NORDVIK

Olav Aukrusts vei 15A

3 soverom | 132 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Olav Aukrusts vei 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lyst og innholdsrikt enderekkehus - Solrik terrasse og flott hage - Garasje - Peis - Barnevennlig og fredelig ved marka

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 880,-**
Totalpris	**12 996 085,-**
Fellesgjeld	**182 205,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 602,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

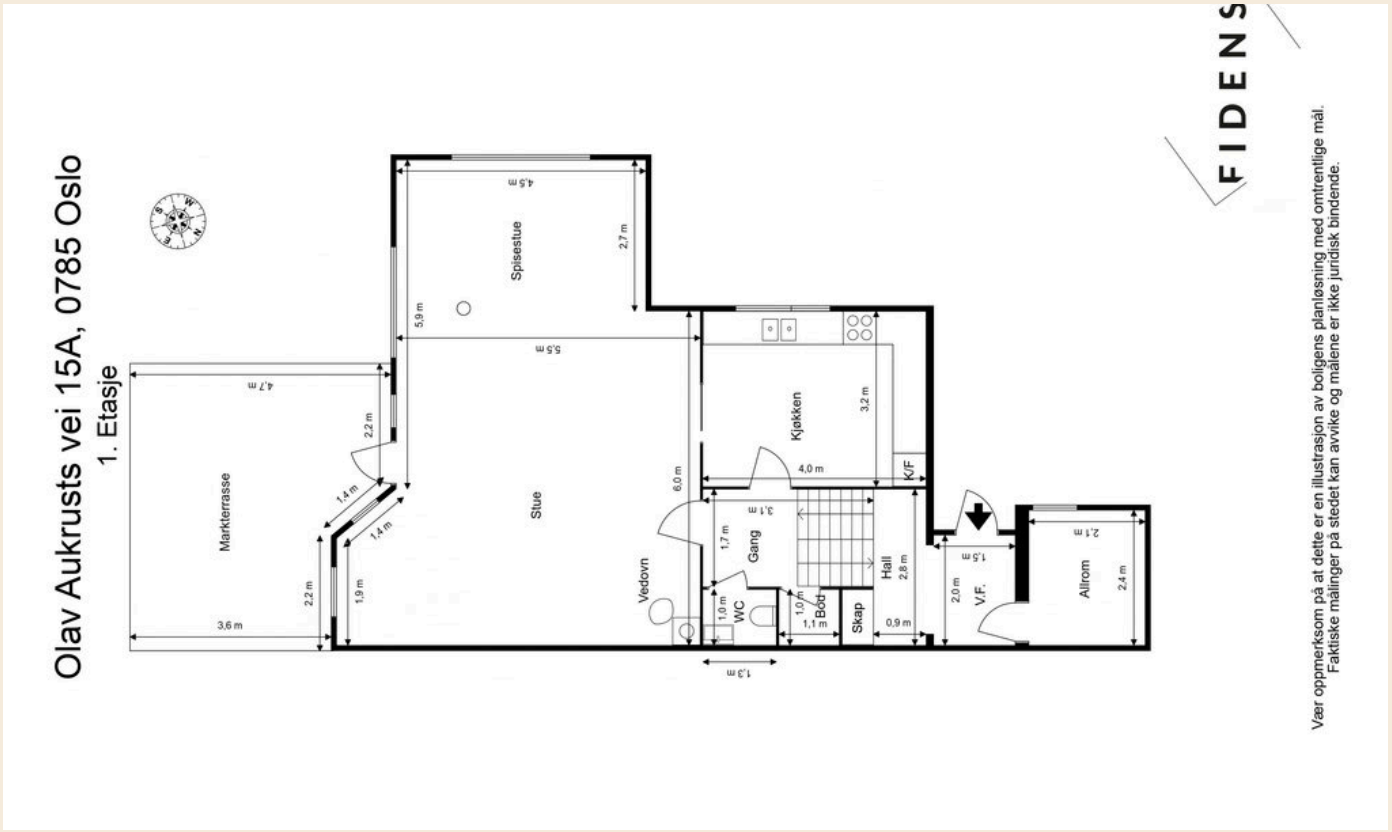
Idyllisk og familievennlig enderekkehus over to plan beliggende i et barnevennlig boligområde i nedre del av Holmenkollen ovenfor Voksen. Boligen har en meget god intern beliggenhet. Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater og en god peisovn. Utgang fra stue til solrik terrasse og hage der barn kan ferdes fritt og trygt.

Huset har en markanær, fredelig og tilbaketrukket beliggenhet. Her får du det beste av by og natur!

-Innholdsrikt enderekkehus
-Solrik terrasse og en romslig og flott hage
-Garasje
-Peis
-Meget god intern beliggenhet og bilfritt tun
-Oppgradert el-anlegg 2026
-Nærhet til Vestre Aker kunstgressbane og idrettshall, samt Ready/Gressbanen
-Kort vei til skoler, barnehager, buss, T-bane på Holmen og butikker. Søndagsåpen Joker nærbutikk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm





2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm














YACHT
CLUB





Boligen ønskes velkommen via et praktisk entré-/vindfangsparti med plass til av- og påkledning.





Herfra får man et godt førsteinntrykk av boligen, med en planløsning som oppleves funksjonell og familievennlig. Boder i bakkant med god oppbevaringsplass. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2026.

Praktisk toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med servant med ettgreps armatur og gulvstående wc.





I 1. etasje finner man et allrom som gir familien ekstra boltringsplass.

2. etasje har en familievennlig og praktisk planløsning med tre soverom, bad og et romslig allrom.



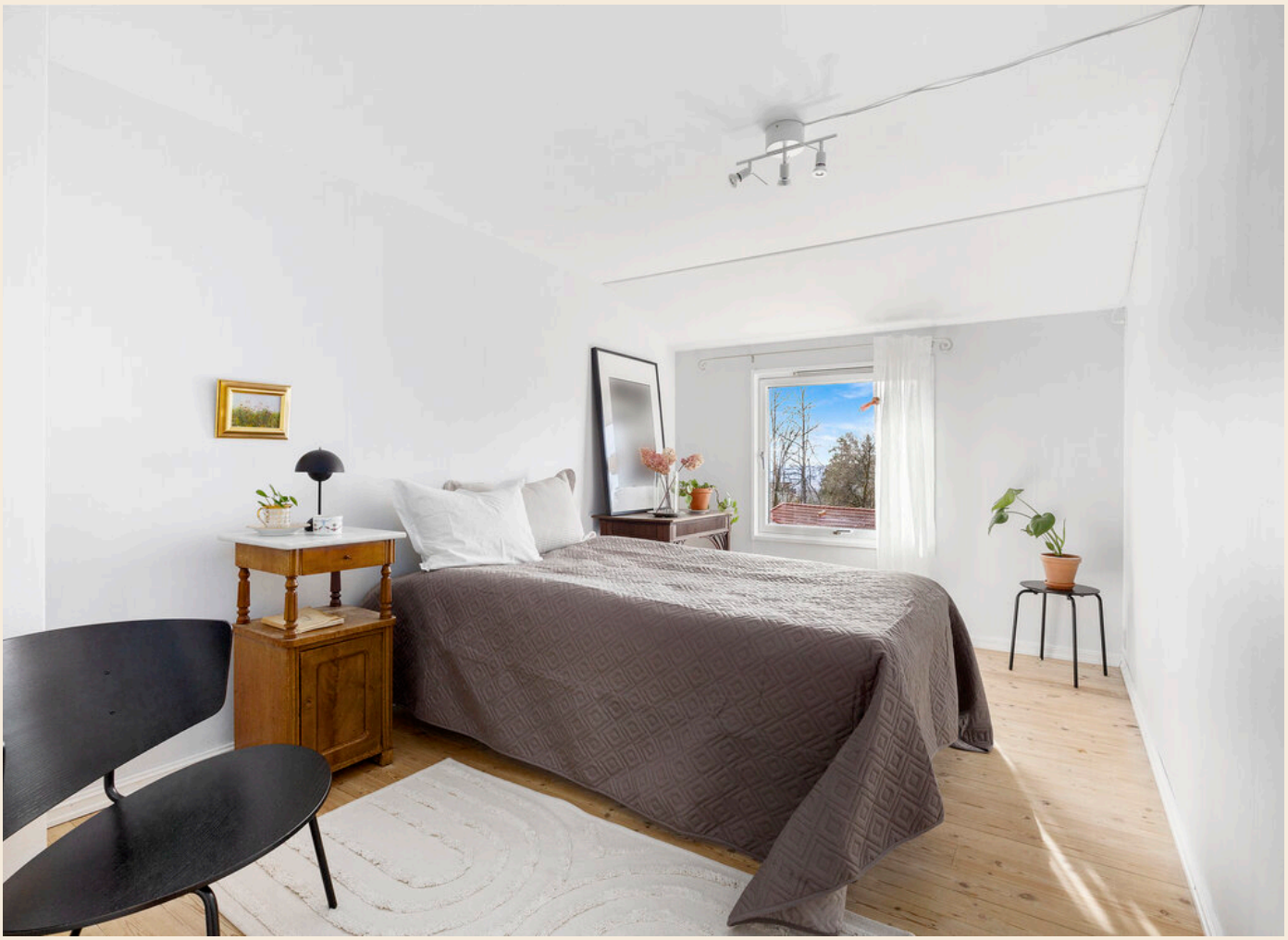


Alle rommene i etasjen har gode størrelser, noe som gir en luftig og funksjonell romfølelse.

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med servantskap med malte, profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt servant med ettgreps armatur, badekar, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.



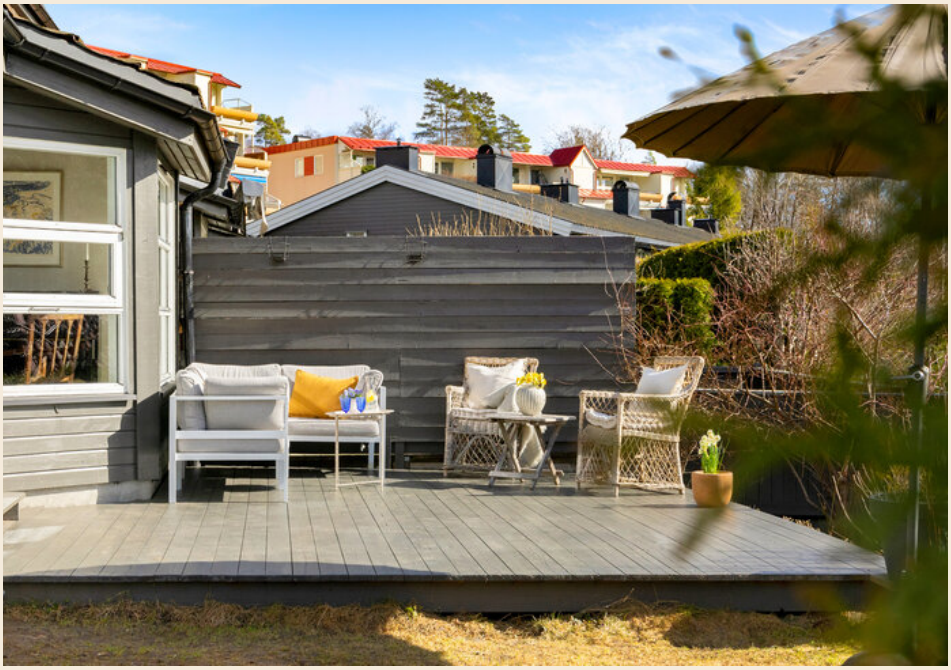

BOTERO







Eiendommen har en meget god intern beliggenhet med plassering mot et rolig og bilfritt tun.





Boligen har flere uteplasser med gode møbleringsmuligheter, noe som gir fine soner for opphold gjennom hele dagen.

Bildene er hentet fra selgers private arkiv og viser flott blomstring i hagen.



I tillegg disponerer boligen garasje





Hyggelige fellesområder til glede for beboerne i sameiet.

Her er det rikelig med boltringsplass både for de store og de små!



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0168/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olav Aukrusts vei 15A, 0785 OSLO
Gnr 27, bnr 2240, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Odd Hauge
Grethe Kristine Thams Breien

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
328 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 828 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Vindfang, hall, allrom, gang, toalett, kjøkken, stue, spisestue, bod.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 22 kvm. Sørøst-vendt markterrasse med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, bad, allrom, 3 soverom.
Total BRA: 51 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023

Ikke målbare arealer:

Areal for kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet lav takhøyde (under 1,9m) og ikke gangbart gulv.

Innhold
1. ETASJE:
Etasjen inneholder vindfang, hall, allrom, gang, toalett, kjøkken, stue, spisestue og bod.

Entré/vindfang:
Boligen ønskes velkommen via et praktisk entré-/vindfangsparti med plass til av- og påkledning. Herfra får man et godt førsteinntrykk av boligen, med en planløsning som oppleves funksjonell og familievennlig.

Allrom:
I 1. etasje finner man et allrom som gir familien ekstra boltringsplass. Dette er et fleksibelt rom som kan innredes etter behov, enten som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller et hobbyrom for familien. Rommet er

innredet og omtalt som allrom, men er byggemeldt som bod.

Toalett:
Praktisk toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med servant med ettgreps armatur og gulvstående wc. Naturlig avtrekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en funksjonell innredning fra rundt 2000 med glatte fronter, enkelte overskap med innfelt glass og heltre benkeplate som gir et klassisk uttrykk. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med to kummer og ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte, og stoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

Stue:
Stuen er en hyggelig og innbydende oppholdsavdeling med plass til både sofagruppe og spiseplass. Herfra er det adkomst til boligens sørøstvendte markterrasse, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Peisovn bidrar til lun og behagelig atmosfære, og gir både varme og hygge på kjølige dager.

Bod:
Bod i praktisk tilknytning til entrèen som gir praktisk oppbevaringsplass til klær, sko, sesongutstyr og øvrige husholdningsartikler.

2. ETASJE:
Etasjen inneholder gang, bad, 3 soverom og allrom.

Soverom I:
Hovedsoverommet fremstår som et romslig og behagelig rom med gode innredningsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Soverom II:
Boligens andre soverom har en god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Soverom III:
Det tredje soverommet er også praktisk utformet og kan benyttes som barnerom, kontor eller gjesterom. Med tre soverom ligger boligen godt til rette for familien som ønsker en funksjonell planløsning.

Baderom:
Badet har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med servantskap med malte, profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt servant med ettgreps armatur, badekar, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Badet har elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk.

Allrom:
Romslig allrom av god størrelse, som gir boligen en ekstra sone med mange bruksmuligheter.

Standard
Takhøyder måles til følgende:
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 3,02-2,41m i spisestue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,19m i gang.
I 2. etasje måles høyeste/laveste takhøyde til å være ca 2,18-1,89m i soverom.

Ildsted:
Boligen har vedovn og stålpipe. Pipen ble rehabilitert i 2021 med nytt innvendig røykeløp i stål, og det foreligger ferdigattest for arbeidene.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra rundt 2000 med glatte fronter, enkelte overskap med innfelt glass og heltre benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med to kummer og ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken, og over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte.

Våtrom - Baderom:
Badet ligger i 2. etasje og har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med servantskap med malte, profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt servant med ettgreps armatur, badekar, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Badet har elektrisk gulvvarme, plastsluk og naturlig avtrekk. Det er også foretatt hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone, og ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelig fukt i området som ble kontrollert.

Våtrom - Toalettrom:
Toalettrommet har belegg på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med servant med ettgreps armatur, gulvstående wc og panelovn. Ventilasjonen er løst med naturlig avtrekk.

Elektrisk:
Sikringsskap med automatsikringer. Det er gjennomført elsjekk av boligen 20. mars 2026. I tillegg ble innmat i sikringsskapet skiftet ut, samt bryter til varmtvannsbereder byttet 25. mars 2026. Arbeidene er utført av Oslo Vest Elektro AS, og samsvarserklæring foreligger.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon med tilluft via spalter i vinduskarmer.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken.
- Vannledninger i kobber og plast.
- Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1989, montert i gulv i soverom. Nylig montert egen bryter i 2026. Selger informerer om at varmtvannbereder har egen avrenning over loft ned til bad på badegulvet mot sluk.
- Oppvarming via panelovner. Elektrisk gulvvarme på baderom, kjøkken, allrom i 1. etasje og entrè.

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:
- Drenering
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet deler av drenering er avsluttet under terreng, alder, synlig grunnmursplast mangler topplist.

- Krypkjeller - Kryperom
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.

Balkong, terrasse, platting - Markterrasse stue
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.

- Yttervegger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflate kledning, redusert lufting bak kledning, stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

- Takkonstruksjon og loft
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen, overflater har misfarging av svertesopp/muggsopp, uisolert rør på kaldt loft.

- Taktekking
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder, mose på grunn av elde/alder, bulker i takplater.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflater/alder på innredning/benkeplate.

- Toalettrom
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk, rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder, ikke isolerte vannrør i kaldtloft.

- Varmtvannsbereder - Soverom 2 etasje
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder, tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning ikke påvist.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører
Tilstandsvurdering: TG3 gis grunnet råteskader i karm til takvindu.
Kostnadsestimat: Under 20 000 ,-

- Våtrom - Baderom
Tilstandsvurdering: Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 ,-

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Oppgradert/nytt bad med ny OSO varmtvannsbeholder i 1989. Rørlegger arbeidet ble utført av Brodins Rørlegger bedrift as ved Terje Brodin. Dette ble dessverre nedlagt/avviklet etter at hans død for mer enn 5 år siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodins Rørlegger bedrift as gjorde jobben med røropplegg, skifte av varmtvannsbereder sammen med et dansk flislegger firma han hadde samarbeid med, hvor tette sjikt, membran, støp med varmekabler og montering av fliser ble gjort.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak/steinbelagte av metall med steingranulat for alle enhetene i sameiet i regi av Nordre Kragskogen Boligsameie. Fasade endevegg på kjøkken siden for alle enhetene i sameiet ble hele veggen utforet, isolert og lagt nytt panel i regi av Nordre Kragskogen Boligsameie. Kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge vedrørende hvilket år og firma som utførte arbeidet på tak og endevegg. Det ble innsatt nye sylinder stålrør i alle pipene i sameiet i stedet for de gamle "pipe mur blokkene" som utgjorde en fare for pipe brann. Pipe/ildsted kalt (fyringsanlegget) ble kontrollert av Oslo kommune Brann-og Redningsetaten. Tilsynsrapport uten avvik-sak avsluttet 12.11.2025 Dokumentasjon foreligger. I felles garasje er det lagt inn nytt elektrisk anlegg for el bil lading samt 220Vac stikkontakt pr parkeringsplass gjennom Nordre Kragskogen Boligsameie. Kontakt Ellen Nitter Hauge

vedrørende hvilket firma som utførte arbeidet. Boden ble omgjort/ innredet som disponibelt rom.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Kragskogen Boligsameie har gjennom AS Selvaagbygg gjort dreneringsarbeid rundt og i felles garasjen. For mer info kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge.

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: Eltel har gitt samsvarserklæring den 18.8.2018 med bytte av strømmåler som er tapet inn i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vest Elektro AS har gjennomført en el sjekk på anlegget den 20.3.2026. Her ble alle stikk kontakter kontrollert samt at det var jordings kontakter på bad, kjøkken, gang nede og innredet rom i mellom etasjen. Det ble ikke funnet noe feil på anlegget eller i sikrings skapet. Dokumentasjon er tilgjengelig hos Vest Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: el bil lader er installert for alle parkerings plassene i felles garasjen. Ladekabel må kjøpes i tillegg. Kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge vedrørende når og hvilket fiirma som utførte arbeidet.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på stuen i.h.t tegninger og tillatelser gjennom Nordre Kragskogen Boligsameie. Arbeidet ble utført sommeren 1989 av firma Ingeniør og Tømmermester Haugen A/S. Stuen ble påbygget med ca.25m2. Firma er avsluttet etter hans død.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Nytt bad ble utført i 1989. Det var en liten lekkasje fra badet hvor det kom vann ut mot gangen utenfor badet ved og under dørterskelen. I en kort periode etter at badet ble ferdig, var det kun dusj hvor vannet rant rett på flisene før badekar ble satt inn. Noe vann ble sett i taket på kjøkkenet ved en lampe. Dette ble sjekket av If, hvor sluk, membran og tetting ble sjekket, men fant ingen feil. Mulig at det er p.g.a for lite fall mot sluket. Det ble satt inn badekar kort tid etter dette. Har ikke hatt noe problem med dette siden 1989 d.v.s mer enn 36 år.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Antydninger til sprekker i pipeløpet etter fyring . Årsak var dårlige "gamle murblokker" fra byggeår. Det ble satt inn nytt sylinder stål rør i midten av pipeløpet i alle enhetene i sameiet etter en video sjekk av alle piper. Dette ble gjort i regi av Nordre Kragskogen Bolig sameie.

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)
Ja
Beskriv: Det har vært noe feil med dreneringen rundt fellesgarasjen som styret i Nordre Kragskogen Boligsameie tok seg av gjennom AS Selvaagbygg som var byggherre for alle boligenhetene og garasjen. Dette ble ordnet for flere år siden. Kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er antydning til noe skjevt gulv ved ytterkant av stue gulv på tilbygget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det ble skiftet kobberrør på loftet fra varmtvannsbeholder etter en liten lekkasje. Dette ble utført av Rørleggermester Harald Larsen AS. Dette firma er avsluttet. Det ble også satt inn en ny rørsløyfe på kjøkken vedrørende stoppekran for vann ute. Dette ble gjort av rørlegger gjennom Nordre Kragskogen Boligsameie.

Bygningssakkyndig
Supertakst

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1981.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel og pusset grunnmur. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.

Vinduer, dører og terrasse:

- Terrassedør/entredør med 2-lags glass.
- Vinduer med 2-lags og 3-lags glass.
- Sørøst-vendt markterrasse på ca. 22m² med adkomst fra stue.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp via panelovner.
- Elektrisk gulvvarme i baderom, kjøkken, allrom i 1. etasje og entrè.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 602,- pr. mnd.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 351,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 959 847,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 656 924,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nordre Kragskogen Boligsameie, orgnr. 986392874

Om sameiet
Nordre Kragskogen Boligsameie ligger i Olav Aukrusts vei 9-21 i Bydel Vestre Aker i Oslo.
Sameiet ble bygget i 1981 og består av syv rekkehus med til sammen 34 seksjoner, fellesgarasje og fellesareal på eiendommen.

Org.nr.: 986 392 874
Gårds- og bruksnr.: 27 / 2240

Hjemmeside: https://www.nordrekragskogen.no/
Forretningsfører for sameiet er USBL.

Det foreligger per i dag kun årsberetning/årsmøtedokumenter for 2025, ettersom ordinært årsmøte i 2026 ennå ikke er avholdt.

I 2024 ble det utført løpende vedlikehold av blant annet elektro, fellesanlegg, grøntarealer/lekeplass, brannvernutstyr, dører/porter og mindre malerarbeider. Årlig tilsyn med brannvarslingsanlegg i garasje er gjennomført, og huskene på området er tatt ned av sikkerhetsmessige grunner.

For 2025 planla sameiet arbeider med blant annet utskifting av brannvarslere på loft, vurdering av rørinspeksjon, utbedring av takrenneløsning, mulig utskifting av gjerde mot parkeringsplass og bakre garasjedør, samt videre plan for ny lekeplass/huskeløsning.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:
Det er i følge styreleder per 17.03.2026 ingen planlagte vedlikeholdsoppgaver per tid.
Løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 182 205,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 1 031 788 mot et budsjettert overskudd på 289 395. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 105 384.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Varmepumper er ikke tillatt å montere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes og avholdes hver vår og høst.
På dugnaden ryddes fellesarealet og det utføres spesielle oppgaver som henvises av styret. Deltagelse er obligatorisk da fellesarealer er felles ansvar og felles glede.

Dyrehold
Det er tillatt å eie hund og katt. Reptiler er ikke tillatt i sameie. Ref. §3 Husdyrhold i ordensreglementet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1816490.3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 897 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.
Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og populært område i Holmenkollåsen. Boligen har en attraktiv og solrik beliggenhet med nærhet til marka og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Fantastiske tur- og fritidsmuligheter:
Området byr på flotte turmuligheter med umiddelbar tilgang til Nordmarka via flere innganger, blant annet fra Midtstuen, Bogstad og øverst i Holmenkollveien. Her kan du nyte langrennsløyper om vinteren og turstier om sommeren. Like i nærheten finner du Holmenkollen nasjonalanlegg med hoppbakke, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter, som har gjennomgått betydelige oppgraderinger de siste årene.
Bogstadvannet ligger kun 3 km unna og byr på bading om sommeren og skøyter eller ski om vinteren. I tillegg har området idrettshall, fotballbane, tennisanlegg, treningssenter og flere lekeplasser.

Gode servicetilbud og enkel transport:
Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000, KIWI Bogstad (søndagsåpen), Coop Prix Besserud og Joker Holmenkollveien (søndagsåpen). For et bredere servicetilbud ligger Røa og Vinderen i nærheten, med blant annet post, bank, apotek, vinmonopol, frisører, kaféer og restauranter. Oslo sentrum er lett tilgjengelig både med bil og offentlig transport. Nærmeste holdeplass er Nordre Jarbakken (buss 45), ca. 5

minutters gange unna. Ryghs vei (buss 46) ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Holmen (T-banelinje 2) og Besserud (T-banelinje 1, samt buss 12) er begge ca. 1,5 km unna.

Skoler og barnehager
Området sogner til Voksen barneskole, med kort vei til Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole. Det finnes også flere barnehager i nærheten som blant annet Kragskogen barnehage.

Barn bosatt i nærområdet til Kragskogen barnehage prioriteres ved tildeling av barnehageplass. For barn med lovfestet rett til plass som ikke søkte innen 1. mars, er suppleringsfristen 1. juni 2026.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1981.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for forlengelse av tak utebod inn til hus. Bygge ut vindfang. Isette vindu på endeveggen, datert 27.03.1984.
- Ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 29.01.2021.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Utbygget parti mot markterrassen er ikke inntegnet i opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Videre fremgår ikke tilbygget/arealet som i dag er benevnt som spisestue, av de opprinnelige tegningene.

Selger opplyser å ha hatt kontakt med Plan- og bygningsetaten, og fått opplyst at tilbygget er byggemeldt etter gammel lov. Det er imidlertid ikke sendt inn ferdigmelding. Selger opplyser videre at det, etter informasjon mottatt fra Plan- og bygningsetaten, ikke er nødvendig å søke på nytt, og at tiltaket/tilbygget fortsatt er godkjent etter plan- og bygningsloven.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Området reguleres til byggeområde for boliger, friområde og felles avkjørsel gjennom reguleringsplan S-3342, vedtatt den 20.01.1993.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Plan/byggesaker i nærområdet:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Holmenkollveien 78 A - innbygging av terrasse
Saksnummer: 2025/08983 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Olav Aukrusts vei 4 - påbygg av en etasje, ombygging av 3. etasje og innbygging av balkong
Saksnummer: 2025/09326 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Olav Aukrusts vei 2D - bruksendring av balkong til boligareal, etablering av ny fasade i balkonglivet, innsetting av nye vinduer og innvendige tilpasninger
Saksnummer: 2026/01416 - Byggesak
Mottatt sak: 09.02.2026
Status: Under behandling

Arnebråtveien 137 - riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre boliger
Saksnummer: 2025/11282 - Byggesak
Mottatt sak: 30.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202018068
Status: Under behandling

Arnebråtveien 131 - påbygg enebolig og oppføring av underjordisk garasje
Saksnummer: 2025/09285 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Olav Aukrusts vei 34 B - fasadeendringer og underbygg
Saksnummer: 2025/08428 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/27/2240/15:
27.11.1980 - Dokumentnr: 28273 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2240
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1982 - Dokumentnr: 25271 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2240
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1985 - Dokumentnr: 31879 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1990 - Dokumentnr: 2512 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Gnr.27 Bnr.2240
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2240
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1996 - Dokumentnr: 16372 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. tilbygg redskapsbod - rekkeh.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2026 - Dokumentnr: 283440 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.06.1985 - Dokumentnr: 31879 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/34
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

17.10.1996 - Dokumentnr: 58609 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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.

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. 101 457,-
Grunnpakke rekkehus kr. 12 900,-
Markedspakke: Inkluderer annonsering Finn.no, Hjem.no, Sosiale medier som Facebook, Instagram etc. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*2 kr. 9 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 150,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 209 070,- 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 2. april 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, bredbånd 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Olav Aukrusts vei 15A

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	12 min 🚶 1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min 🚗 4.5 km

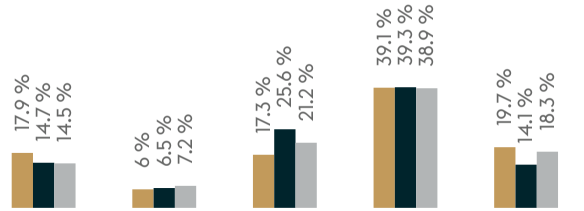
Offentlig transport

Krags vei	Linje 1N, 46	5 min 🚶 0.4 km
Besserud	Linje 1	2 min 🚗 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	7 min 🚗 3.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 10.9 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år)	66 barn	4 min 🚶 0.4 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	54 barn	6 min 🚶 0.5 km
Frantsebråten barnehage (0-5 å...	91 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lybekk/Kragskogen	1 826	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Kragskogen	5 min
Voksen skole	8 min
Hovseter Velvære	11 min
EVO Røa	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Olav Aukrusts vei 15A
0785 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1981
BRA:	132 m^2
BRA-i:	132 m^2
Rapportdato:	24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	11	2	1

Supertakst

GNR: 27 BNR: 2240 SNR: 15

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Olav Aukrusts vei 15A
0785 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41060

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG3 gis grunnet råteskader i karm til takvindu.
Våtrom: Bad - Våtrom	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet deler av drenering er avsluttet under terreng, alder, synlig grunnmursplast mangler topplist.
Krypkjeller: Kryperom	TG2 gis grunnet påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.
Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue	TG2 gis grunnet det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.
Yttervegger	TG2 gis grunnet overflate kledning, redusert lufting bak kledning, stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.
Takkonstruksjon og loft	TG2 gis grunnet begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen, overflater har misfarging av svertesopp/muggsopp, uisolert rør på kaldt loft..
Taktekking	TG2 gis grunnet alder, mose på grunn av elde/alder, bulker i takplater.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater/alder på innredning/benkeplate.
Toalettrom	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk, rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, ikke isolerte vannrør i kaldtloft.
Varmtvannsbereder: Allrom 2 etasje	TG2 gis grunnet alder, tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning ikke påvist.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig byggetegninger:
2. etasje: Noen innervegger er tatt bort.
1. etasje: Tilbygg samt utvidelse av stue. Utebod (tilleggsdel) har blitt en del av boligen (hoveddel).

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i allerom i 2 etasje og allerom i 1 etasje er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
2. etasje: Soverom: 2,18-1,89m
1. etasje: Allerom: 2,31-1,67m

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Avviket gjelder markterrasse. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.3.2026	**24.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Hauge, Grethe Kristine Thams Breien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Olav Aukrusts vei 15A, 0785 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**2240**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**15**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1981** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført over 2 plan + kladtloft. Rekkehuset har halv etasje.
Rekkehuset har moderniseringsbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste/laveste takhøyde til å være ca 2,18-1,89m i soverom.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 3,02-2,41m i spisestue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,19m i gang.
Boligen ventileres med naturlig avtrekk fra bad og toalettrom samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel og pusset grunnmur. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.
Terrassedør/entredør med 2-lags glass.
Vinduer med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Utført el-sjekk utført av Oslo Vest Elektro AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Gang, bad, 3 soverom, allrom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**81**	**81** Romfordeling: Vindfang, hall, allrom, gang, toalett, kjøkken, stue, spisestue, bod.	**0**	**0**	**22**
Totalt m²	**132**	**132**	**0**	**0**	**22**

Kommentar til arealberegning

Areal for kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet lav takhøyde (under 1,9m) og ikke gangbart gulv.

Eier opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av dreneringen er skiftet i forbindelse med tilbygg i stue.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Deler av utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid ca 30 år.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Grunnmursplasten mangler topplist.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, bør dreneringen utbedres.
Bruken av etasjen vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Krypkjeller: Kryperom

Beskrivelse	
Det er adkomst til kryperom under trapp i 1 etasje.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved fuktmåling med pigg i bjelkelaget og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der stikktakningen i bjelkelaget/overflate er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

TG2:
Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor yttervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Beskrivelse:
Krypkjeller/kryperom er en konstruksjon med høyt skadepotensial.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i kryprom for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Type	Terrasse
Sørøst-vendt markterrasse på ca. 22m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør/entredør med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdører med sprosser og innfelt glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 etasje: Badevindu fra 1984. Vinduer i soverom fra 1981. Takvindu har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Innerdører med ukjent alder. 1 etasje: Vindu i allrom fra 2008. Entredør fra 1981. Kjøkkenvindu fra 1981. Stue/spisestue : Vindu/terrassedør med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**

TG3:
Det registreres råteskader i karm til takvindu 2 etasje.
Misfarging ved svertesopp.

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmer.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.
Det er ufullstendig beslag under entredør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takvindu med råteskadet karm må påregnes.
Prisestimatet gjelder for bytting av selve vinduet. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Tilleggsarbeider får å fullføre hele jobben er ikke medtatt i prisestimatet.

Vinduer/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Beslag/tetting rundt entredør mot terreng bør utføres for å forhindre fukt.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Utvendiglistverk til vinduer bør minimum ha 5mm glippe fra beslag for å forhindre fukt/råteskader.
Utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at yttervegg hvor kjøkken er plassert er etterisolert i regi av sameiet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2:
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget. Avviket gjelder ved inngangspartiet.

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.
Kledning for nære terreng er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Adkomst via luke i gang i 2. etasje.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

TG2:
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Uisolert rør på kaldt loft.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.
Alle uisolerte rør på kaldt loft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Annet
Takplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at takplater ble montert i regi av sameiet.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2:
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er bulker i takplater i overgangen til nabo.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.
Takplater med bulker bør holdes under tilsyn. Ved negativ utvikling må tiltak utføres ved utskifting av selve takplatene.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 9mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksmerker på gulv. Knekt gulvflis ved trapp. Utbedringer i tiden som kommer kan ikke utelukkes.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål

Pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 2021 ved fremlagt ferdigattest.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 2021 ved fremlagt ferdigattest.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Manglende vedlikehold av benkeplate
Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Kjøkken fra rundt 2000 (opplyst fra eier).
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 2 kummer og ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Stoppekran i kjøkkenbenk. Det er integrert stekovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer fra opprinnelig byggetegninger:
2. etasje: Noen innervegger er tatt bort.
1. etasje: Tilbygg samt utvidelse av stue. Utebod (tilleggsdel) har blitt en del av boligen (hoveddel).

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu i allerom i 2 etasje og allerom i 1 etasje er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
2. etasje: Soverom: 2,18-1,89m
1. etasje: Allerom: 2,31-1,67m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Avviket gjelder markterrasse. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje i boligen.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2026.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Servant med ettgreps armatur. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Dette gjelder kaldtloft.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje ved kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2026:
Elsjekk bolig 20 mars 2026.
Bytte ut innmat sikringsskap 25 mars 2026.
Bytte til bryter vvb. 25 mars 2026.
Arbeidet er uført ved fremlagt samsvarserklæring av Oslo Vest Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Etter retningslinjer for utarbeidelse av tilstandsrapporter er det NEK-405-2 el-kontroll som er godkjent dokumentasjon for el-anlegg.
En el-sjekk er kun en visuell inspeksjon.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.18 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.19 Varmtvannsbereder: Allrom 2 etasje

Plassering bereder

Allrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1989

Størrelse
Ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.21 Våtrom: Bad



Sluk i bad av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Feil fall på gulv ved målt under 25 mm. Fare for at vann kan renne ut igjennom døråpning.
Sprekte gulvfliser.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med malte, profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

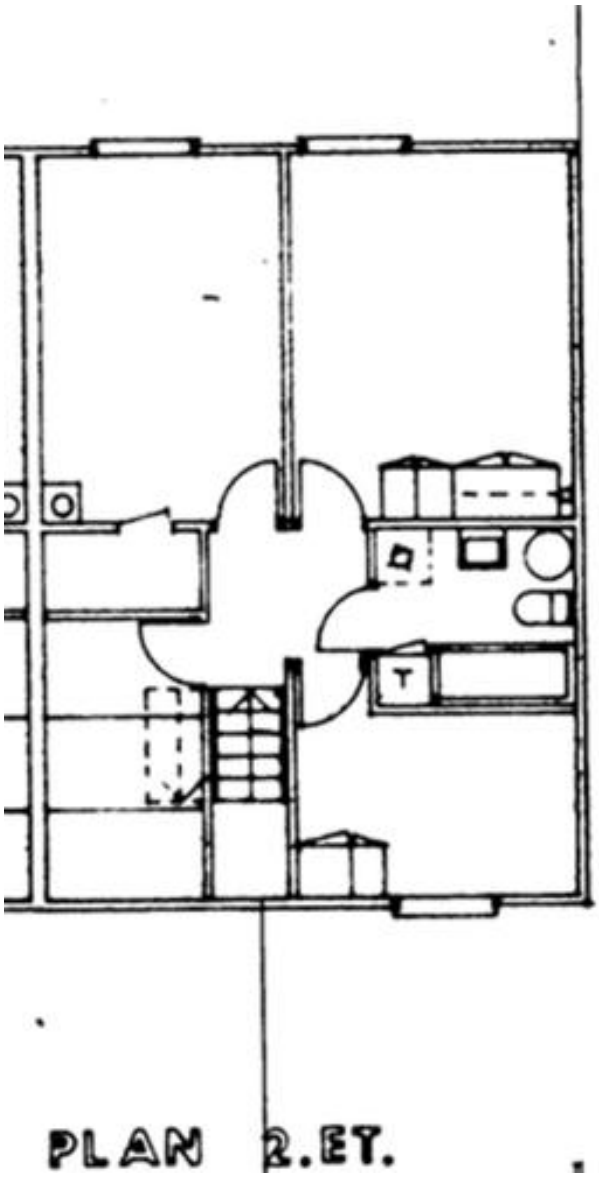
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

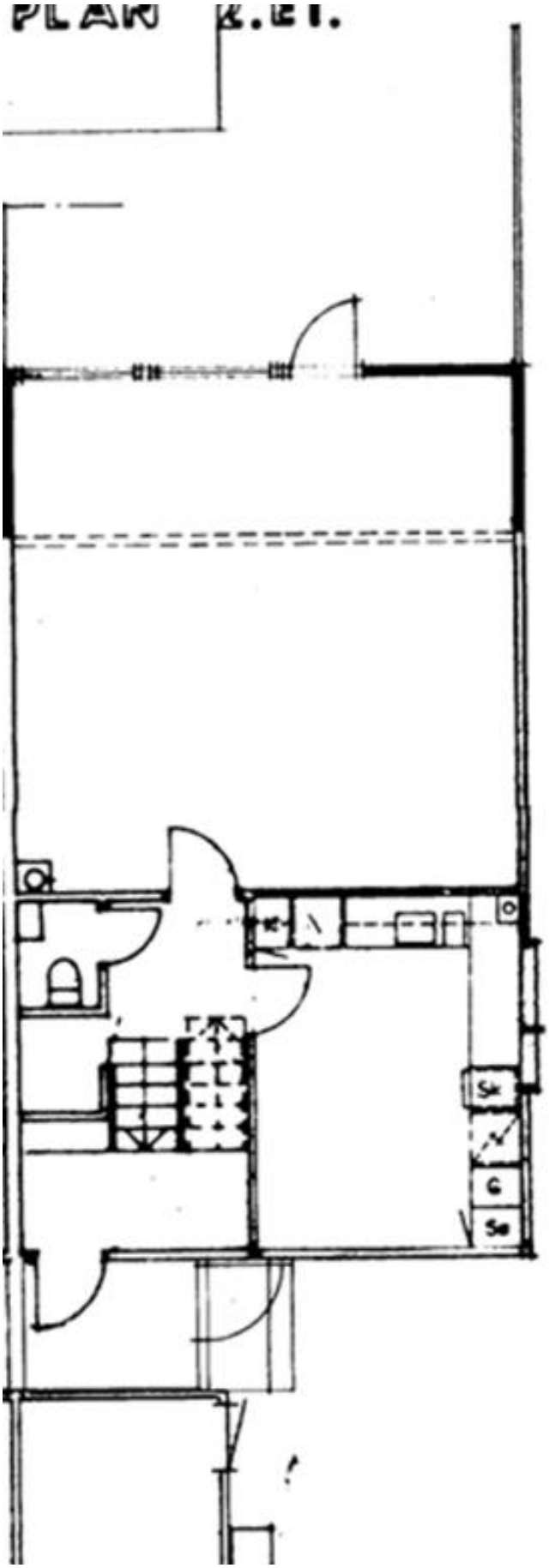
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



1. etasje





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Odd Hauge	9578-5998-4-854344	2026-03-24 15:14:50
Grethe Kristine Thams Breien	9578-5999-4-1115098	2026-03-24 15:20:15

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
24. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0168/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Aukrusts vei 15A, 0785 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Odd Hauge, Grethe Kristine Thams Breien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mars 1981

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: SP 6496783
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert/nytt bad med ny OSO varmtvannsbeholder i 1989. Rørlegger arbeidet ble utført av Brodins Rørlegger bedrift as ved Terje Brodin. Dette ble dessverre nedlagt/avviklet etter at hans død for mer enn 5 år siden.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodins Rørlegger bedrift as gjorde jobben med røropplegg, skifte av varmtvannsbereder sammen med et dansk flislegger firma han hadde samarbeid med, hvor tette sjikt, membran, støp med varmekabler og montering av fliser ble gjort.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon er sannsynligvis hos Brodins Rørlegger bedrift som er avsluttet etter at han døde.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak/steinbelagte av metall med steingranulat for alle enhetene i sameiet i regi av Nordre Kragskogen Boligsameie. Fasade endevegg på kjøkken siden for alle enhetene i sameiet ble hele veggen utforet, isolert og lagt nytt panel i regi av Nordre Kragskogen Boligsameie. Kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge vedrørende hvilket år og firma som utførte arbeidet på tak og endevegg. Det ble innsatt nye sylinder stålrør i alle pipene i sameiet i stedet for de gamle "pipe mur blokkene" som utgjorde en fare for pipe brann. Pipe/ildsted kalt (fyringsanlegget) ble kontrollert av Oslo kommune Brann-og Redningsetaten. Tilsynsrapport uten avvik-sak avsluttet 12.11.2025 Dokumentasjon foreligger. I felles garasje er det lagt inn nytt elektrisk anlegg for el bil lading samt 220Vac stikkontakt pr parkeringsplass gjennom Nordre Kragskogen Boligsameie. Kontakt Ellen Nitter Hauge vedrørende hvilket firma som utførte arbeidet. Boden ble omgjort/ innredet som disponibelt rom.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Kragskogen Boligsameie har gjennom AS Selvaagbygg gjort dreneringsarbeid rundt og i felles garasjen. For mer info kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge.

---

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: Eltel har gitt samsvarserklæring den 18.8.2018 med bytte av strømmåler som er tapet inn i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vest Elektro AS har gjennomført en el sjekk på anlegget den 20.3.2026. Her ble alle stikk kontakter kontrollert samt at det var jordings kontakter på bad, kjøkken, gang nede og innredet rom i mellom etasjen. Det ble ikke funnet noe feil på anlegget eller i sikrings skapet. Dokumentasjon er tilgjengelig hos Vest Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: el bil lader er installert for alle parkerings plassene i felles garasjen. Ladekabel må kjøpes i tillegg. Kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge vedrørende når og hvilket fiirma som utførte arbeidet.

---

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

Nei

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på stuen i.h.t tegninger og tillatelser gjennom Nordre Kragskogen Boligsameie. Arbeidet ble utført sommeren 1989 av firma Ingeniør og Tømmermester Haugen A/S. Stuen ble påbygget med ca. 25m2. Firma er avsluttet etter hans død.

---

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

Eventuell kommentar: Boligen har ikke oljetank eller sentralfyr.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Nytt bad ble utført i 1989. Det var en liten lekkasje fra badet hvor det kom vann ut mot gangen utenfor badet ved og under dørterskelen. I en kort periode etter at badet ble ferdig, var det kun dusj hvor vannet rant rett på flisene før badekar ble satt inn. Noe vann ble sett i taket på kjøkkenet ved en lampe. Dette ble sjekket av lf, hvor sluk, membran og tetting ble sjekket, men fant ingen feil. Mulig at det er p.g.a for lite fall mot sluket. Det ble satt inn badekar kort tid etter dette. Har ikke hatt noe problem med dette siden 1989 d.v.s mer enn 36 år.

---

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

Ja

Beskriv: Antydninger til sprekker i pipeløpet etter fyring . Årsak var dårlige "gamle murblokker" fra byggeår. Det ble satt inn nytt sylinder stål rør i midten av pipeløpet i alle enhetene i sameiet etter en video sjekk av alle piper. Dette ble gjort i regi av Nordre Kragskogen Bolig sameie.

---

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)

Ja

Beskriv: Det har vært noe feil med dreneringen rundt fellesgarasjen som styret i Nordre Kragskogen Boligsameie tok seg av gjennom AS Selvaagbygg som var byggherre for alle boligenhetene og garasjen. Dette ble ordnet for flere år siden. Kontakt styreleder Ellen Nitter Hauge

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet spotlys i taket på kjøkkenet fra firma Lyst elektro as ved Ståle Muri

---

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

Ja

Beskriv: Det er antydning til noe skjevt gulv ved ytterkant av stue gulv på tilbygget.

---

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

Ja

Beskriv: Det ble skiftet kobberrør på loftet fra varmtvannsbeholder etter en liten lekkasje. Dette ble utført av Rørleggermester Harald Larsen AS. Dette firma er avsluttet. Det ble også satt inn en ny rørsløyfe på kjøkken vedrørende stoppekran for vann ute. Dette ble gjort av rørlegger gjennom Nordre Kragskogen Boligsameie

---

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

---

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

---

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: 14-0168/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grethe Kristine Thams Breien	**2026-03-24**	**Odd Hauge**	**2026-03-24**

Identifikasjon

Grethe Kristine Thams Breien

Identifikasjon

Odd Hauge

Signicat

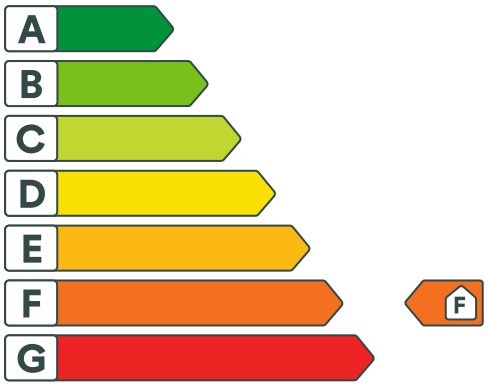
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Olav Aukrusts vei 15A, 0785 OSLO**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275697**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80858671**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2240**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 573 kWh**



Olav Aukrusts vei 15A, 0785 OSLO

Detaljering

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



Olav Aukrusts vei 15A, 0785 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

§ 1 Alminnelige bestemmelser

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

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

§ 2 Ro i seksjonen

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

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

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

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

§ 3 Husdyrhold

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

§ 4 Utøy og sopp

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

§ 5 Beplantning og vedlikehold av rådighetsområder på fellesarealet

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

Vedtatt årsmøte 12.04.2018

§6 Kjøring/parkering

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

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

§ 7 Framleie av seksjonen

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

§ 8 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§ 9 Fasadeendringer

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

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

VEDTEKTER
FOR
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

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

§ 6

På årsmøte behandles:

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

§ 7

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

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

§ 8

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

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.

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

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

Styret kan ansette og si opp forretningsfører eller andre medhjelpere.

§ 9

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

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

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

§ 10

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

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

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

§ 10 a.

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

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

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

§ 11

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

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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



INNKALLING 2025

Nordre Kragskogen Boligsameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:30
Voksen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Nordre Kragskogen Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70.000- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skifte av revisor

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

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

5.2 Seksjonseiers ansvar

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

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

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

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

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

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

5.3 Huskestativ

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Sparing

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

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

5.5 Rekkeansvarlig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Det har ikke kommet inn forslag til ny styreleder.

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

Kirstin E. Dahle sitter ett år til som styremedlem.

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Som nye styremedlemmer foreslås:

Kjetil Øye, Olav Aukrusts vei 13 A

Morten Frimann, Olav Aukrusts vei 17 E

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Kjetil Øye

Morten Frimann

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem til styret for 1 år.

6.3 Valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Nordre Kragskogen Boligsameie

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

Balanse 2024 Nordre Kragskogen Boligsameie

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

Balanse 2024 Nordre Kragskogen Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Ellen Marie Nitter Hauge
Styreleder

Ole Johan Nedrelid
Styremedlem

Vegard Vee
Styremedlem

Kirstin E Dahle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Øremerkede midler

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 13 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Nordre Kragskogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Kragskogen Boligsameie

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

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nordre Kragskogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Kragskogen Boligsameie

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 2YCPK-N1VEH-N57O0-5D5BV-ZBYGS-3SKV3

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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Nordre Kragskogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Nordre Kragskogen Boligsameie består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Huskene er tatt ned.

Årlig tilsyn med brannvarslingsanlegg i garasjen er gjennomført.

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

Styrets arbeid

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

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

Forestående kjente oppgaver er:

- Rørinspeksjon:

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

- Takrenner:

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

- Gjerdet ned mot parkeringsplassen

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

- Bakre garasjedør

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

- Brannsikring:

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

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

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

- Maling av endevegger

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

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

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: USBL representant Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ellen M Nitter-Hauge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr.70.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Skifte av revisor

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

Vedtak:
KPMG ble valgt som revisor.

5.2 Seksjonseiers ansvar

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

5.3 Huskestativ

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

5.4 Sparing

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

Vedtak:

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Rekkeansvarlig

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Som nye styremedlemmer foreslås:

Kjetil Øye, Olav Aukrusts vei 13 A

Morten Frimann, Olav Aukrusts vei 17 E

Vedtak:
Valgt ble:

Kjetil Øye for 2 år.

Morten Frimann for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

6.3 Valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Nordre Kragskogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

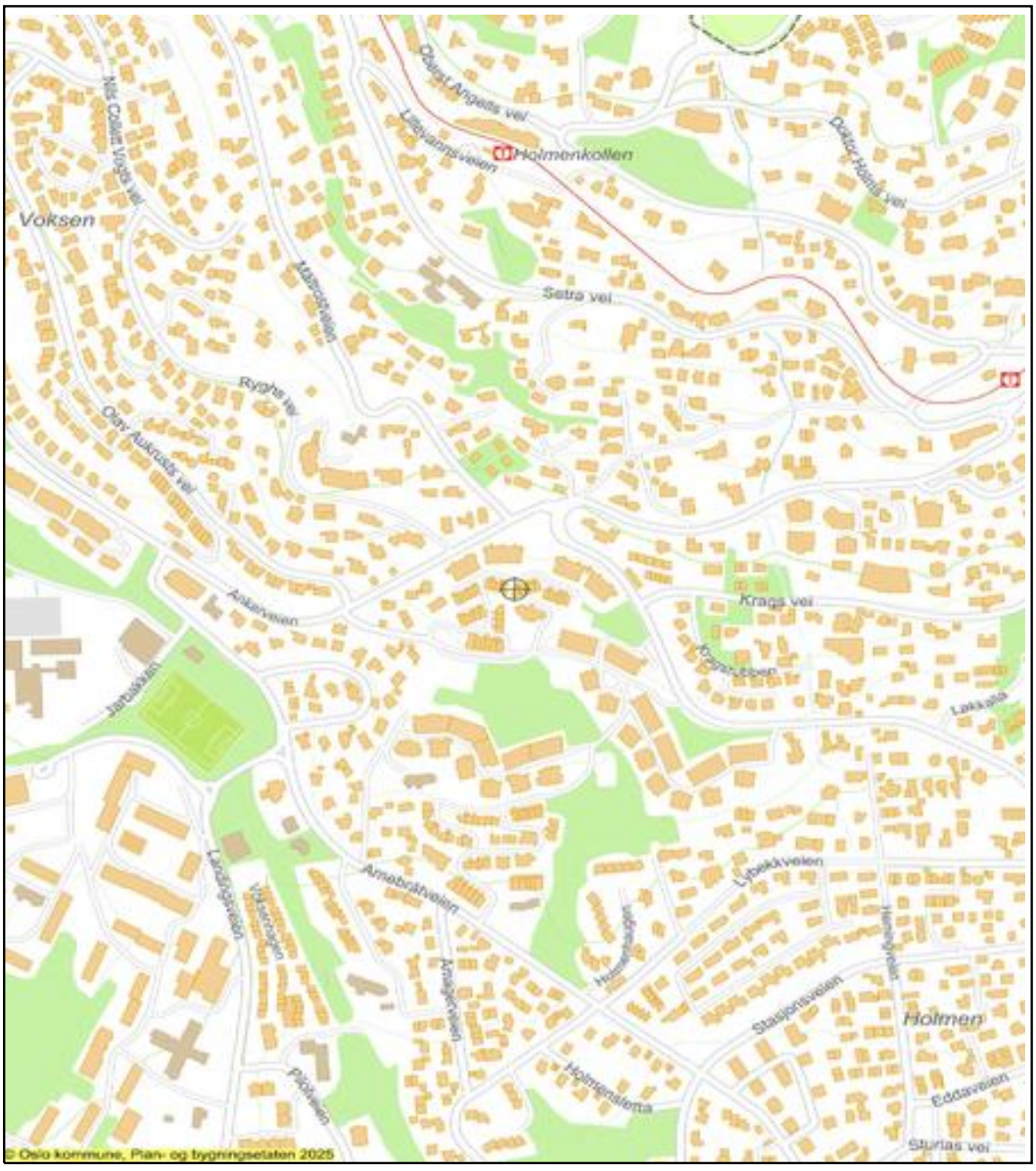
Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

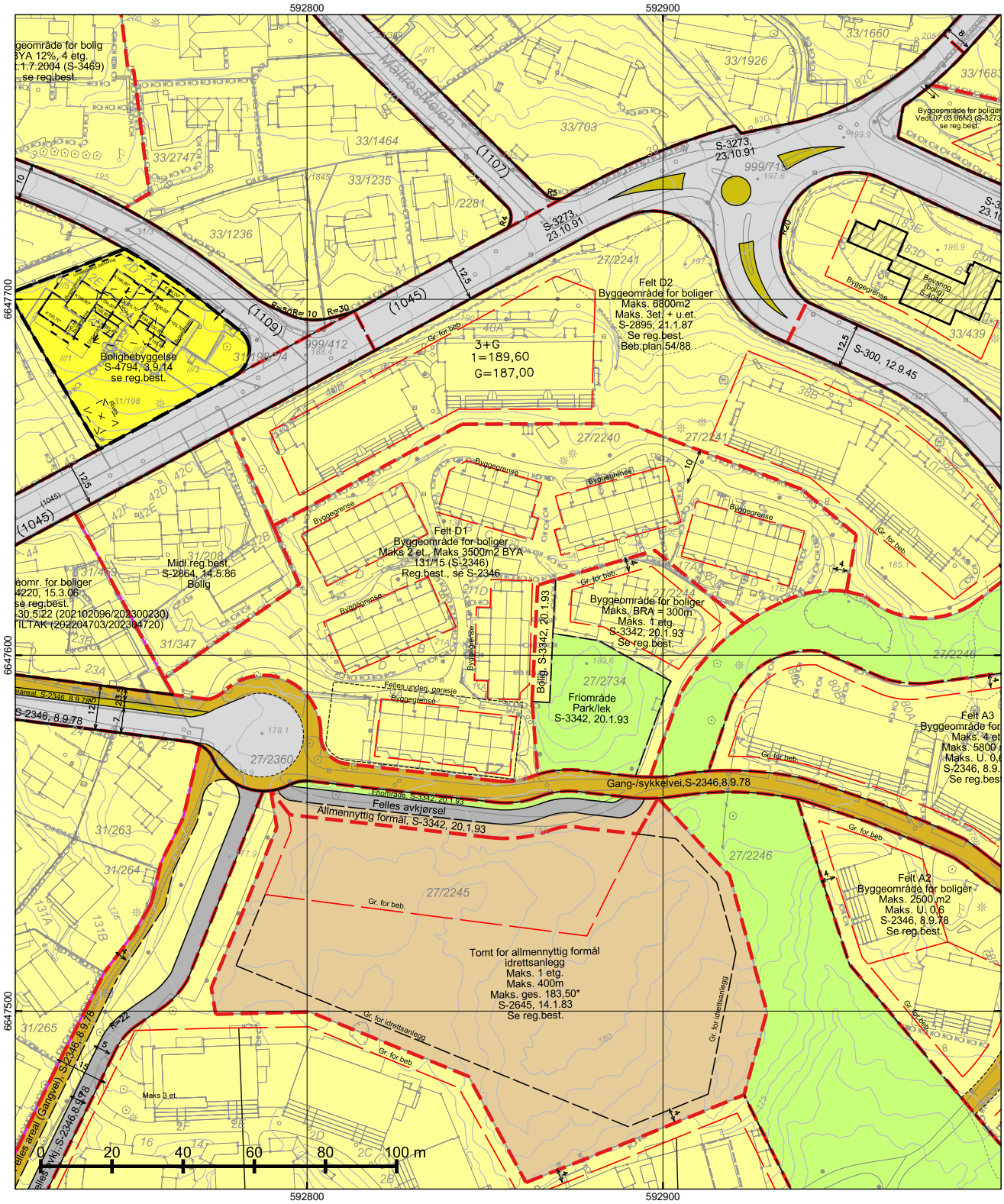
Oversiktskart

Adr.:	Olav Aukrusts vei 15 A	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	27 / 2240	**Skolekrets (2020/2021):**	Voksen



Dato: 30.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

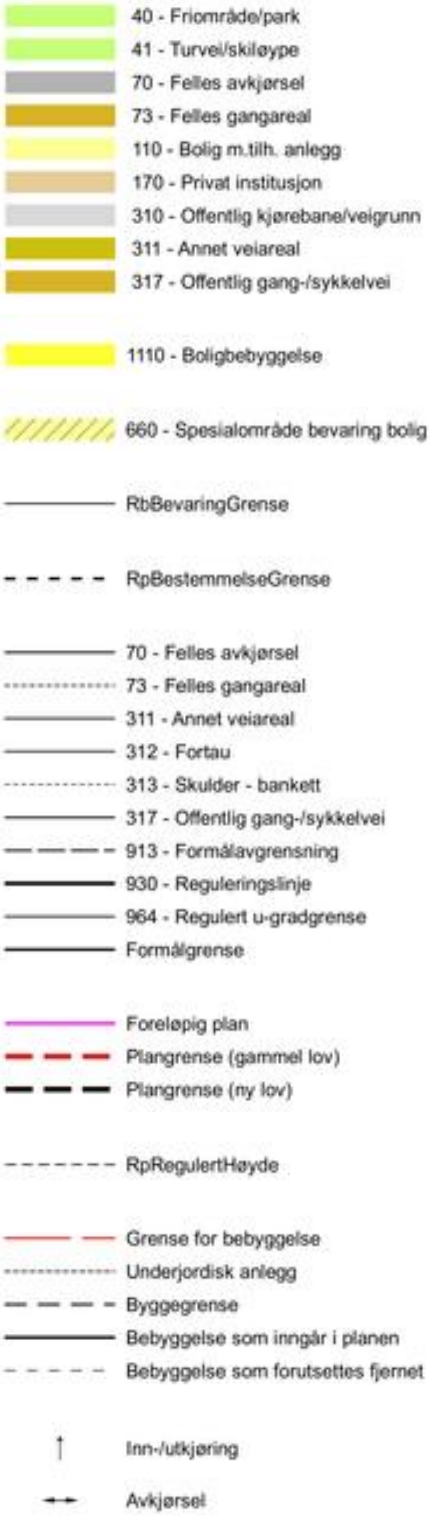
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

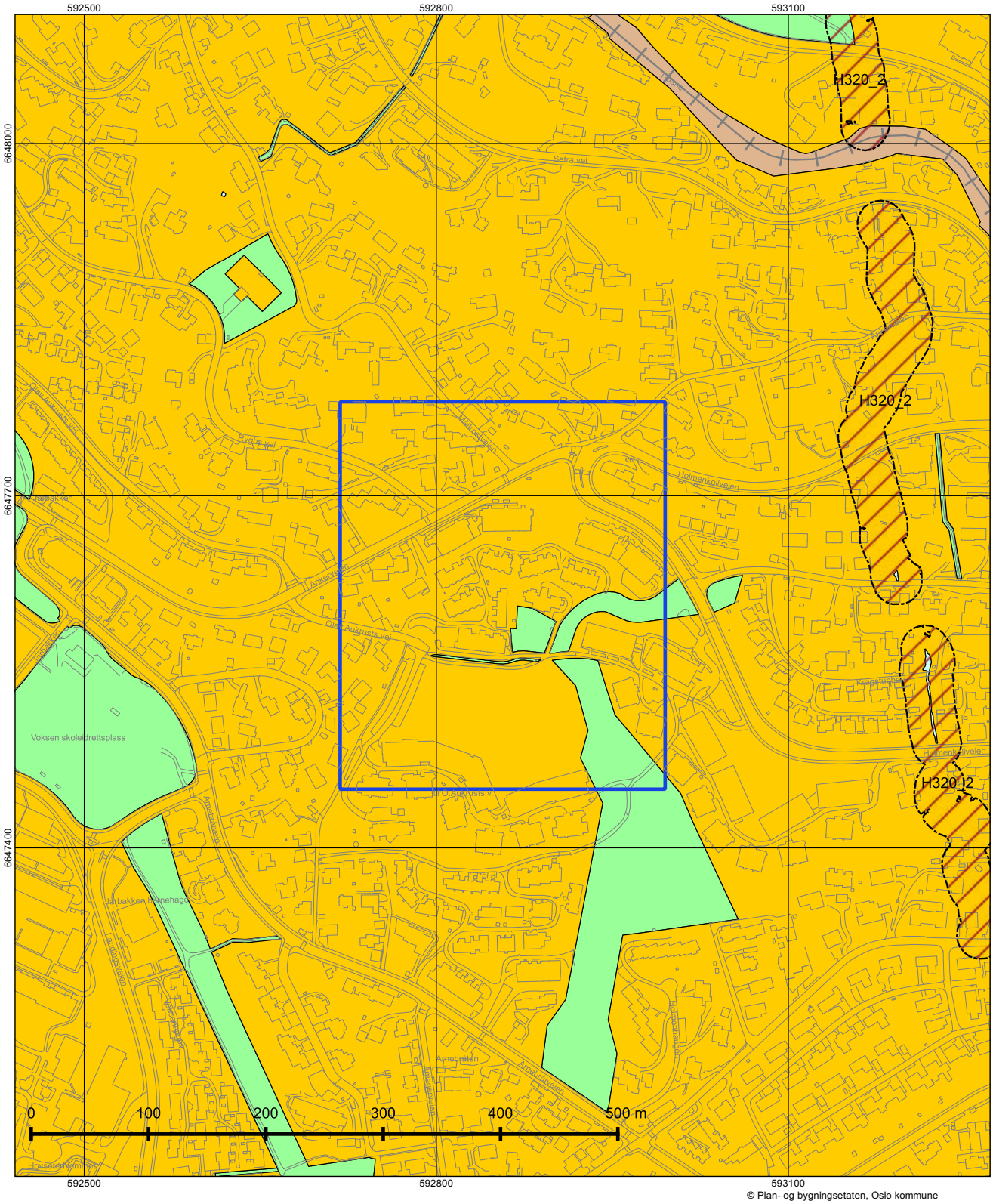
PlottID/Best.nr: 155339/ 86529621
Deres ref.:
Adresse: Olav Aukrusts vei 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2240

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

Se tegnforklaring på eget ark

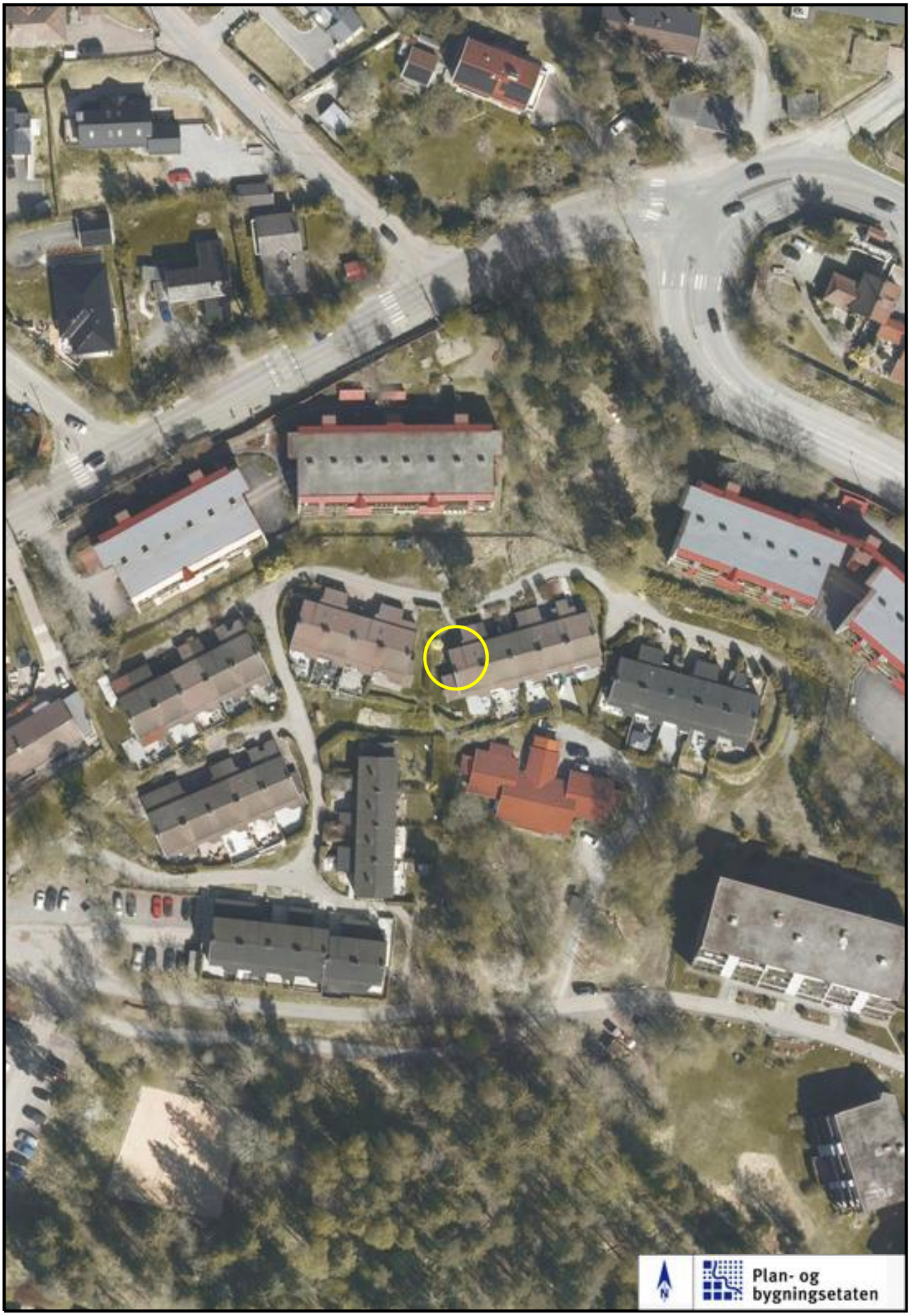
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




592500
592800
593100
6648000
6647700
6647400
H320_2
H320_2
H320_2
Setra vei
Holmenkollveien
Ryens vei
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Voksen skoleidrettsplass
Ullevål O. Augusts vei
Ullevål O. Augusts vei
Ullevål O. Augusts vei

Tegnforklaring - kommuneplan





Olav Aukrusts vei 15 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.03.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frida Mundal
OLAV AUKRUSTS VEI 15A

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529621
9095109

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2240

Vi viser til bestilling av 20260330 for OLAV AUKRUSTS VEI 15A.

GNR. 27 BNR. 2240

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9897 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

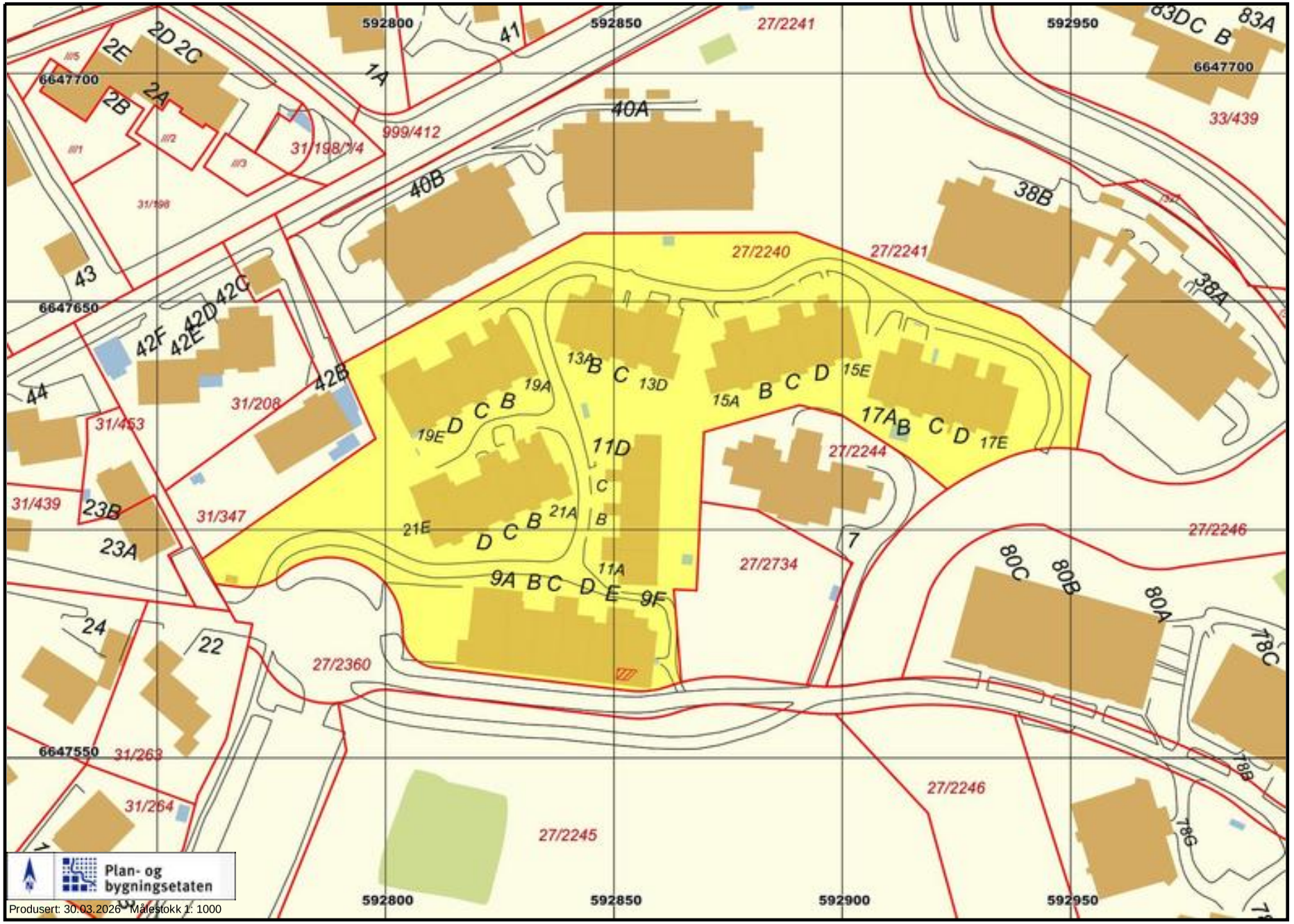
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592800
592850
592900
592950
6647700
6647650
6647550
27/2241
27/2240
27/2244
27/2734
27/2246
27/2360
27/2245
999/412
31/198/1/4
31/208
31/453
31/439
31/347
31/263
31/264
33/439
40A
40B
38B
38A
83A
83D C B
42F 42E 42D 42C 42B
43
44
23B
23A
24
22
1A
41
2D 2C
2E
2B
2A
13A B C 13D
19A
19E D C B
11D
C
21A
21E D C B
B
11A
9A B C D E 9F
15A B C D 15E
17A B C D 17E
7
80C 80B 80A
78C
78B
78G
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.03.2026 - Målestokk 1: 1000

Oslo

S-2346

Reguleringsplan med reguleringsbestemelser for gnr. 27 bnr. 327 og gnr. 33 bnr. 19, Kragskogen.

Vedtaksdato: 08.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801404
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Brev av 18.10.1979 ark.27/327
Knytning(er) mot andre planer: 20079

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR: 27, BNR. 327 OG GNR. 33, BNR. 19, KRAGSKOGEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for kontorer/næringsformål
- Tomter for offentlige bygninger - skole, barnehager
- Trafikkområde - kjørevei og gang-/sykkelvei
- Friområde - park, turvei.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle boligområde.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomta, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 5.
a) I områdene A1, A2, A3 og C, byggeområde for boliger, kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 etasjer som vist på reguleringsplankartet.
b) Egenparkering skal skje i garasjekjeller, mens besøksparkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,2 plasser pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,9 plasser pr. leilighet på 2 rom.

§ 6.
a) I områdene B og D1, byggeområde for boliger, skal det oppføres tett småhusbebyggelse i maksimalt 2 etasjer.
b) Egenparkering skal legges til felles garasjeanlegg, mens besøks parkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7.
a) I område E, byggeområde for boliger, skal det oppføres småhus bebyggelse i maks. 2 etasjer.
b) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 8. Innenfor boligområdene skal maks. 25 % være 2-roms leiligheter, mens min. 55% skal være på 4 og 5 rom, og resten 3-roms leiligheter.

§ 9. Innenfor område A1, byggeområde for boliger, skal det innpasses en dagligvareforretning. Innenfor byggeområdene for boliger skal det innpasses nødvendige parktanteplasser og det tillates forøvrig innpasset servicelokaler som betjener boligområdet.

§ 10. I den maksimale brutto utnyttelsesgrad i byggeområdene for boliger er inkludert butikker og servicelokaler.

§ 11. I område D2, byggeområde for kontorer/næringsformål, kan det opp føres bygninger i maksimalt 3 etasjer. Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med de tilliggende boligområder.

§ 12.
a) På offentlige og private gang- og sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring.
b) Det tillates nødvendig kjøring for varelevering fra snuplassen i Olav Aukrusts vei til barnehagen ved område D1.

§ 13.
a) Felles avkjørsel fra Olav Aukrusts vei er felles for skole, for boligområde C, og for barnehagen mellom område B og C.
Endelig trase' for den felles avkjørselen kan vedtas av bygningsrådet.

b) Felles avkjørsel fra Krags vei er felles for gnr./bnr. 33/19, 33/440 33/1932, 33/437, 33/1709, 33/1708 og 33/435.
c) Fellesareal- gang-/sykkelvei er felles for områdene innen for planens begrensning.

§ 14. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innefor planområdet skal i størst mulig grad bevares.

§ 15. Lekeplass/idrettsplass på regulert skoletomt skal kunne benyttes av boligområdet som ballplass.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3342

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 27 bnr. 2244 Kragskogen Felt D1.

Vedtaksdato: 20.01.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199150589
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR 27 BNR 2244 - OLAV AUKRUSTS VEI 7 - KRAGSKOGEN - FELT D 1

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- friområde
- felles avkjørsel

§ 3. Innenfor den angitte grense for bebyggelse, kan det oppføres småhusbebyggelse i maks. 1 etasje. Maks BRA skal være 300 m2. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 22 til 35. Leiligheten skal fylle Husbankens krav til livsløpsboliger (jfr. rundskriv HB-1198) både for krav til trinnfri atkomst og krav til innvendig livsløpsstandard.

§ 4. Det skal avsettes bilplasser i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Oslo ytre sone. Dersom området benyttes til gruppeboliger/institusjonsboliger, regnes 1,0 bilplass pr. boenhet.

§ 5. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt høye trær.

§ 6. Den regulerte felles avkjørselen skal betjene de nye boligene på gnr 27 bnr 2244. Den 2 m brede beplantningsstripen mellom eksisterende gang-/sykkelvei og fellesavkjørselen skal beplantes.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

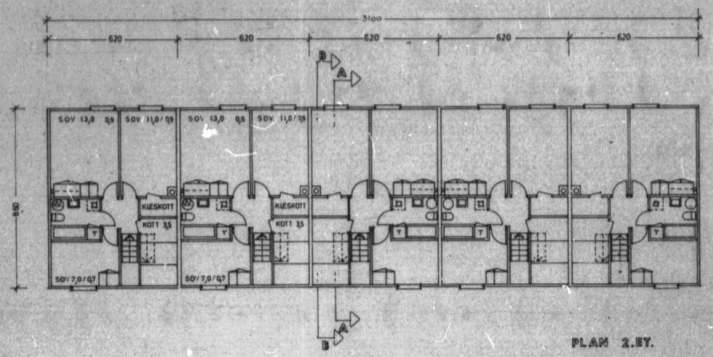
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

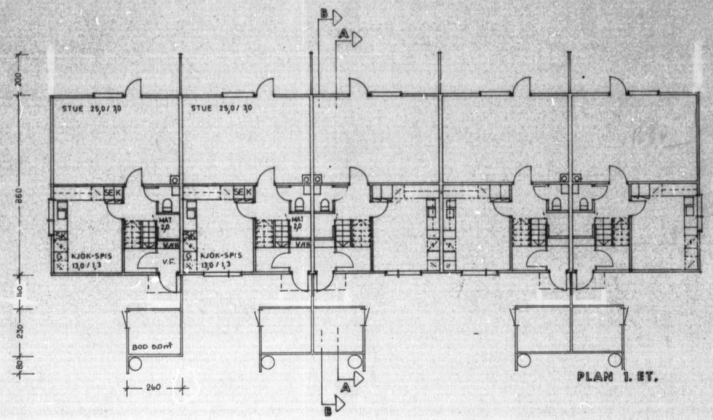
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

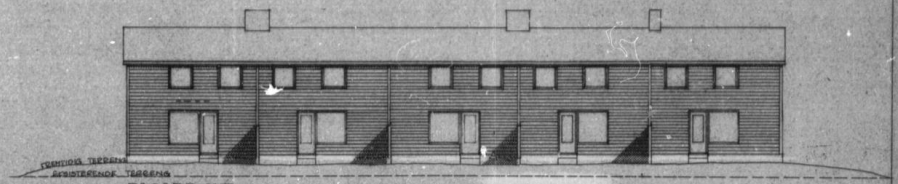
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

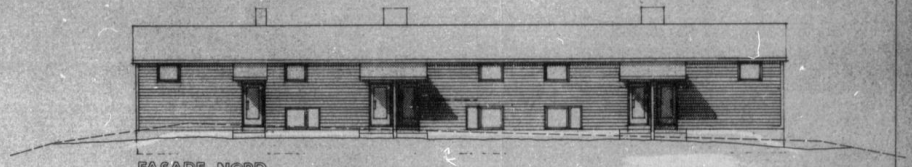


PLAN 2. ET.



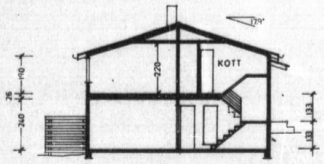
PLAN 1. ET.



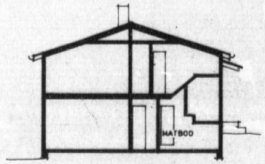








SNITT AA



SNITT BB

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

1

001440 25 FEB 80 Nr 3/4

SELVAAG-BYGG

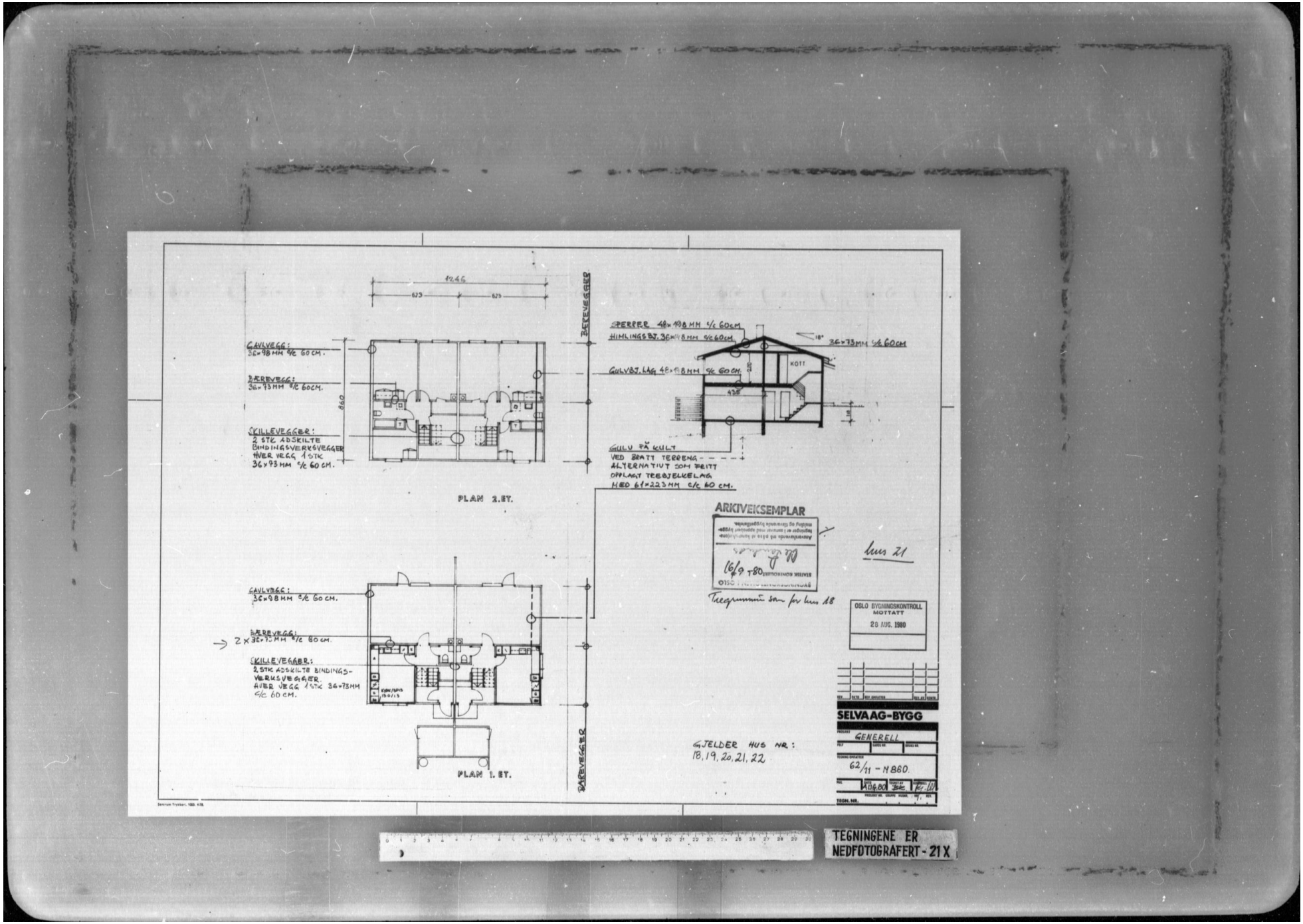
PROSJEKT: KRAGSKOGEN

FELT D1 | GARDS NR. 27 | BRUKS NR. 327

TEGNING OMFATTER: PLANER, SNITT, FASADER HUSTYPE 62/11-N860

MÅL 1:100 | DATO 17 juni 80 | TEGNET AV elifo | KONTR. AV

TEGN. NR. 1271 A R21 1


GAVLVEGG:
36×98 MM C/C 60 CM.
BÆREVEGG:
36×73 MM C/C 60 CM.
SKILLEVEGGER:
2 STK ADSKILTE BINDINGSVERKSVEGGER HVER VEGG 1 STK 36×73 MM C/C 60 CM.
PLAN 2. ET.
SPERRER 48×198 MM C/C 60 CM.
HIMLINGSBJ. 36×98 MM C/C 60 CM.
GULVBJ. LAG 48×198 MM C/C 60 CM.
36×73 MM C/C 60 CM.
KOTT
GULV PÅ KULT VED BRATT TERRENG – ALTERNATIVT SOM FRITT OPPLAGT TREBJELKELAG MED 61×223 MM C/C 60 CM.
ARKIVEKSEMPLAR
Tregrunnen som for hus 18
hus 21
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT
26 AUG. 1980
SELVAAG-BYGG
GENERELL
62/11 - NB60
GAVLVEGG:
36×98 MM C/C 60 CM.
BÆREVEGG:
2×36×73 MM C/C 60 CM.
SKILLEVEGGER:
2 STK ADSKILTE BINDINGSVERKSVEGGER HVER VEGG 1 STK 36×73 MM C/C 60 CM.
PLAN 1. ET.
BÆREVEGGER
GJELDER HUS NR:
18, 19, 20, 21, 22
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 Tlf 50 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den
13. november 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
80/484

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.11.81

Bygningens art
Rekkehus

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

Byggemester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

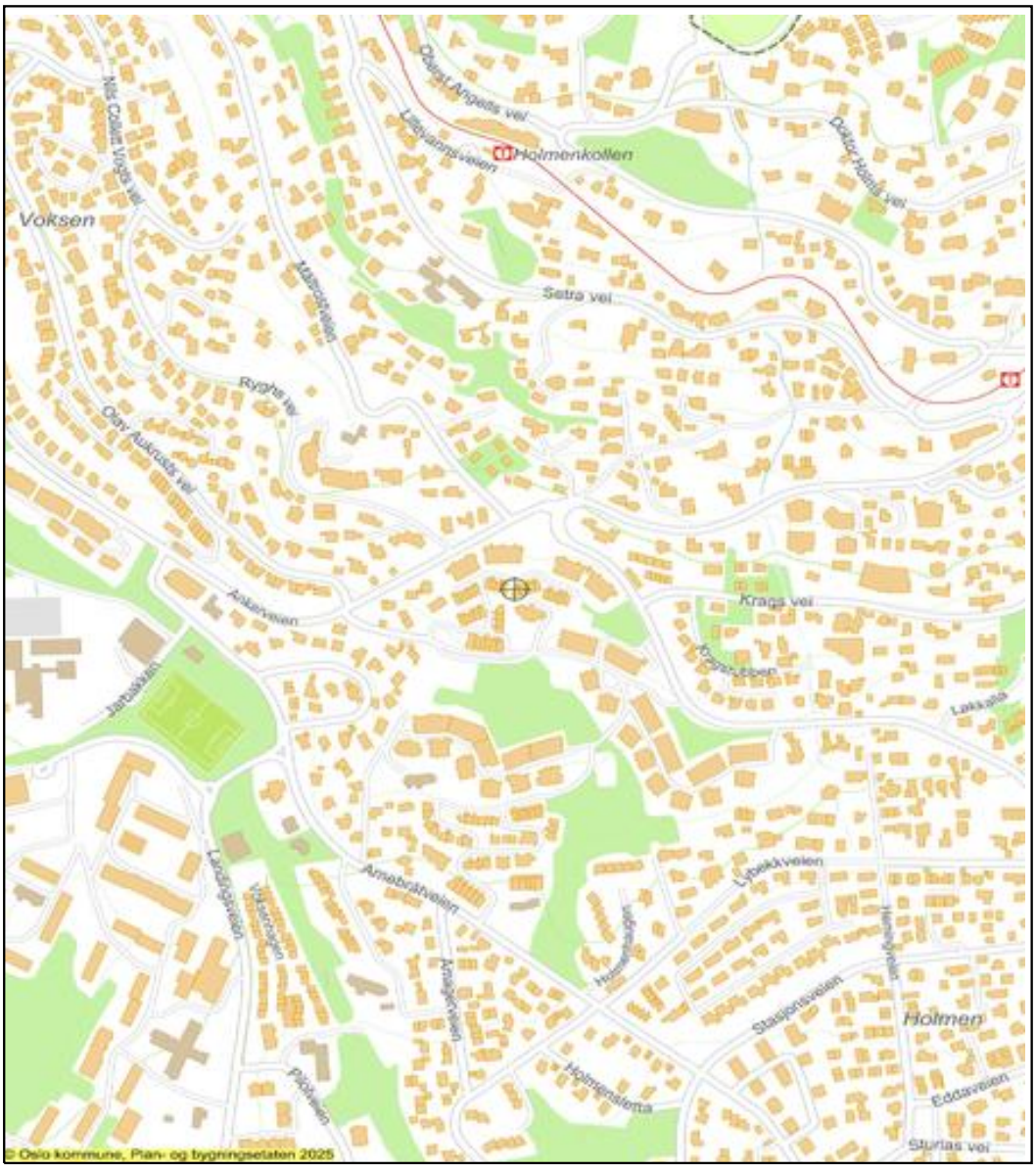
Oversiktskart

Adr.: Olav Aukrusts vei 15 A

Gnr bnr : 27 / 2240

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Voksen



Dato: 11.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3342

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 27 bnr. 2244 Kragskogen Felt D1.

Vedtaksdato: 20.01.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199150589
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR 27 BNR 2244 - OLAV AUKRUSTS VEI 7 - KRAGSKOGEN - FELT D 1

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- friområde
- felles avkjørsel

§ 3. Innenfor den angitte grense for bebyggelse, kan det oppføres småhusbebyggelse i maks. 1 etasje. Maks BRA skal være 300 m2. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 22 til 35. Leiligheten skal fylle Husbankens krav til livsløpsboliger (jfr. rundskriv HB-1198) både for krav til trinnfri atkomst og krav til innvendig livsløpsstandard.

§ 4. Det skal avsettes bilplasser i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Oslo ytre sone. Dersom området benyttes til gruppeboliger/institusjonsboliger, regnes 1,0 bilplass pr. boenhet.

§ 5. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt høye trær.

§ 6. Den regulerte felles avkjørselen skal betjene de nye boligene på gnr 27 bnr 2244. Den 2 m brede beplantningsstripen mellom eksisterende gang-/sykkelvei og fellesavkjørselen skal beplantes.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2240 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Olav Aukrusts vei 15A 0785 OSLO
Fakturamottaker:	Nordre Kragskogen Boligsameie Nedre Storgate 15 3015 DRAMMEN
Eiernavn:	Nordre Kragskogen Boligsameie

Kommunale avgifter	NOK 757 993,32
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 757 993,32

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**188 173,40**	**0,00**	26030000007168023	11922794	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**188 173,40**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	7 584,00
Renovasjonsgebyr	386 882,96
Vann- og avløpsgebyr	363 526,36
Totale avgifter	**757 993,32**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2240/0/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Olav Aukrusts vei 15A 0785 OSLO
Fakturamottaker:	Hauge Odd Olav Aukrusts vei 15a 0785 OSLO
Eiernavn:	Hauge Odd

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 351,00
Totalt	NOK 4 351,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**1 087,75**	**0,00**	26030000220445026	11855487	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**1 087,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 351,00
Totale avgifter	**4 351,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TINGLYST
28 MAR 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 16372

ERKLÆRING

vedrørende
SEKSJON 1-34

Eiendom.....: 027/2240 Olav Aukrustvei 9
Journalnr....: 95/061234
Arbeidets art: TILBYGG REDSKAPSBOD - REKKEH.

Byggherre....: Nordre Kragskogen Boligsameie, Olav Aukrustvei 11, 0390 OSLO

Den 06.10.95 har Oslo veisjef i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til

regulert senterlinje Olav Aukrustvei 9.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 17.3.96

.....
Eiers underskrift

JAN IVAR ANDERSSON

STEINAR ØVERLI

Doknr: 16372 Tinglyst: 28.03.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsstempel

04 JUNI 85 031879

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 2240	Fnr.	Kommune OSLO

2. Eier	Navn: Nordre Kragskogen Borettslag u/avvikling	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har meddelt at ~~gjør unntak fra seksjoneringsforbudet i~~ § 5 nr. 4, tredje ~~ledd~~ og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 34	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 34
1	2	3	1	2	3
1	B	1	21	B	1
2	B	1	22	B	1
3	B	1	23	B	1
4	B	1	24	B	1
5	B	1	24	B	1
6	B	1	26	B	1
7	B	1	27	B	1
8	B	1	28	B	1
9	B	1	29	B	1
10	B	1	30	B	1
11	B	1	31	B	1
12	B	1	32	B	1
13	B	1	33	B	1
14	B	1	34	B	1
15	B	1	35		
16	B	1	36		
17	B	1	37		
18	B	1	38		
19	B	1	39		
20	B	1	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		34

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 10.000 i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsirkings-rådets regler.
Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiet ved styret plikter å vike prioritet med denne panterett etter anmodning fra seksjonens eier.
Snr. 7, 8, 9 og 10 har kjeller (Olav Aukrusts vei 11, A, B, C og D), men ikke loft. De øvrige bygninger har hverken loft eller kjeller.

Dato

Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Nordre Kragskogen Broettslag u/avvikling

Odd Kværnbraaten

Jannicke Lahn

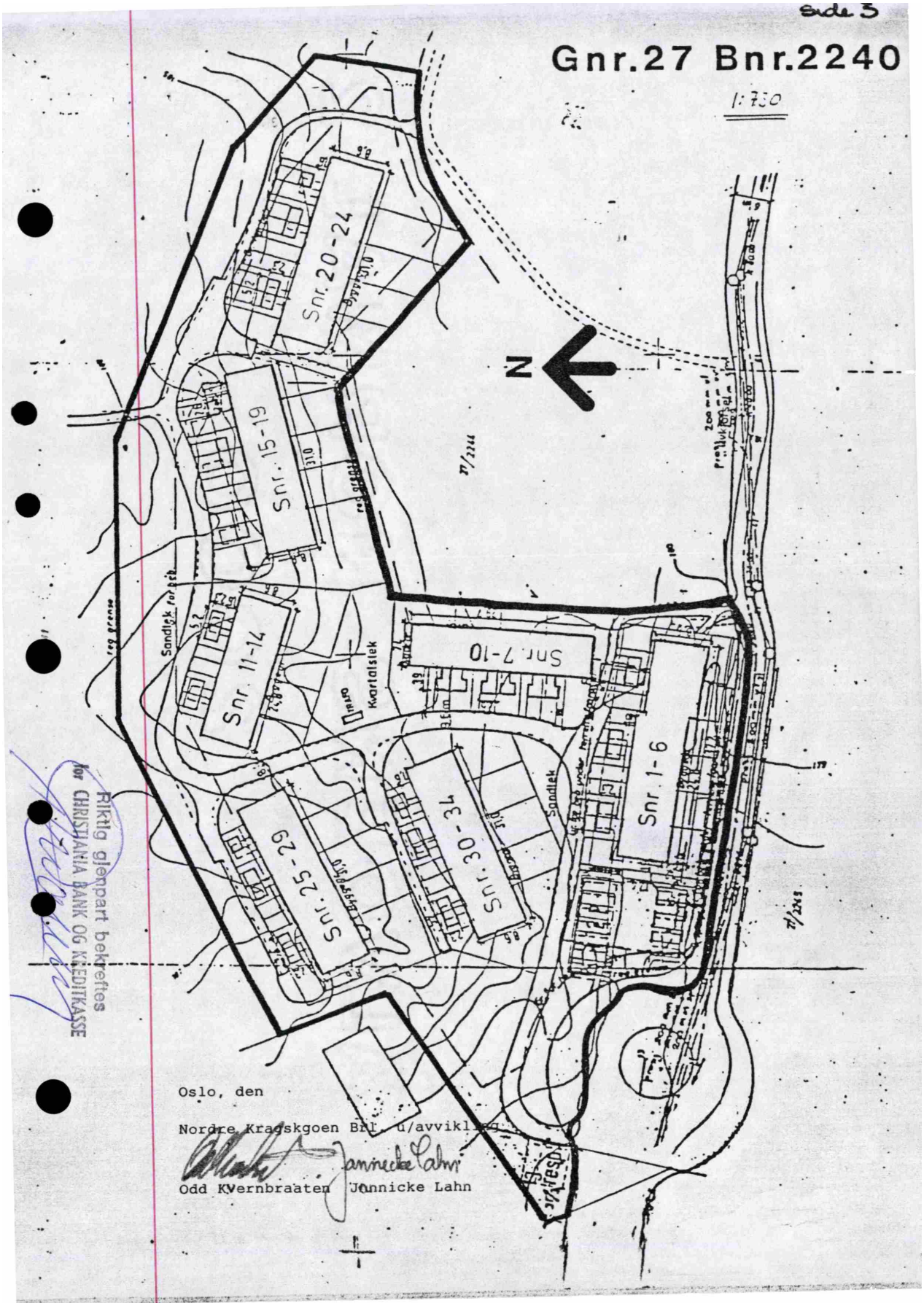
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

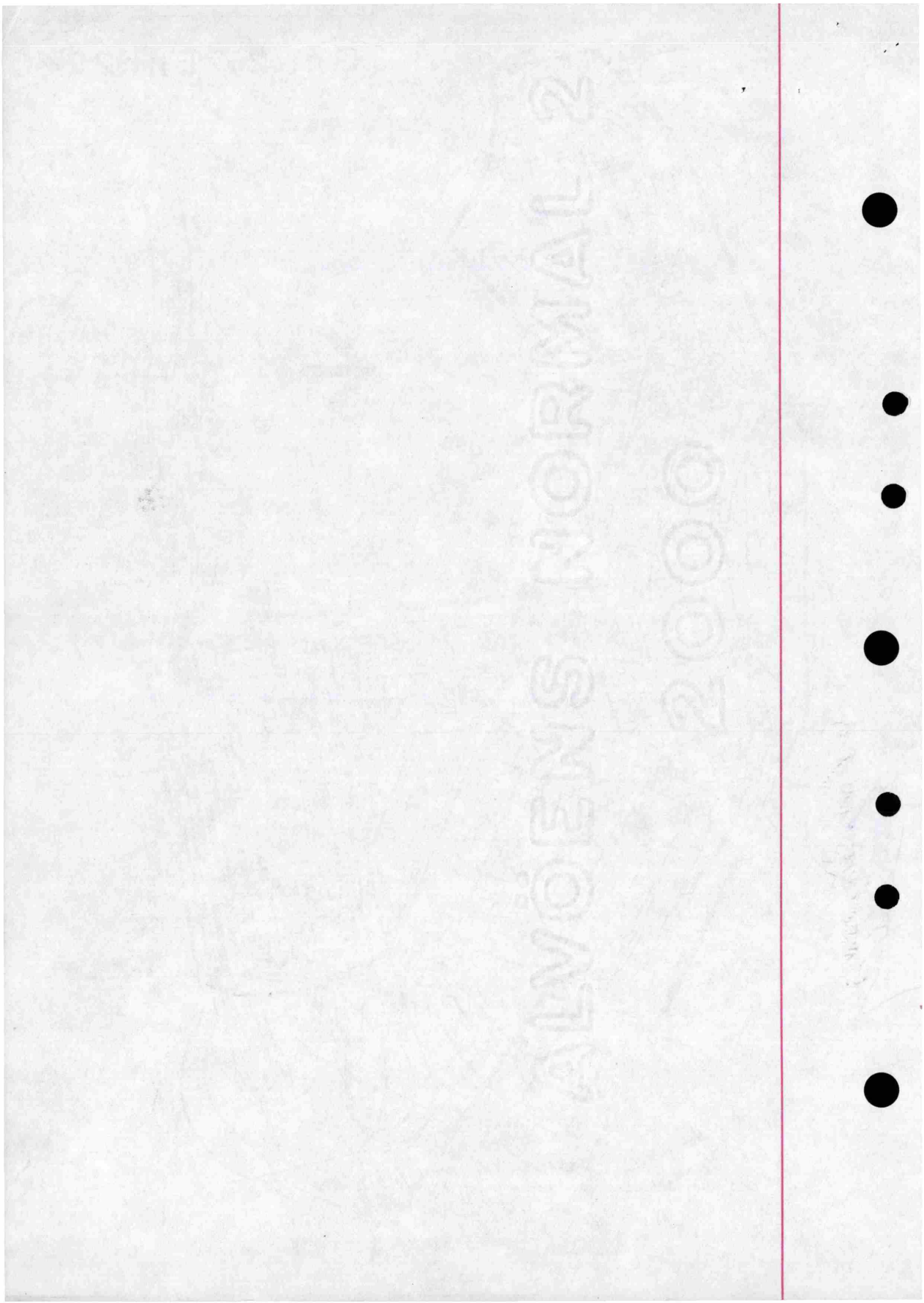
Side 3

Gnr.27 Bnr.2240

1:750



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE


ORIGINAL

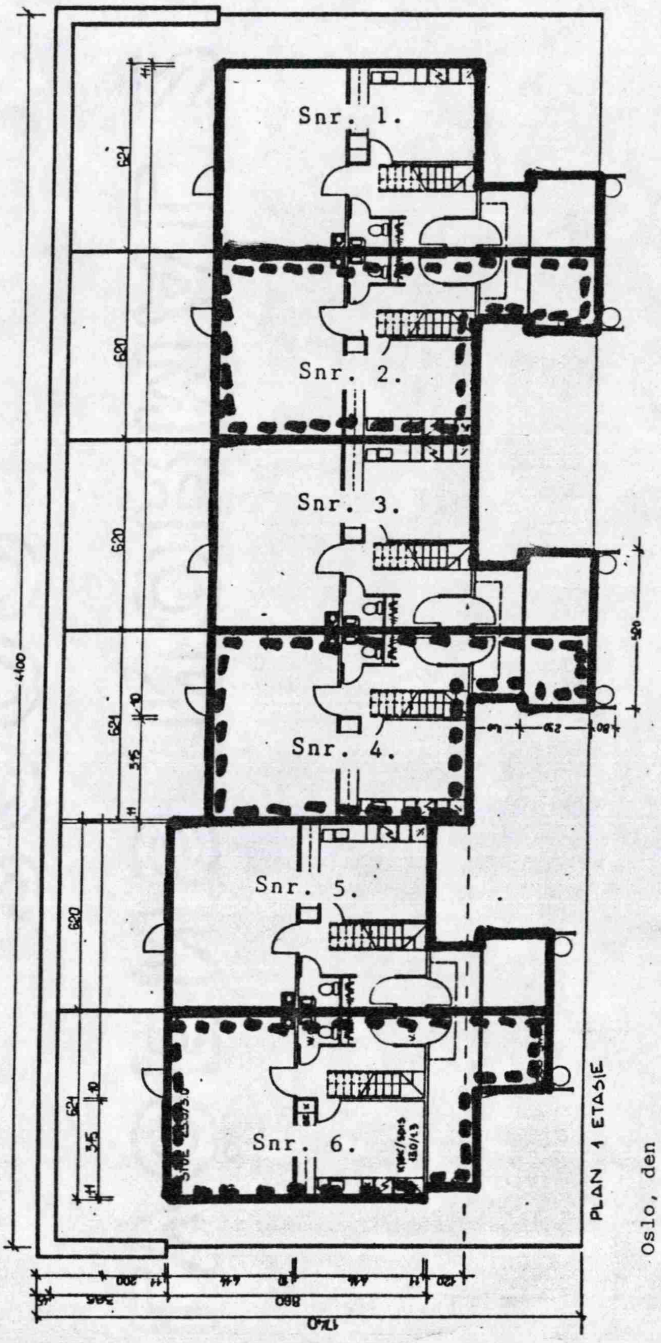
Side 4

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo

Olav Aukrusts vei 9: A,B,C,D,E og F.

Plan I. etg. Se også side 5.

S.nr. 1-6



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

mål 1:200

Oslo, den

Norges Kraftskogen Borettslag u/avvikling

Jannicke Lahn

Odd Kværnbraaten

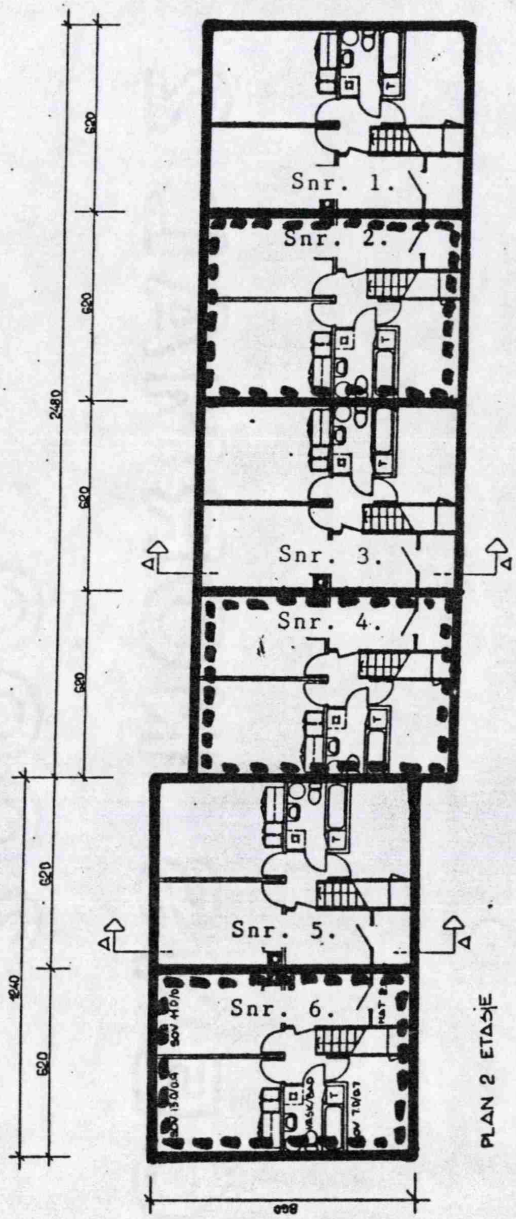
Oslo 28/11-84

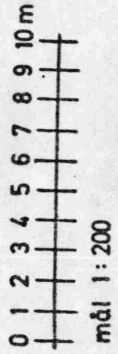
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

Side 5

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 9: A,B,C,D,E og F.

Plan II. etg. Se også side 4
s.nr. 1-6





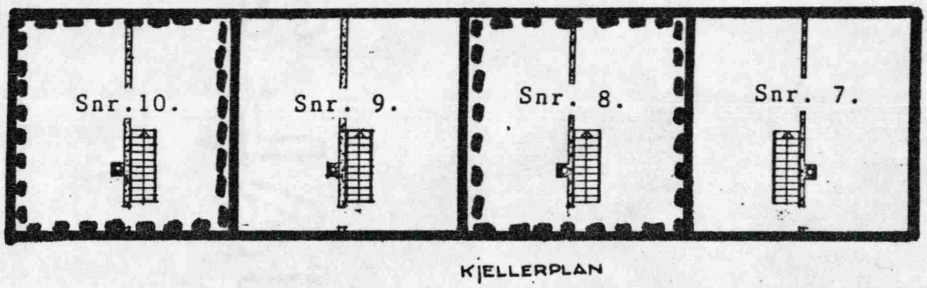
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo 28/11-84

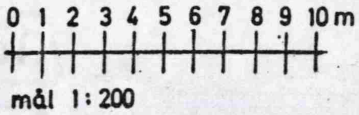
Side 6

Gnr.27. Bnr.2240 i Oslo
Olav Aukrusts vei 11: A,B,C og D.

Plan kjeller. se også side 7,8.
S.nr. 7-10



KJELLERPLAN



mål 1:200

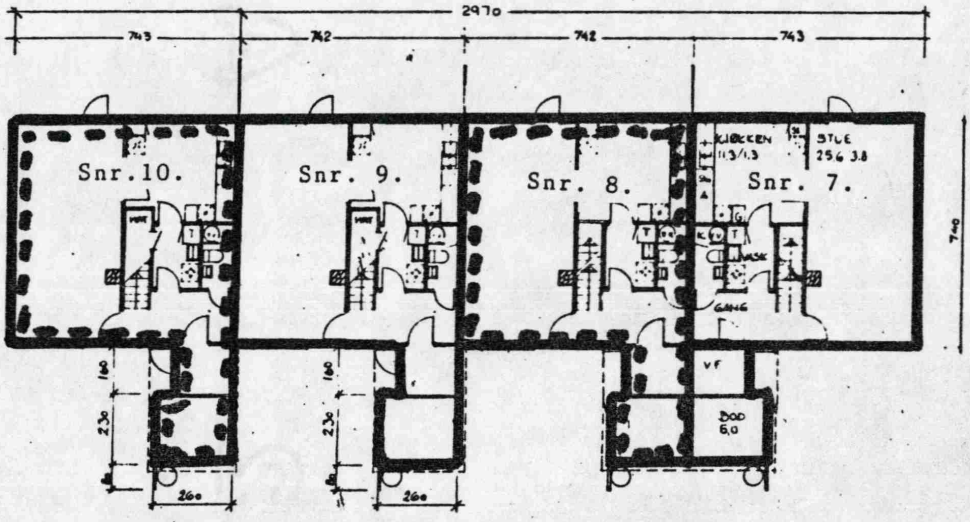
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo 28/11-84

Side 7

Gnr.27. Bnr.2240 i Oslo
Olav Aukrusts vei 11: A,B,C og D.

Plan I. etg. Se også side 6 og 8
s.nr. 7-10



PLAN 1 ETASJE



mål 1:200

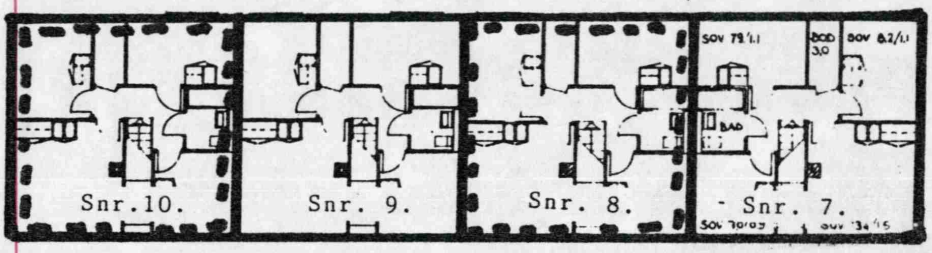
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo 28/11-84

Side 8

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 11: A,B,C og D.

Plan II. etg. Se også side 6 og 7
S.nr. 7-10



PLAN 2. ETASJE



mål 1:200

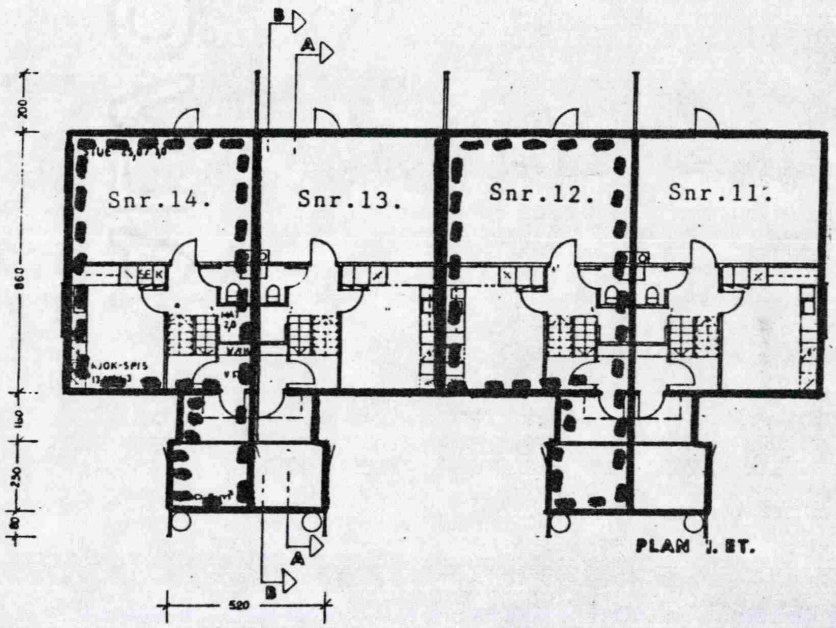
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Riktig gjengart bekreftes

Oslo 28/11-84

Side 9

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 13: A,B,C og D.

Plan I. etg. Se også side 10.
S.nr. 11-14



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

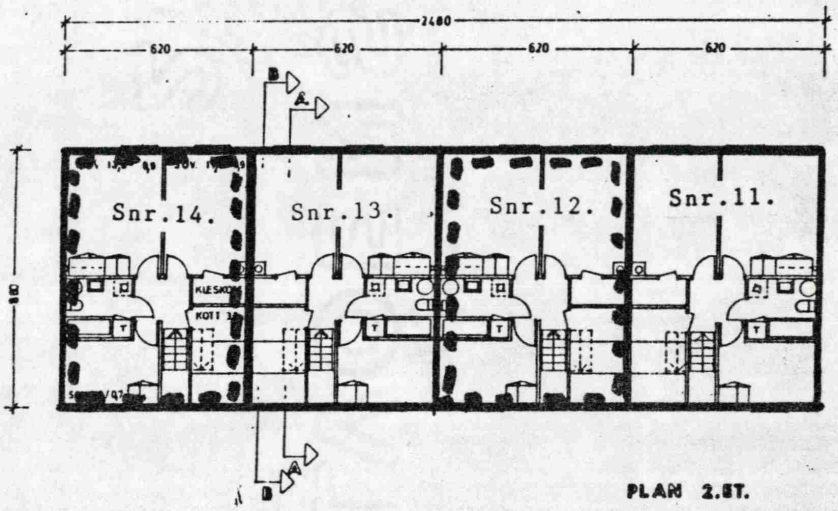
Oslo, 28/11-84.

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

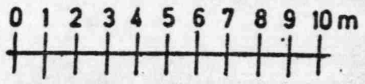
Side 10

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 13: A,B,C og D.

Plan II. etg. se også side 9.
S.nr. 11-14



PLAN 2.ET.



mål 1:200

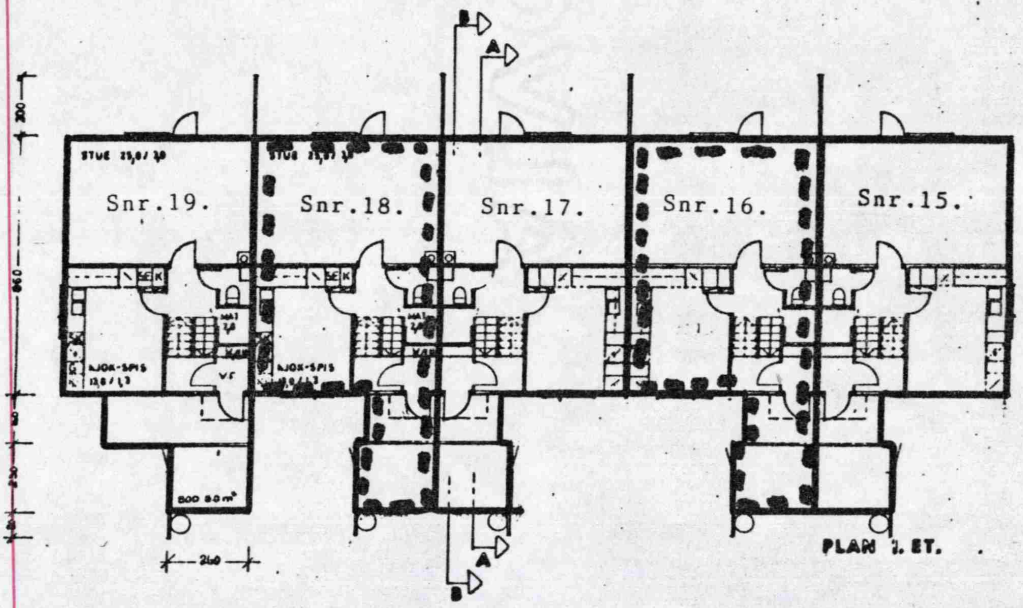
Oslo, 28/11-84.

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Side 11

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 15: A,B,C,D og E.

Plan I. etg. se også side 12.
S.nr. 15-19



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

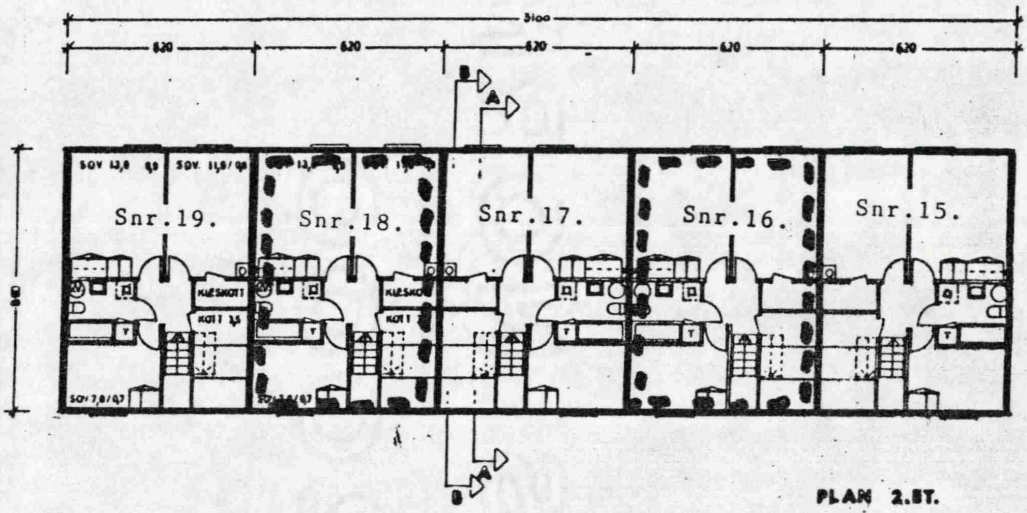
Oslo, 28/11-84.

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Side 12

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 15: A,B,C,D og E.

Plan II. etg. Se også side 11
S.nr. 15-19



PLAN 2.ST.



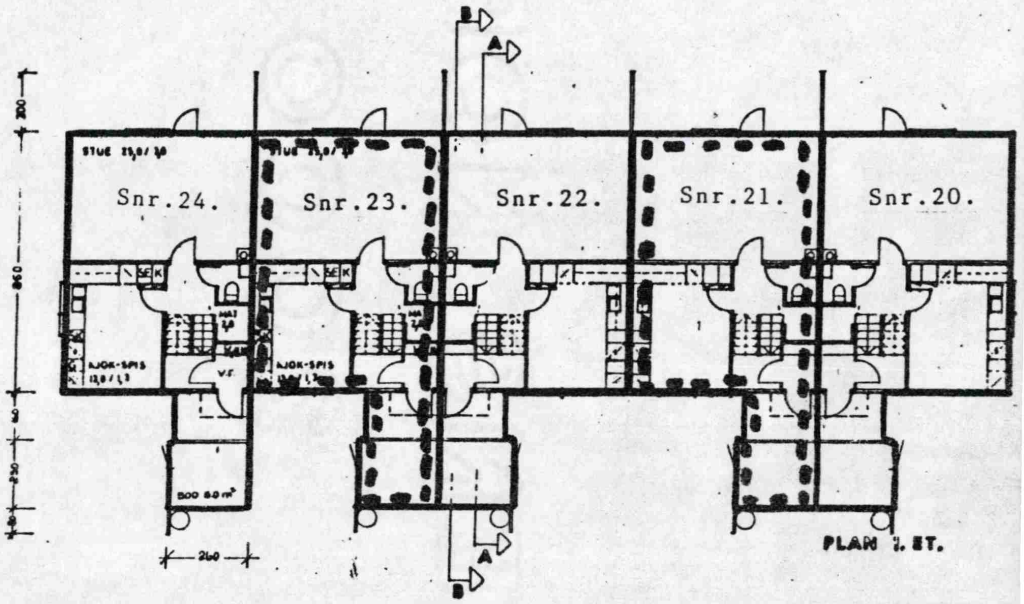
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, 28/11-84.

Side 13

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 17: A,B,C,D og E.

Plan I. etg. se også side 14
S.nr. 20-24



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

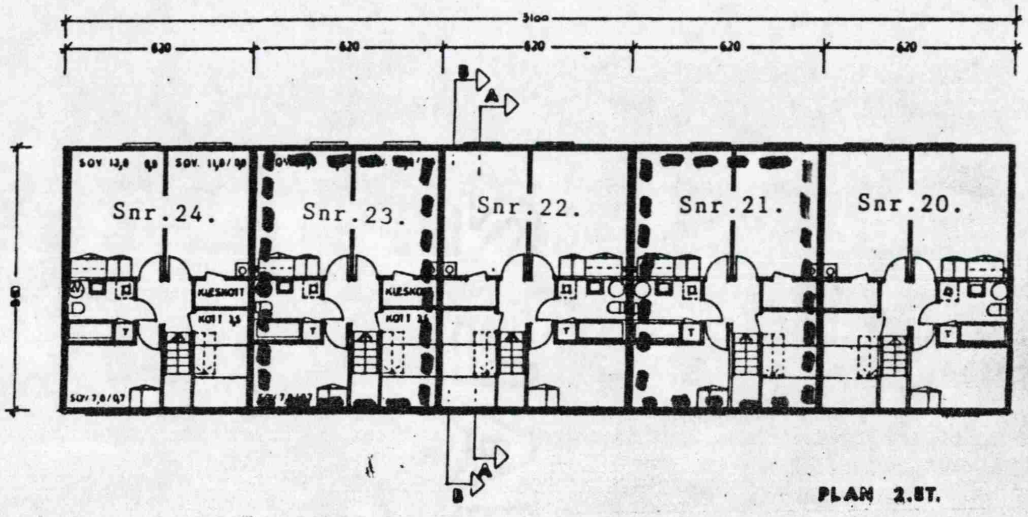
Oslo, 28/11-84.

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Side 14

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 17: A,B,C,D og e.

Plan II. etg. se også side 13.
S.nr. 20-24



PLAN 2.ST.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

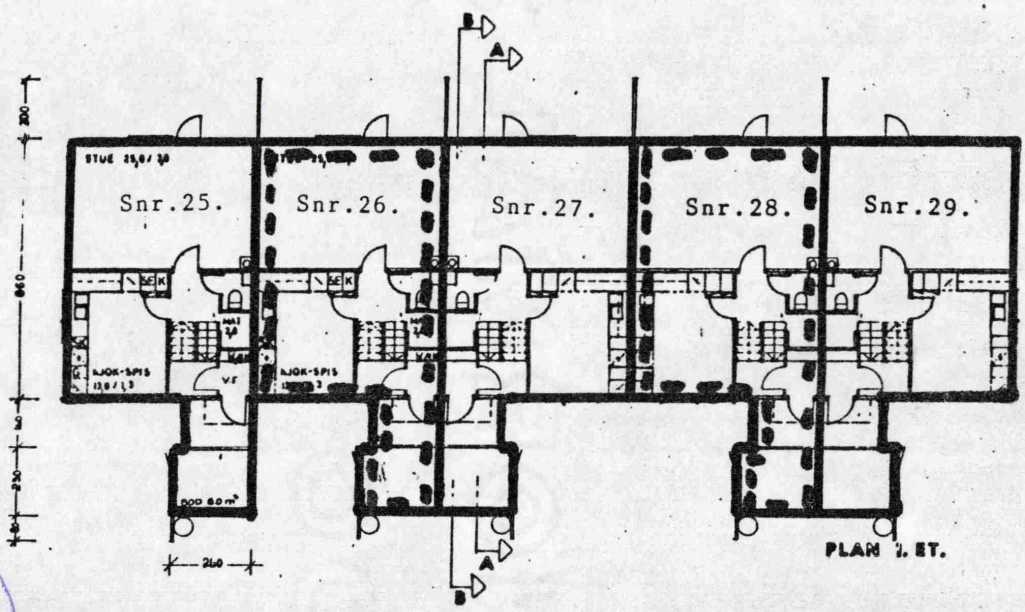
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BYGG OG KREDITKASSE

Oslo, 28/11-84.

Side 15

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 19: A,B,C,D og E.

Plan I. etg. Se også side 16.
s.nr. 25-29



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

Oslo, 28/11-84.

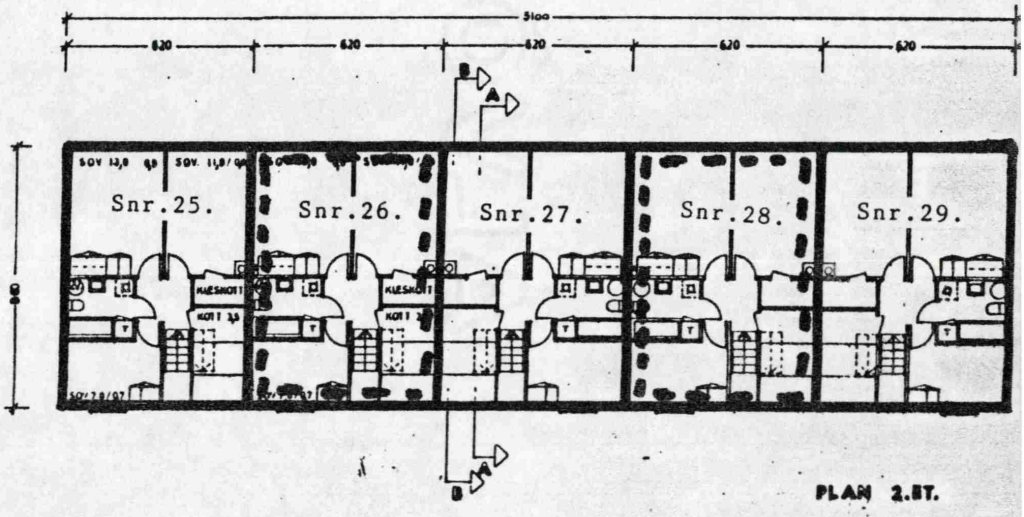
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Side 16

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo

Olav Aukrusts vei 19: A,B,C,D og E.

Plan II. etg. se også side 15.
s.nr. 25-29



PLAN 2.ET.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

mål 1:200

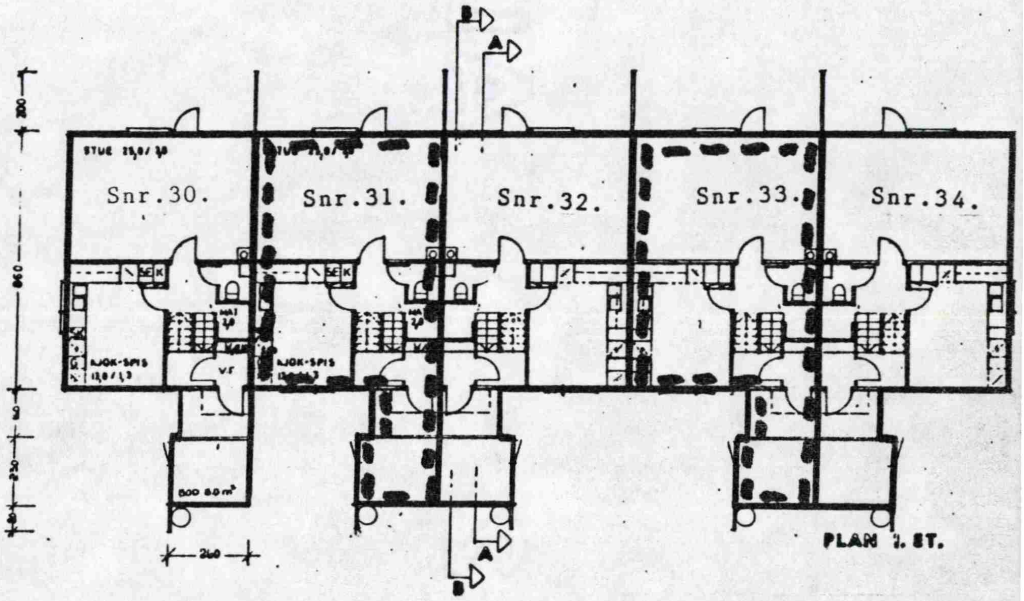
Oslo, 28/11-84.

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Side 17

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 21: A,B,C,D og E.

Plan I. etg. se også side 18.
S.nr. 30-34



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

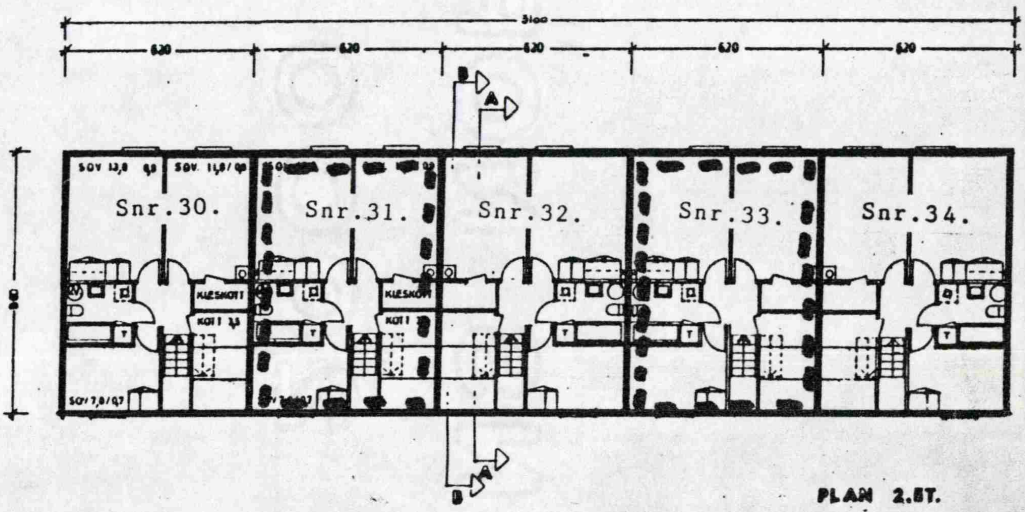
Oslo, 28/11-84.

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Side 18

Gnr.27. Bnr.2240. i Oslo
Olav Aukrusts vei 21: A,B,C,D og E.

Plan II. etg. se også side 17.
S.nr. 30-34



PLAN 2.ET.

Oslo, den

Nordre Kragskogen Borettslag u/avvikling

Odd Kværnbraaten

Jannicke Lahn

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
mål 1:200

Riktig gjengart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, 28/11-84.

DAGBOKFØRT

04 JUNI 85 031879

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
17 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 58609

Mappenr. : 960028251
Målebrevsnr.: 1996/611

MÅLEBREV

Grensejustering

Vedr. følgende gnr/bnr: 27/2240 og 27/2244.

Den 12. juni 1996 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer. Dette medfører at:

1. 209.6 m2 av gnr. 27 bnr.2244 skal tillegges
gnr. 27 bnr.2240

Forretningen er rekvirert av: Etat for eiendom og utbygging.

Bestyrer ved forretningen var Michael Miller.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr. 27 bnr. 2240 : Nordre Kragskogen Boligsameie
For gnr. 27 bnr. 2244 : Oslo kommune

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

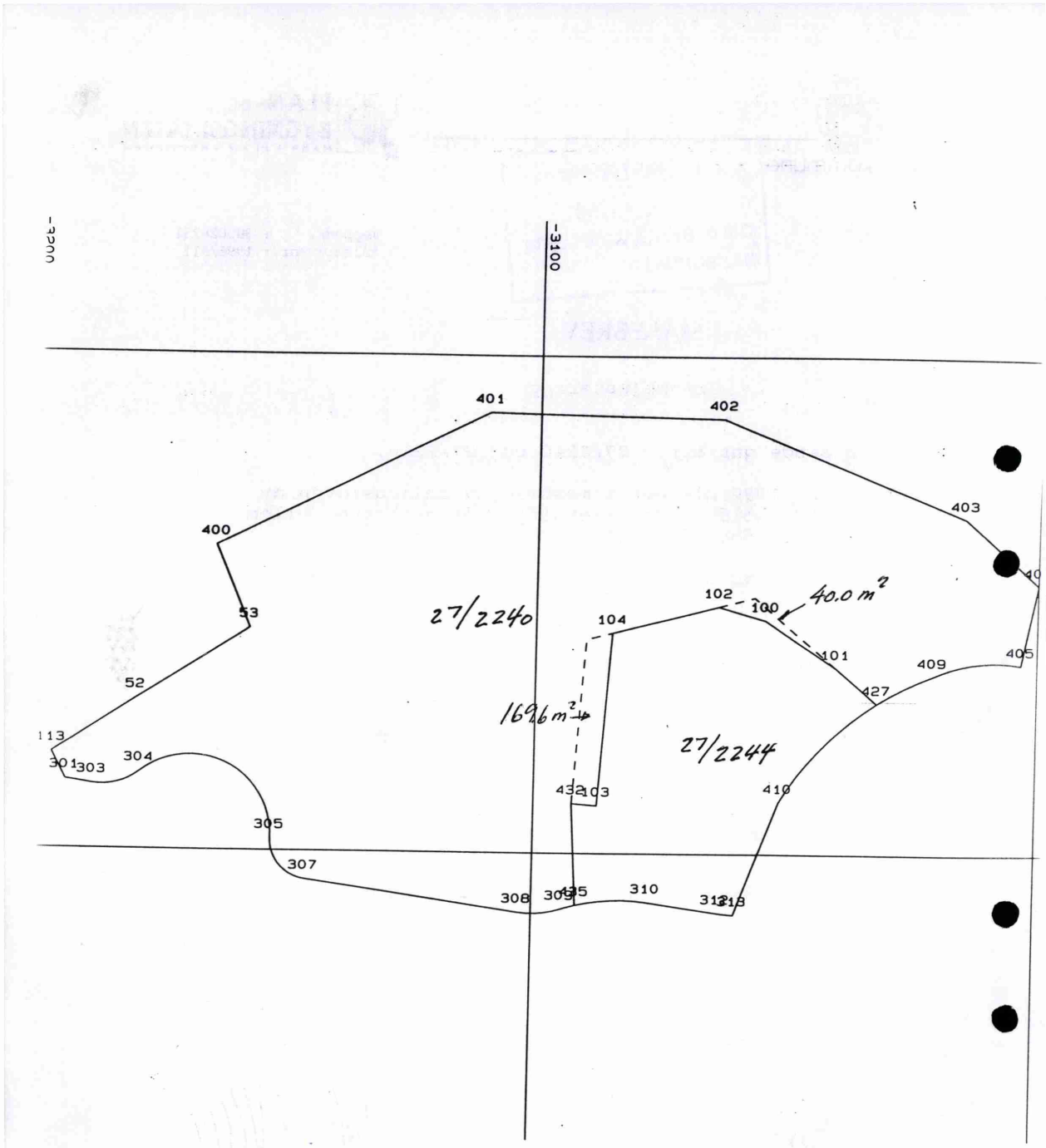
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 15. oktober 1996.

Arne Olav Berg
Seksjonsleder

Michael Miller
Saksbehandler

Doknr: 58609 Tinglyst: 17.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST
17 OKT 1996
OSLO BYSKRIVERIEMBETE
DAGBOKNR.:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hernlebegate 19 XII * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

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

OG/BH

Oslo, den 11. april 1984

1

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

Vi viser til vår påtegning av 6.4.84 på kartet.

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

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

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

X A. ansvarshavende, være godkjent.

☐ B. nabovarsling vil bli foretatt av bygningskontrollen.

☐ C. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (kontoret for næringsliv, Rådhuset).

☐ D. melding foreligge fra vesentlig byggegr. kontrollen om at veg, kanal- og tilsvarende måten er ordnet.

☐ E. gjeldsattest av tinglyst erklæring være innsendt, påført byggherrens underskrift.

☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.

☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

☐ H.

☐ I.

☐ J.

☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelsen. De bør derfor så vidt de aktuelle punkter så
tidlig som mulig for å unngå forsinkelse når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningsloven § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningsloven § 17 og forvaltningsloven kap. VI samt §§ 29 og 35.

Odd Garm
overarkitekt

Henvendelse med teknisk personale: Mandag - Onsdag - Fredag kl. 12.00 - 14.00, ev. avtale på telefon.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Olav Aukrusts vei 15 A-B-C-D-E	**Gnr.27/bnr.2240**	**84/1201**

Byggherre

Lars Erik Grydeland d.s.
Olav Aukrusts vei 15 E

0390 OSLO

KS/LO

Dato
10. januar 1986

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Stølan

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

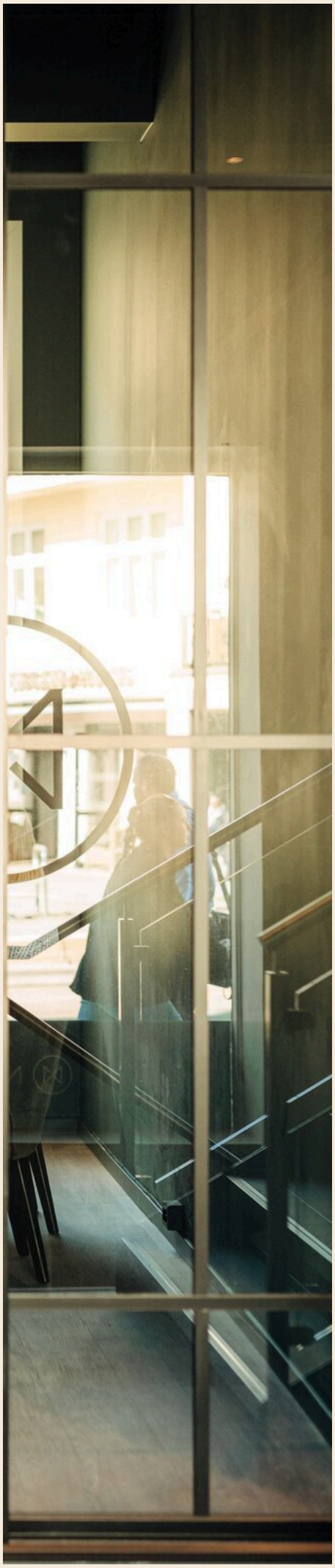
BK. C-16 ANDVORD

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

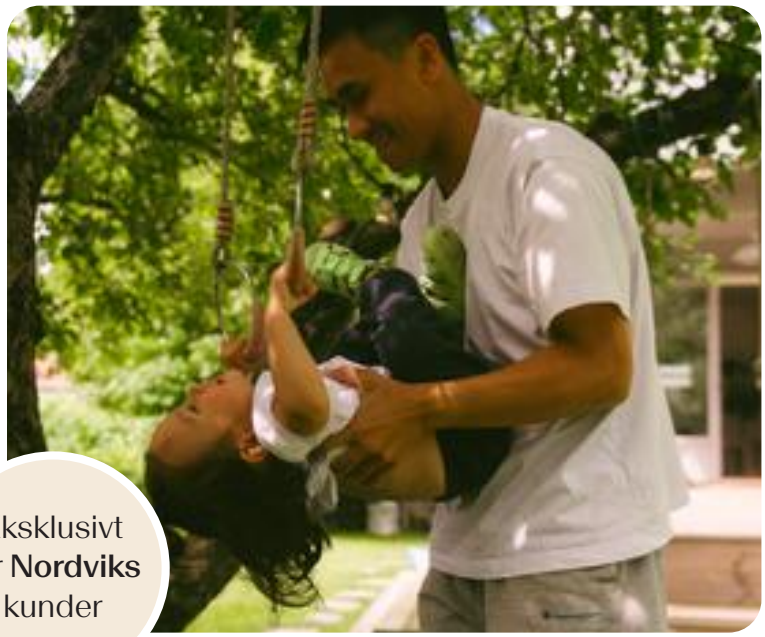


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0168/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olav Aukrusts vei 15A 0785 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2240, snr 15 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312