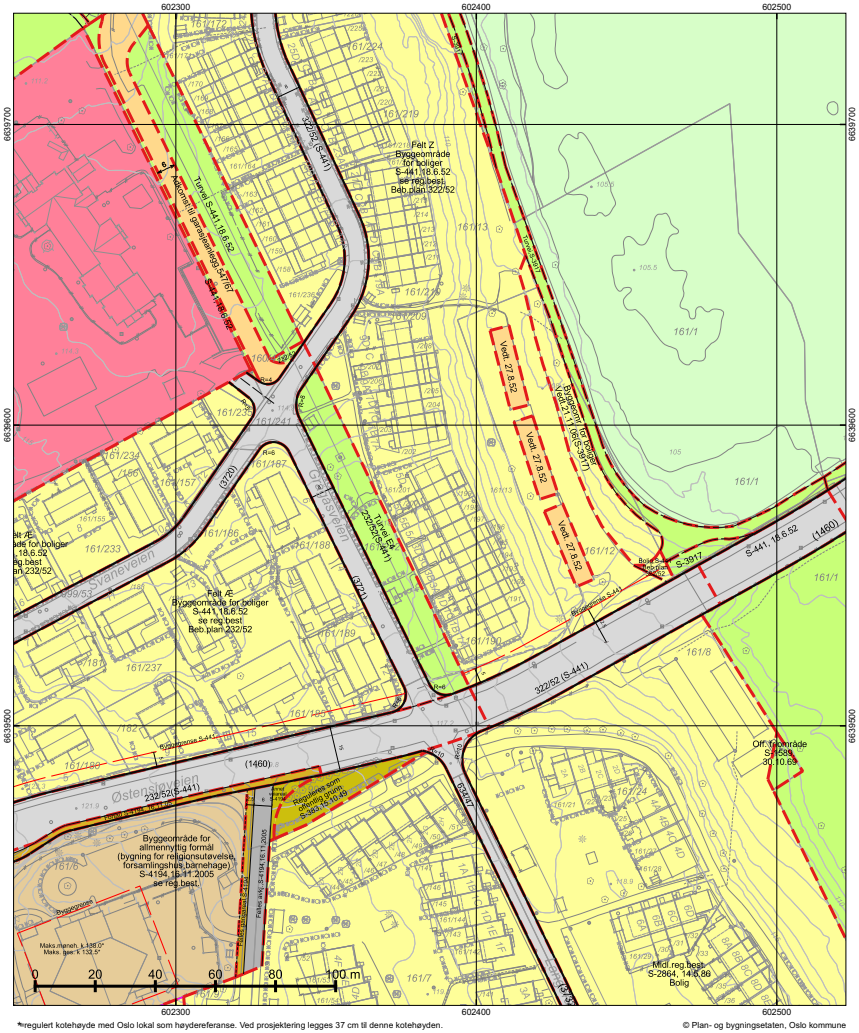
Oslo, den 21/1 19 58

O. Ulvestad

Underskrift

O. b. 50 000. 1-58. K. A.


2 etasje
Istens Brannvesen
Blokk 21
Fl. Brannvesen
Kjeller
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 SEP 1952
2791
128
Fremmelsbygg i rekke
Plan kjeller, 1 og 2 etasje
A/S NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO
21
1:100
C1070



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 611 - Naturvernområde

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 11.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331659/ 86518936
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRÅGÅSVEIEN 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 161/199

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

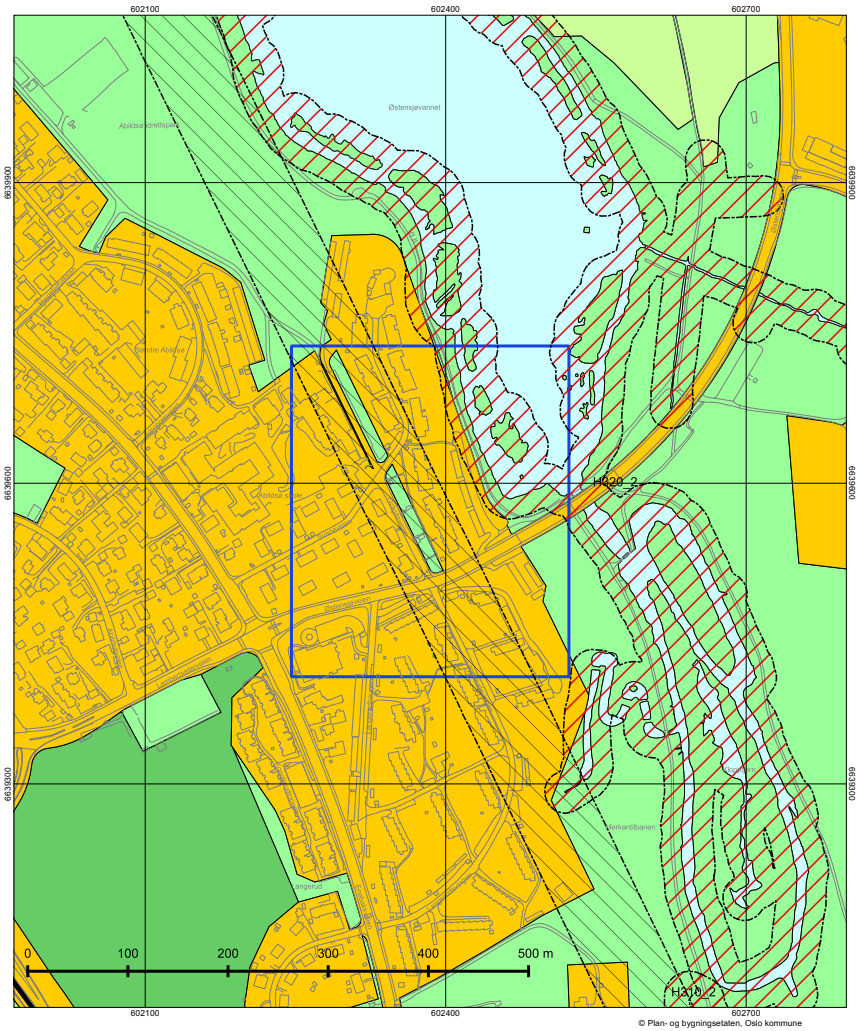
Dato: 11.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331659/ 86518936
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRÅGÅSVEIEN 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 161/199

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331659/86518936
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

32252

Reguleringsplan for Abildsø, gnr. 160, bnr 448 og gnr. 161 bnr. 1 areal Z.

32252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.07.1952
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195203201
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.09.2025
5-0430/25	25/4130 - 2	Anita Christine Bliksvær	

Grågåsveien 5 B - gnr./bnr.161/199 - Festeopplysninger

Festeforhold mellom Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 10. september 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av Grågåsveien 5 B på festetomt med gnr./bnr. 161/199.

Festeavgiften
Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag betaler en årlig festeavgift på kr 413 214. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert 1. juli 2020. Neste regulering vil bli 1. juli 2030. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Om forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfelle bebygget.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Kontakt for mer opplysninger
Eventuelle andre opplysninger om boenheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag v/OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Christine Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0430/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grågåsveien 5B 1187 OSLO

Betegnelse: Gnr 161, bnr 199 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no