

Olav Aukrusts vei 21A



Velkommen til

Olav Aukrusts vei 21A



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

HOLMENKOLLEN/KRAGSKOGEN

Lyst og innholdsrikt enderekkehus - Solrik terrasse - Garasjeplass med lader - Peis - Skjermet og barnevennlig nær Marka

Prisantydning	10 950 000,-
Fellesgjeld	189 148,-
Omkostninger	279 820,-
Totalpris	11 418 968,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 965,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	4

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1981
Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no


21A





Kort fortalt

- Meget lyst og attraktivt enderekkehus beliggende i et populært boligområde i nedre del av Holmenkollen ovenfor Voksen. Huset fremstår meget trivelig hvor lys slippes rett inn i stuen gjennom store vindusflater. Boligen har en god intern beliggenhet og fin planløsning. Utgang fra stue til solrik terrasse.

- Huset har en markanær, fredelig og tilbaketrukket beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser.

- Innholdsrikt enderekkehus
- Solrik terrasse på 33 kvm
- Garasje med elbillader
- Peis
- God intern beliggenhet og bilfritt tun
- Nærhet til Vestre Aker IL kunstgressbaner og idrettshall, samt Ready/Gressbanen med kunstgress sommerhalvåret og kunstisbane vinterhalvåret
- Barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager, buss, T-bane på Holmen og butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	33 kvm

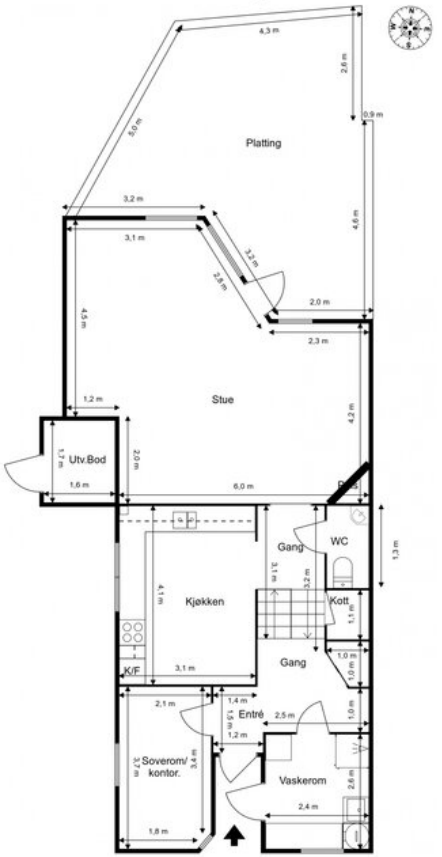
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré/gang, vaskerom, kontor/soverom, toalett, kjøkken, stue, gang, kott.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 33 kvm. Stue med balkongdør ut til sørvendt platting på ca. 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, soverom x3, bad, bod.
Total BRA: 45 kvm.

Olav Aukrusts vei 21A

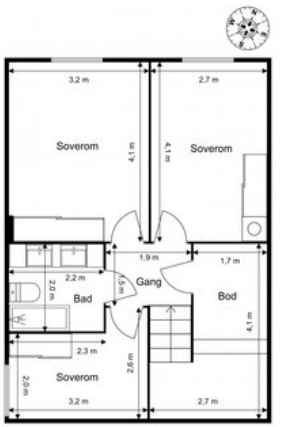
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Olav Aukrusts vei 21A

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

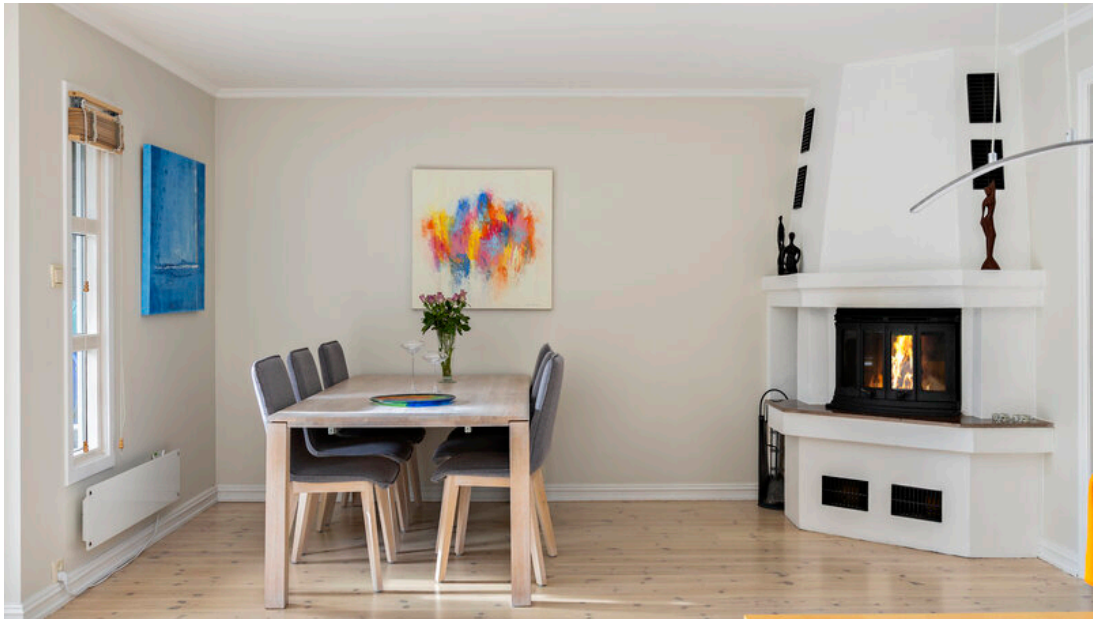


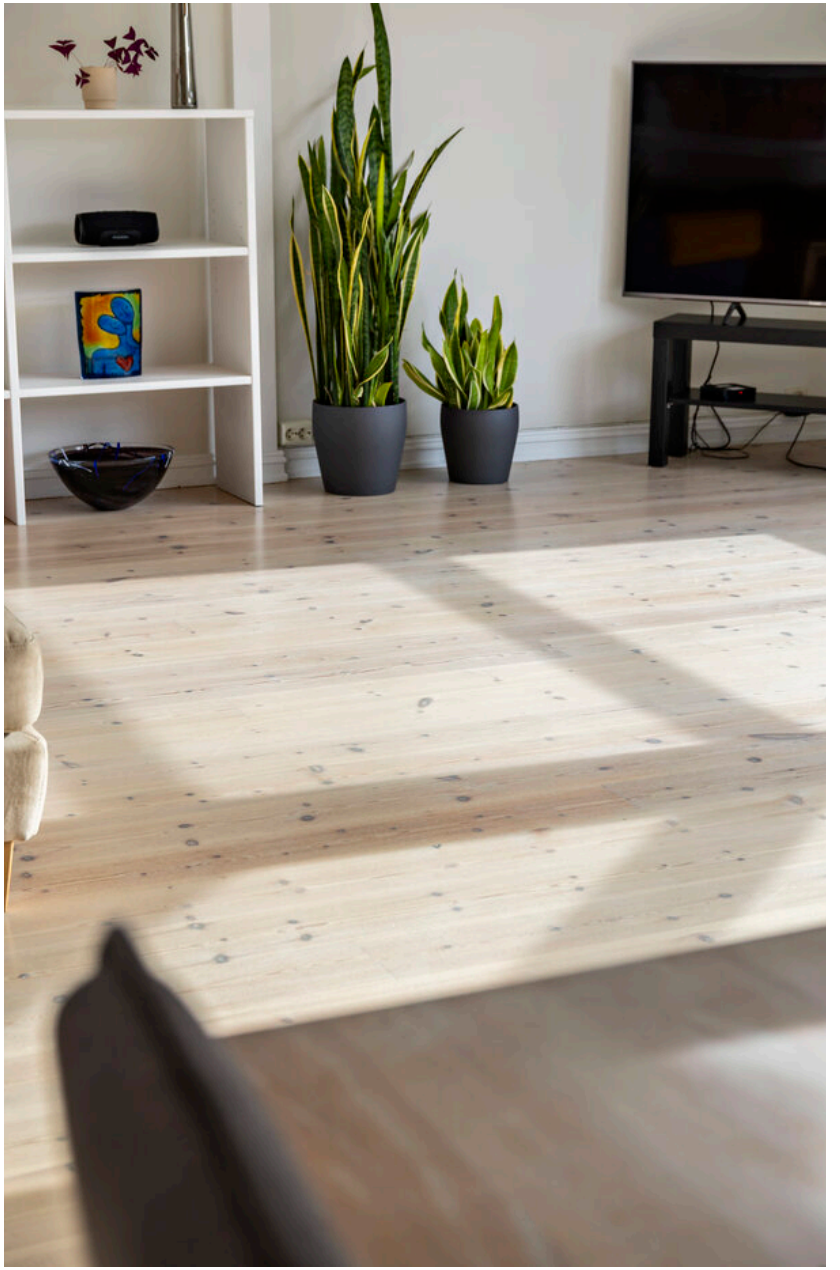

















CHAMBER MUSIC FESTIVAL


BOSCH




SANTA FE CHAMBER M
BOSCH

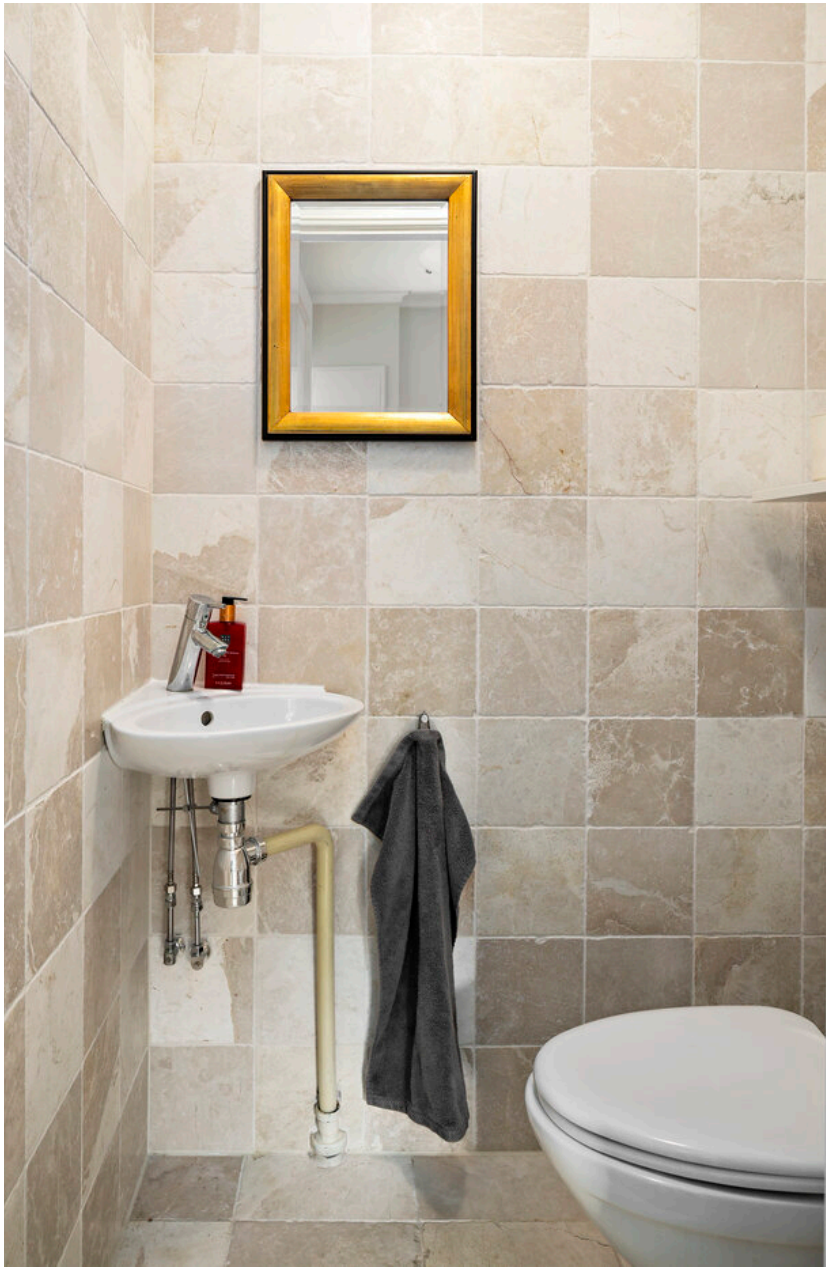









Miele
Miele
Hoiax





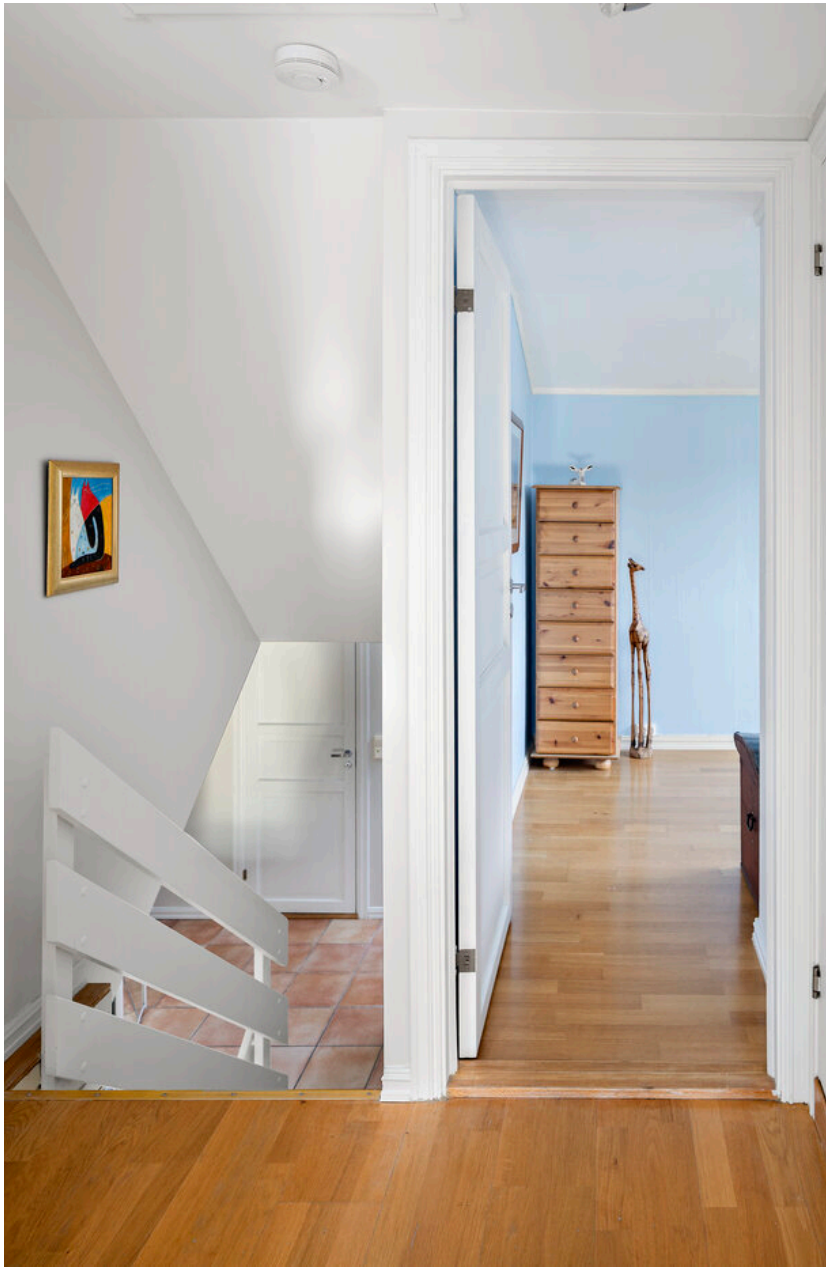





Baby Bok

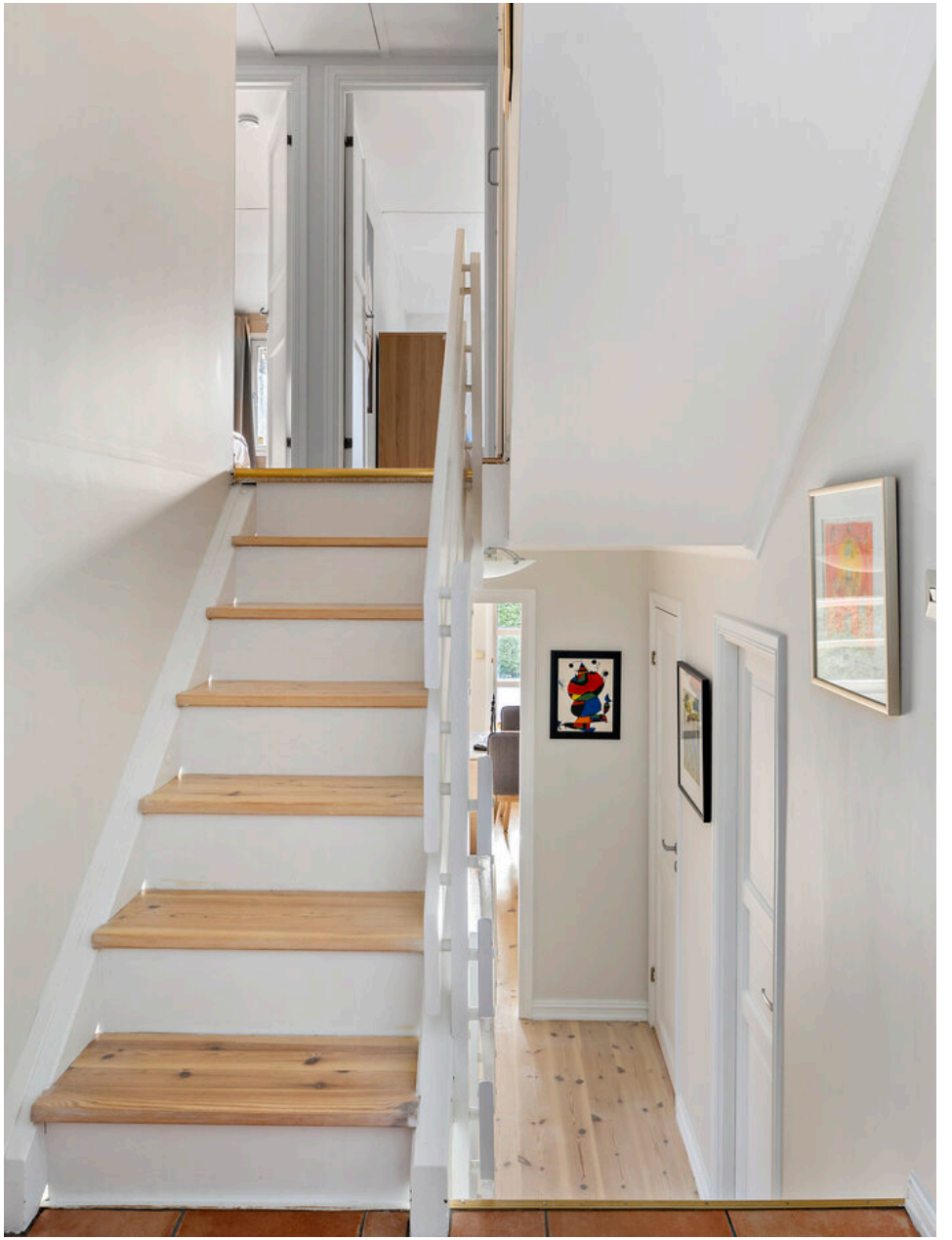






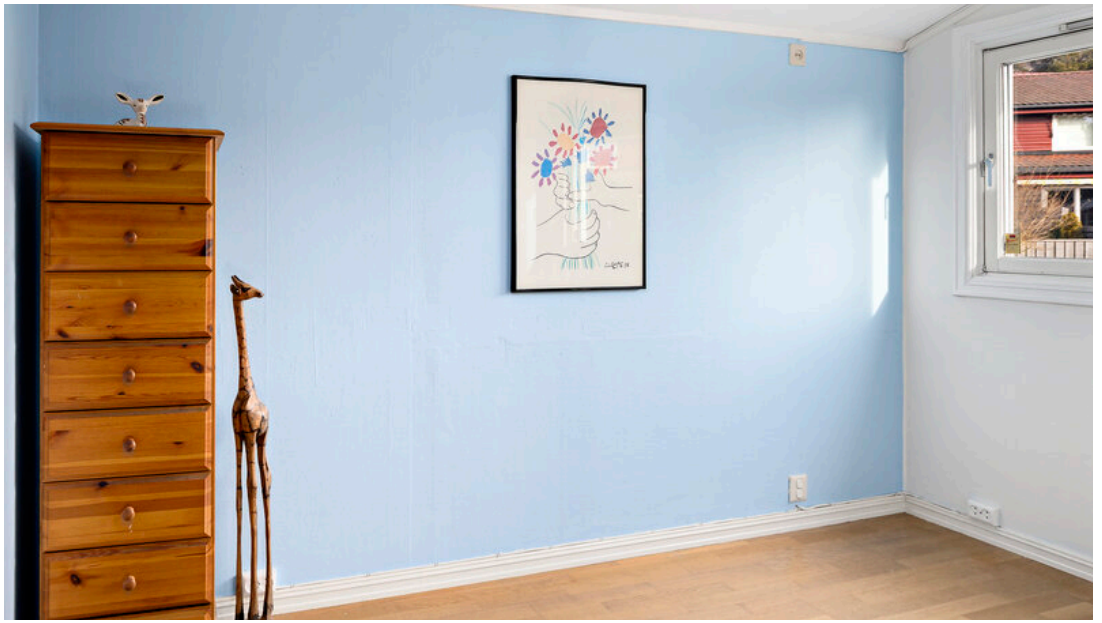






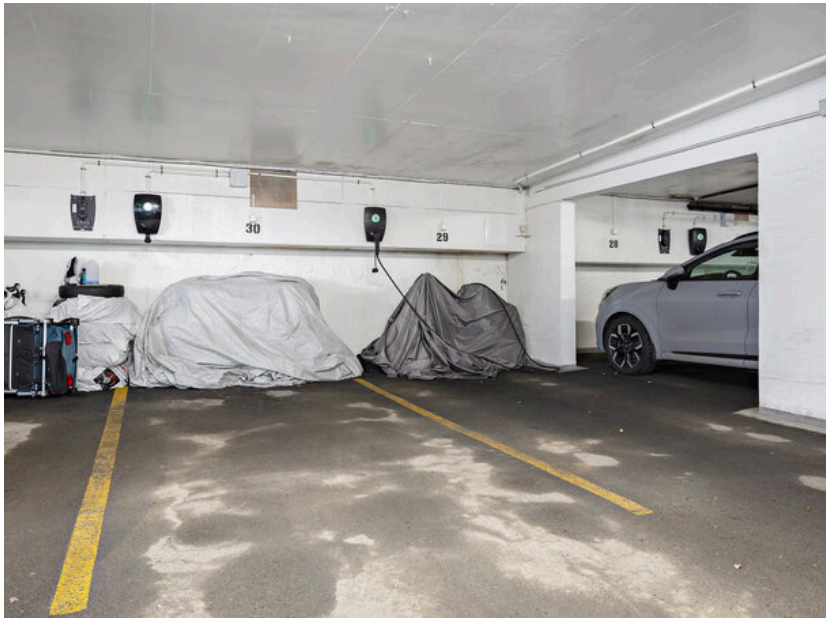











30
29
28











Informasjon

Olav Aukrusts vei 21A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0535/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Olav Aukrusts vei 21A, 0785 OSLO
Gnr 27, bnr 2240, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lill Kjersti Helen Stenberg

Kjøpesum og omkostninger
10 950 000,- (Prisantydning)
189 148,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 139 148,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
278 470,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
279 820,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
299 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 418 968,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 438 168,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré/gang, vaskerom, kontor/soverom, toalett, kjøkken, stue, gang, kott.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.

Total BRA: 84 kvm.
TBA: 33 kvm. Stue med balkongdør ut til sørvendt platting på ca. 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, soverom x3, bad, bod.
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innhold

Endrekkehuset er oppført i to etasjer og inneholder entré/gang, kontor/soverom, vaskerom, gang x2, soverom x3, kjøkken, bad, bod, utvendig bod, kott og en stor stue med balkongdør ut til sørvendt platting på ca. 33 kvm.

1. ETASJE:
Etasjen inneholder entré/gang, vaskerom, kontor/soverom, toalett, kjøkken, stue, gang og kott.

Entré/gang:
Lys og innbydende entré med 33x33 cm fliser på gulvet og delvis gulvvarme. Veggene har en pusset og malt overflate, mens himlingen består av malt panel og malte flater. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter gir godt med oppbevaringsplass. Sikringsskap. Trapp opp til neste etasje.

Vaskerom:
Praktisk og funksjonelt vaskerom med 30x60 cm fliser på gulvet og gulvvarme. Veggene er delvis flislagt med 15x15 cm fliser og har malt strietapet. Himlingen har en malt overflate. Rommet er ventilert med både mekanisk og naturlig avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin og bereder, samt en romslig benkeplate i heltre (28 mm) over hylle, vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er også utstyrt med en dusj med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe, samt en skyllekum i børstet stål med vegghengt togreps blandebatteri. Praktisk garderobeskap gir ekstra oppbevaringsplass.

Soverom:
Lyst og trivelig soverom med tregulv, malte tapetvegger og malt himling. Rommet har en god størrelse med plass til seng, garderober og nattbord.
Rommet varmes opp med panelovn.

Kott:
Kott med tregulv, ubehandlet gipsplater på vegger og i himling. Hyller for oppbevaring.

Toalett:
Separat toalett med flislagt gulv (30x30 cm og 20x20 cm fliser) og gulvvarme. Veggene har en malt overflate, og himlingen er også malt. Rommet er utstyrt med naturlig avtrekk, WC og en hvit keramisk hjørneservant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.

Kjøkken:
Kjøkken med Sivesind-kjøkkeninnredning, bestående av 1-speils profilerte og

malte fronter i tre, hvor to fronter over vasken har omrammet glass. Kjøkkenet har en 30 mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Mora.

Gulvet er flislagt med 33x33 cm fliser, mens veggene har 5x5 cm mosaikkfliser over benkeplaten og malt tapet ellers. Malt himling og gulvvarme. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, integrert stekeovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. En koselig peis i hjørnet skaper en lun atmosfære, og oppvarming suppleres med panelovn.

Stuen har tregulv, samt pusset og malt overflate på både vegger og i himlingen. Fra stuen er det utgang til en sørvendt platting på ca. 33 kvm – perfekt for solrike dager og utendørs hygge.

Gang:
Tregulv, pusset og malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Trapp og sikringsskap.

Utvendig bod:
Støpt gulv, malt panel og ubehandlet vegger og himling.

2. ETASJE:
Etasjen inneholder gang, soverom x3, bad og bod.

Gang:
Gang med 3-stavs parkett på gulv, pusset og malt overflate på vegger og malt overflate og luke til kaldloft i himling. Trapp.

Soverom:
Etasjen inneholder 3 soverom av god størrelse.
Soverom 1: 3-stavs parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Soverom 2: 3-stavs parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.
Soverom 3: 3-stavs parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad:
Baderom med flislagt gulv (30x30 cm) og vegger (25x25 cm), samt 7x7 cm mosaikkfliser rundt badekaret. Gulvvarme. Malt overflate. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, veggmontert wc og badekar med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med kran og dusjhode fra Oras. Baderomsinnredning bestående av servantskap og høyskap med slette og plastlaminerte fronter med imitasjon av finér, 25mm tykk og grå benkeplate i kompositt med 2 integrerte servanter og 2 ettgreps blandebatterier i rustfritt stål fra Damixa. Speil med lyslist og spotter over servantskap.

Bod:
Korkbelegg og finérplater på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Skap, hyller og opphengsmuligheter.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt i et veldrevet sameie som har en egen

vedlikeholdsplan på fasader og byggteknisk. Boligen har gjennomgått enkelte overflateoppussinger og mindre oppgraderinger /utskiftinger de siste årene. Boligen fremstår i normal god stand iht. alder, men enkelte oppgraderinger og utbedringer er påregnelig i tiden som kommer.

Tekniske installasjoner:
- Skrusikringer og automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang ved kjøkken og i skyvedørsgarderobe i entrè/gang.
- Avløpsrør av plast.
- Vannledning i kobber, rør i rør system.
- Varmtvannsbereder fra 2015 på 250 liter plassert i vaskerom.
- Naturlig ventilasjon.
- Boligen varmes opp av gulvvarme, peis og panelovn.

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 TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Drenering.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Det er etablert stålplater bak dreneringsplast ved kontor/soverom. Det er etablert grunnmursplast, men denne mangler stedvis topplist og topplist ved nordvendt fasade/ inngangsparti har feil utførelse som vil føre til at vann kan trenge inn bak grunnmursplast.
Anbefalte tiltak: Oppgradering og utbedring av dreneringsplast er påregnelig i tiden som kommer.

- Grunnmur og fundament.
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.
Anbefalte tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing i områder der puss er avskallet.

- Vinduer og dører.
Med tanke på oppnådd alder på eldre vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Takstmann registrerer stedvis malingsavskalling på utvendig karm/belisting. Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under ytterdør til vaskerom. Blekk under vindu på skåvegg er løst. Utvendig karmlist står plassert nedpå blekk og utsatt for fuktskader.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes. Utbedring av avvik med blekk og karmlister anbefales.

- Yttervegger.
Kledningsbord er stedvis avsluttet for nære terreng uten beskyttelse og det registreres stedvis råteskader på hjørnekasser. Det er etablert lufting bak kledning på gavlvegg, men det registreres manglende/dårlig lufting bak den eldre kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av

inndriv av nedbør og kondensering. Det registrerer stedvis musetetting bak kledning, men denne mangler stedvis ved hjørnekasser.
Anbefalte tiltak: Pga. manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Vedlikehold og utskifting av hjørnekasser med råteskader bør påregnes. Etablering av sikring mot nedbør under nederste kledningsbord anbefales. Ved skifte av kledning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Takstmann anbefaler å etablere musestopper bak kledning der dette mangler.

- Loft (konstruksjonsoppbygging).
Det ble registrert misfarging (svertesopp) i undertak, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Dette er normalt ved eldre kaldloft.
Anbefalte tiltak: Takstmann anbefaler å vaske bort svertesopp og utbedre ventilering av loftet.

- Renner og nedløp.
Takstmann registrerer malingsavskalling på takrenne, som er et tegn på høy alder. Takrenner fungerer ellers som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

- Taktekking.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekking har ukjent alder, og tettheten er usikker i tiden som kommer. Selger informerer om at sameiet har uttalt ved styremøte at takplater skal renses for mose.
Anbefalte tiltak: Takstmann anbefaler jevnlig kontroll av taktekking, beslag og utstyr.

- Etasjeskille og gulv på grunn.
Tregulv ble slipt og overflaterbehandlet i 2018. Det registreres noe bom(manglende heft mot underlag) i gulvfliser. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm over en lengde på 721cm(hele rommet) og 8mm over 2m. Entré/gang i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over en lengde på 344cm(hele rommet) og over 2m. Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 371cm(hele rommet) og 19mm over 2m. Hovedsoverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 415cm(hele rommet) og 10mm over 2m. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

- Ildsted/Skorstein.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Avstandskravet fra åpning i peis er 30 cm.
Anbefalte tiltak: Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

- Toalettrom.
Toalettrommet ble overflateoppusset i 2018. Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft. Ellers registreres ingen avvik.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

- Avløpsrør.
TG-2 settes pga. alder. Det er ikke registrert lekkasjer med behov for tiltak, men innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres sen avrenning i venstre servant på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger.
Fordelerskap er plassert bak høyre servantskap på bad. Rørføring i fordelerskap mangler faglig god utførelse. Rørgjennomføringer er kun tettet med silikon. Det er ikke etablert avrenning fra fordelerskap som vil hindre at lekkasjevann vil oppdages og renne til sluk. Rørfordelerstamme i fordelerskap er ikke festet tilstrekkelig. Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert under hjørneskap på kjøkken og fungerer som tiltenk. Det registreres at det har vært lekkasje i dette området tildelingene, men det registreres ingen teng til fuktighet nå. Og skaden vurderes som eldre og utbedret. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.
Anbefalte tiltak: Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Utbedring av ovennevnte avvik på rør i rør anbefales. Det bør etableres lekkasjesikring i rørfordelerskap for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

- Varmtvannsbereder.
Varmtvannsberederen fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad 2 settes grunnet berederen er lasset inn og koblet opp mot stikk. Fra 2014 ble det krav til at berederen ble tilkoblet fastkobling. Det er ikke mulig å kontrollere stikk og potensiell varmegang.
Anbefalte tiltak: Adkomst til bereder bør etableres for bedre inspeksjon, og beredere bør kobles opp mot fastkobling.

- Våtrom: Bad > membran, tettesjikt og sluk.
Det er fremlagt beskrivelse av tilfredstillende utførelse på arbeider i 2007. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Rørføringer gjennom vegger og gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer til dagens bruk, men jeg anbefaler forsiktig bruk med spilvann for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert.

- Våtrom: Bad > ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft ved dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- Våtrom: Vaskerom > overflater.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Takstmann registrerer noe hullyd, men ingen tegn til "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Takstmann registrerer riss/sprekker i flisfuger på vegger, og løs silikonfuge. Det er noen små flekker med missfarging (svertesopp) i silikonfuger på vegg. avviket kan lett oppstå og er normalt i våtrom. Selger informerer om at dette skal utbedres før salg.
Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste forhold anbefaler takstmann jevnlig kontroll av overflate.

- Våtrom: Vaskerom > membran, tettesjikt og sluk.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere om membran er trukket tilstrekkelig ned mot sluk.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår og påbyggingsår. Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider, men det mangler samsvarserklæringer på enkelte arbeider på elektrisk anlegg. Kurser er ikke merket tilstrekkelig. Det registreres dårlig innfesting på kabler i kott under trapp. Det er hull/innføringer i lite sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik, alder og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Boligen disponerer én garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg merket nr. 30 på ca. 12 kvm. Det er tilkomst til garasjen via garasjeport og ytterdør.

Kostnader til strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Øvrige biler må parkeres ute. Dels på egen tomt utenfor garasjeanlegget og dels på kommunal grunn langs snuplassen inn til garasjeanlegget.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2007.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom entreprenøren og El Total.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Usikker på hva som ble gjort ifm skifte av fliser og varemkabler.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Mulig dette finnes i sameiet.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og gavl vegg er byttet ut.
Informsjon kan innhentes av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Usikker, mulig det ble utført arbeid ifm utbygging av enheten i 1996.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det ble satt inn nytt sikringsskap ifm ombygging i 1996 av tidligere eier. Det ble ikke gjort noe med det gamle sikringsskapet.

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.?
Svar: Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Utbyggingen skjedde før jeg ble eier.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Har vært vepsebol som Antisimex har fjernet.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av trekonstruksjon og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med profilerte takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags

isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg medfølger oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie av seksjonen må meldes styret slik at styret får nødvendig kontaktinformasjon til den/de som skal disponere seksjonen.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme, peis og panelovn.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 982 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 965,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (grunnpakke), kapitalkostnader på andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:
Felleskostnader drift kr. 5 370,-
IN-lån kr. 1 095,-
Andel til vedlikeholdsfond kr. 500,-

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader og ble sist økt den 01.01.2024.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld på det ene lånet (IN-ordning) i sameiet. Dette gir sameierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Dersom lånet innfris vil nåværende felleskostnader reduseres med kr. 1 095,- til kr. 5 870,-.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 7 327,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 598 829,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 141 184,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nordre Kragskogen Boligsameie, orgnr. 993606650

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/

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO Dm.

Vindusprosjektet:
Styret har fulgt opp vindusprosjektet etter årsmøte 2022, og fant at samlet utskifting av vinduer fra byggeåret i sameiets regi ble for komplisert. Noen seksjoner hadde eller planla utskifting i egen regi, og finansieringen av prosjektet forutsatte store egeninnbetalinger før det kunne iverksettes. Sameierne ble derfor informert om at vi i de nærmeste 5 årene overlater til den enkelte seksjonseier å vurdere behovet for utskifting. Samtidig må alle forberede seg på at utgiften vil komme.

Foretatt påkostninger de senere år:
Utbedring av garasjeanlegget med utvendig drenering, innvendig betongrehabilitering, katodisk beskyttelse, yttre el-anlegg, samt oppgradering av strømnettet for el-bil lading på alle plasser. Nye utendørs lamper langs gangveiene og ny asfalt med kantstein. Årlig feing av garasjeanlegget.
Samtlige skorsteiner er videokontrollert, feid og renovert med nye pipeløp av stål.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Det er i følge styreleder per 20.02.2025 ingen planlagte vedlikeholdsoppgaver per tid.
Løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Forretningsfører

Boalliansen Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 189 148,- pr. 01.02.2025

Sameiets fellesgjeld: kr. 3 950 471,- per 05.03.2025

Långiver: Handelsbanken, lån 9493.70.34428
Lånetype: Annuitet. 12 terminer årlig
Årlig rentesats: 8,19% (nominell)
Dato siste termin: 30.10.2041

Långiver: Handelsbanken, lån 9493.70.48275
Lånetype: Annuitet. 12 terminer årlig
Årlig rentesats: 8,19% (nominell)
Dato siste termin: 20.10.2046

Sameiet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjelden for ett av lånene. Sameiet har ikke individuelle nedbetalinger av lånet for nye pipeløp. Dette lånet nedbetales gjennom de månedlige felleskostnadene. Det innebærer at de økte rentekostnadene for dette lånet, dekkes automatisk gjennom felleskostnadene.

Fellesformue

Kr 9 279,- pr. 21.08.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 378 920. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 289 395.

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)
Tomten er fellesareal. De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn.
Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele sameiet.

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.

Skole og barnehage:
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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1981.

Videre foreligger det:
- Ferdigattest for innbygging vindfang datert 09.05.1990.
- Ferdigattest for tilbygg datert 17.04.2000.
- Ferdigattest for rehabilitering av 33 skorsteiner i Olav Aukrusts vei 9 A-F, 11 A-D, 13 A-D, 5 B-E, 17 A-E, 19 A-E og 21 A-E datert 04.04.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for Kragskogen felt D1, vedtatt den 20.01.1993, S-3342.
Mindre reguleringsendring ble egengodkjent av Bystyret den 18.08.2015, sak 137/15. Endringen går ut på at byggegrensene i felt DI justeres og utnyttelsen i dette feltet endres til maksimum 3500 m2 BYA.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202450440 - Byggesak: ved Olav Aukrusts vei 20 - Ny skatepark og nytt sanitæranlegg - Kragskogen. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Saksnummer 202102286 - Byggesak: Holmenkollveien 80 A og 80 C - Innbygging og bruksendring av balkonger til bolig. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202102284 - Byggesak: Holmenkollveien 78 C-D - Innbygging og bruksendring av balkonger til bolig. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202216449 - Byggesak: Ryghs vei 2 A - Påbygg. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202018068 - Byggesak: Arnebråtveien 137 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre boliger. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 201900014 - Byggesak: Arnebråtveien 131 - Påbygg enebolig og oppføring av underjordisk garasje. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 201917806 - Byggesak: Arnebråtveien 129 - Oppføring av garasje. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/2240/30:
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

04.06.1985 - Dokumentnr: 31879 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/34
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

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.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 500,-
Nordvik grunnpakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar totalt kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 688,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 157 788,- 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. 3 625,-.

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 7. mars 2025

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

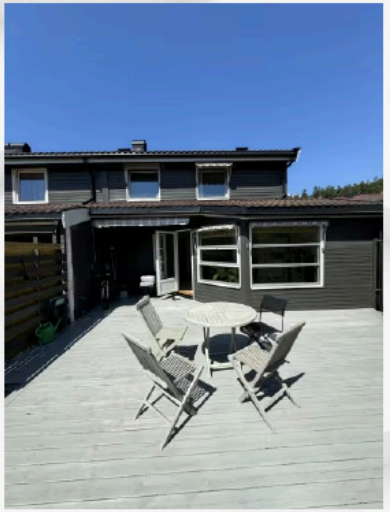
Vedlegg

Olav Aukrusts vei 21A

Olav Aukrusts vei 21A
0785 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1981
BRA: 129 m^2
BRA-i: 126 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	17	0	1

Supertakst
GNR: 27 BNR: 2240 SNR: 30
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Olav Aukrusts vei 21A
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/18928

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Deler av dreneringen ble oppgradert samtidig som påbyggningsdel i 1996. Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.
Det er etablert stålplater bak dreneringsplast ved kontor/soverom.
Det er etablert grunnmursplast, men denne mangler stedvis topplist og topplist ved nordvendt fasade/ inngangsparti har feil utførelse som vil føre til at vann kan trenge inn bak grunnmursplast, og hindrer god utlufting for utvendig kledning.

Anbefalte tiltak

Oppgradering og utbedring av dreneringsplast er påregnelig i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing i områder der puss er avskallet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på eldre vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Jeg registrerer stedvis malingsavskalling på utvendig karm/belisting.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det er ikke etablert beslag under ytterdør til vaskerom. Blekk under vindu på skåvegg er løst.
Utvendig karmlist står plassert nedpå blekk og utsatt for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.
Utbedring av avvik med blekk og karmlister anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningsbord er stedvis avsluttet for nære terreng uten beskyttelse og det registreres stedvis råteskader på hjørnekasser.
Det er etablert lufting bak kledning på gavlvegg, men det registreres manglende/dårlig lufting bak den eldre kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Det registrerer stedvis musetetting bak kledning, men denne mangler stedvis ved hjørnekasser.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.
Vedlikehold og utskifting av hjørnekasser med råteskader bør påregnes.
Etablering av sikring mot nedbør under nederste kledningsbord anbefales.
Ved skifte av kledning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Jeg anbefaler å etablere musestopper bak kledning der dette mangler.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble registrert misfarging (svertesopp) i undertak, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Dette er normalt ved eldre kaldloft.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler å vaske bort svertesopp og utbedre ventilering av loftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Jeg registrerer malingsavskalling på takrenne, som er et tegn på høy alder.
Takrenner fungerer ellers som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Treguly ble slipt og overflatebehandlet i 2018.
Det registreres noe born(manglende heft mot underlag) i gulvfliser.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm over en lengde på 721cm(hele rommet) og 8mm over 2m.
Entré/gang i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over en lengde på 344cm(hele rommet) og over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 371cm(hele rommet) og 19mm over 2m.
Hovedsoverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 415cm(hele rommet) og 10mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvheiningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Avstandskravet fra åpning i pels er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor liegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Sivesind-kjøkkeninnredning fra 1996 med 1-speils profilerte og malte fronter av tre (to fronter over vaskekum er omrammet glassfronter). 30mm tykk benkeplate av heltre med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Mora. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin mikroovn og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje ihht alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Jeg registrerer noe løst hengsel på front under vaskekum, men innredningen fungerer som tiltenkt.
TG-2 sette grunnet alder og usikker rest levetid.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og usikker rest levetid bør en hyppigere vedlikehold, utbedringer eller oppgradering av innredningen påregne.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet ble overflateoppusset i 2018.
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
Ellers registreres ingen avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 settes pga alder.
Det er ikke registrert lekkasjer med behov for tiltak, men innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det registreres sen avrenning i venstre servant på bad.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert bak høyre servantskap på bad. Rørføring i fordelerskap mangler faglig god utførelse. Rørgjennomføringer er kun tettet med silikon.
Det er ikke etablert avrenning fra fordelerskap som vil hindre at lekkasjevann vil oppdages og renne til sluk.
Rørfordelerstamme i fordelerskap er ikke festet tilstrekkelig.
Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert under hjørneskap på kjøkken og fungerer som tiltenk. Det registreres at det har vært lekkasje i dette området tildelingene, men det registreres ingen teng til fuktighet nå. Og skaden vurderes som eldre og utbedret.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Utbedring av ovennevnte avvik på rør i rør anbefales.
Det bør etableres lekkasjesikring i rørfordelerskap for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad 2 settes grunnet berederen er lasset inn og koblet opp mot stikk. Fra 2014 ble det krav til at berederen ble tilkoblet fastkobling. Det er ikke mulig å kontrollere stikk og potensiell varmegang.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for bedre inspeksjon, og beredere bør kobles opp mot fastkobling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er fremlagt beskrivelse av tilfredstillende utførelse på arbeider i 2007.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Rørføringer gjennom vegger og gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men jeg anbefaler forsiktig bruk med spilvann for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Jeg registrerer noe hulllyd, men ingen tegn til "born" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuger på vegger, og løs silikonfuge.
Det er noen små flekker med missfarging (svertesopp) i silikonfuger på vegg. avviket kan lett oppstå og er normalt i våtrom. Selger informerer om at dette skal utbedres før salg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere om membran er trukket tilstrekkelig ned mot sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater..

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår og påbyggingsår. Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider, men det mangler samsvarserklæringer på enkelte arbeider på elektrisk anlegg.
sikringsskap er plassert i gang ved kjøkken og i skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Kurser er ikke merket tilstrekkelig.
Det registreres dårlig innfesting på kabler i kott under trapp.
Det er hull/innføringer i lite sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 innehokder. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik, alder og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.6.2024	**6.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Lill Kjersti Helen Stenberg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlie** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **srs@ktaksering.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:
Sebastian Sørlie har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:
Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Olav Aukrusts vei 21A, 0785 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	27	Bruksnr:	2240	Festenr:	
Seksjonsnr:	30	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1981 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av trekonstruksjon og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med profilerte takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Endrekkehus er oppført i to etasjer og inneholder entreé/gang, kontor/soverom, vaskerom, gang x2, soverom x3, kjøkken, bad bod, utvendig bod, kott og en stor stue med balkongdør ut til sørvendt platting på ca. 33kvm. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i øvre del av skråtak i entré/gang til ca. 2,73m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på vaskerom til ca. 1,59m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i bod til ca. 2,2m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak og ved oppbygget platå i bod til ca. 1,12m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp av gulvvarme, peis og panelovn. Boligen er godt vedlikeholdt i et veldrevet sameie som har en egen vedlikeholdsplan på fasader og byggteknisk. Boligen har gjennomgått enkelte overflateoppussinger og mindre oppgraderinger /utskiftinger de siste årene. Boligen fremstår i normal god stand ihht alder, men enkelte oppgraderinger og utbedringer er påregnelig i tiden som kommer. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Overflatebehandlet/malt utvendig kledning. Utført av eier på dugnad for sameiet.	Nei
2020	Entré/gang, gang og stue ble pusset og malt på dugnad av familie.	Nei
2021	Vindu på vaskerom og balkongdør ble skiftet.	Ja
2022.	Oppgradert pipeløp med innvendig stålpipe.	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-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	81	3	0	33
2. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	**129**	**126**	**3**	**0**	**33**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	86	84	2
2. etasje	50	45	5
Totalt m²	**136**	**129**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	80	4	Entré/gang, vaskerom, kontor/soverom, toalett, kjøkken, stue, gang.	Kott, utvendig bod.
2. etasje	45	41	4	Gang, soverom x3, bad.	Bod.
Totalt m²	**129**	**121**	**8**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boligen en garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg merket nr 30 på ca. 12kvm. Det er tilkomst til garasjen via garasjeport og ytterdør.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av dreneringen ble oppgradert samtidig som påbyggningsdel i 1986.	
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?	Nei
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Deler av dreneringen ble oppgradert samtidig som påbyggningsdel i 1986. Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.
Det er etablert stålplater bak dreneringsplast ved kontor/soverom.
Det er etablert grunnmursplast, men denne mangler stedvis topplist og topplist ved nordvendt fasade/ inngangsparti har feil utførelse som vil føre til at vann kan trenge inn bak grunnmursplast, og hindrer god utlufting for utvendig kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering og utbedring av dreneringsplast er påregnelig i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet, Plate på mark
Boligen er oppført på støpt plate med delvis grunnmur mot terreng i 1.etasje.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing i områder der puss er avskallet.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Støttemuren fungerer som tiltenkt. Det registreres noen mindre skjeve toppstein, men ingen avvik med behov for tiltak.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er kun deler av vegger og gulv som er under terreng. Rom under terreng fremstår uten avvik ved hulltaking, fuktmåling, fuktsøk på overflater og visuell kontroll. Det er foretatt hulltaking i nedre del av utført vegg på kjøkken, som vurderes som det mest utsatte området. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 8,2% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Sørvendt platting

Type	Platting
Det er etablert en sørvendt platting i impregnert trevirke på ca. kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at plattingen ble oppgradert i ca. 2015. Terrassebord blir årlig overflatebehandlet. Senest i Juni 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i trevirk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Platting fremstår i god stand uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, trerramme og 2-lags glass. Vinduer med trekarm, trerramme og 3-lags glass. Ytterdør er en kompaktdører med 2-lags glass. Ytterdør fra vaskerom er en kompaktdør. Innvendige dører er 3-spells profilerte og hvitmalte tredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2-lags vinduer i stue og på kontor/soverom er fra 1988. Ytterdør og baderomsvindu ble byttet i 1994. Vindu på vaskerom og balkongdør ble skiftet i 2021.	
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-2
Med tanke på oppnådd alder på eldre vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Jeg registrerer stedvis malingsavskalling på utvendig karm/belisting. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under ytterdør til vaskerom. Blekk under vindu på skåvegg er løst. Utvendig karmlist står plassert nedpå blekk og utsatt for fuktskader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes. Utbedring av avvik med blekk og karmlister anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet/malt i 2020. Gavlvegg ble skiftet og etterisolert i 2007.	
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Kledningsbord er stedvis avsluttet for nære terreng uten beskyttelse og det registreres stedvis råteskader på hjørnekasser. Det er etablert lufting bak kledning på gavlvegg, men det registreres manglende/dårlig lufting bak den eldre kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det registrerer stedvis musetetting bak kledning, men denne mangler stedvis ved hjørnekasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Vedlikehold og utskifting av hjørnekasser med råteskader bør påregnes. Etablering av sikring mot nedbør under nederste kledningsbord anbefales. Ved skifte av kledning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Jeg anbefaler å etablere musestopper bak kledning der dette mangler.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige i gang i 2.etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Det ble registrert misfarging (svertesopp) i undertak, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Dette er normalt ved eldre kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jeg anbefaler å vaske bort svertesopp og utbedre ventilering av loftet.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Jeg registrerer avskaling på takrenne.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Jeg registrerer malingsavskaling på takrenne, som er et tegn på høy alder. Takrenner fungerer ellers som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Takkonstruksjon er bygget med solide materialer fra byggeår. Ved visuell kontroll registreres ingen avvik med behov for tiltak.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Annet
Taket er tekket med takplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2002.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av taktekking — TG-1

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Taktekking ble skiftet i 2002.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er ellers ikke registrert avvik eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak — TG-1

Forskriftsmessig stigtrinn er montert.
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
gulv på grunn er støpte. Etasjeskiller er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Treguv ble slipt og overflaterbehandlet i 2018.
Det registreres noe bom(manglende heft mot underlag) i gulvfliser.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm over en lengde på 721cm(hele rommet) og 8mm over 2m.
Entré/gang i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over en lengde på 344cm(hele rommet) og over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 371cm(hele rommet) og 19mm over 2m.
Hovedsoverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 415cm(hele rommet) og 10mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvheiningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Pipa er innvendig renovert med nytt stålrør i elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Avstandskravet fra åpning i peis er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor liegget (døren) til ovnen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Silvesind-kjøkkeninnredning fra 1996 med 1-speils profilerte og malte fronter av tre (to fronter over vaskekum er omrammet glassfronter). 30mm tykk benkeplate av heltre med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Mora. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin mikroovn og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje ihht alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Jeg registrerer noe løst hengsel på front under vaskekum, men innredningen fungerer som tiltenkt.
TG-2 sette grunnet alder og usikker rest levetid.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og usikker rest levetid bør en hyppigere vedlikehold, utbedringer eller oppgradering av innredningen påregne.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 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

Toalettrommet ble overflateoppusset i 2018.
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
Ellers registreres ingen avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-1

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. For å bedre personsikkerheten i trapp kan det vurderes å etablere håndløper langs vegger.
Trappen fungerer ellers fint.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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

TG-2 settes pga alder.
Det er ikke registrert lekkasjer med behov for tiltak, men innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det registreres sen avrenning i venstre servant på bad.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er samelet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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?	Nei
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

Fordelerskap er plassert bak høyre servantskap på bad. Rørføring i fordelerskap mangler faglig god utførelse. Rørgjennomføringer er kun tettet med silikon.
Det er ikke etablert avrenning fra fordelerskap som vil hindre at lekkasjevann vil oppdages og renne til sluk.
Rørfordelerstamme i fordelerskap er ikke festet tilstrekkelig.
Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert under hjørneskap på kjøkken og fungerer som tiltenk. Det registreres at det har vært lekkasje i dette området tildelingene, men det registreres ingen teng til fuktighet nå. Og skaden vurderes som eldre og utbedret.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Utbedring av ovennevnte avvik på rør i rør anbefales.
Det bør etableres lekkasjesikring i rørfordelerskap for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.



Sikringsskap plassert i skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Skrusikringer fra byggeår. Automatsikringer fra påbyggingsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017. Utbedring av varmekabler på bad og vaskerom i 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår og påbyggingsår. Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider, men det mangler samsvarserklæringer på enkelte arbeider på elektrisk anlegg.
sikringsskap er plassert i gang ved kjøkken og i skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Kurser er ikke merket tilstrekkelig.
Det registreres dårlig innfesting på kabler i kott under trapp.
Det er hull/innføringer i lite sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik, alder og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
250 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsberederen fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad 2 settes grunnet berederen er lasset inn og koblet opp mot stikk. Fra 2014 ble det krav til at berederen ble tilkoblet fastkobling. Det er ikke mulig å kontrollere stikk og potensiell varmegang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for bedre inspeksjon, og beredere bør kobles opp mot fastkobling.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, og klaffventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.24 Våtrom: Bad



Tilsendt bilde av sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
30x30cm fliser på gulv og 25x25cm fliser på vegger. 7x7cm mosaikkflis rundt badekar. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvet og varmekabler ble lagt på nytt ifm en forsikringssak 2007/2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er etablert en oppkant på 15mm ved terskel og lekkasjevann vil lede til sluk.

Med tanke på fall: Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk. Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Det er fremlagt beskrivelse av tilfredstillende utførelse på arbeider i 2007.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Rørføringer gjennom vegger og gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men jeg anbefaler forsiktig bruk med spillvann for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, veggmontert wc og badekar med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med kran og dusjhode fra Oras. Baderomsinnredning bestående av servantskap og høyskap med slette og plastlaminerte fronter med imitasjon av finér, 25mm tykk og grå benkeplate i kompositt med 2 integrerte servanter og 2 ettgreps blandebatterier i rustfritt stål fra Damixa. Speil med lyslist og spotter over servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt, uten skader med behov for tiltak.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt beskrivelse fra utførende håndverker som oppgraderte deler av våtrom i 2007/08.

6.25 Våtrom: Vaskerom.



Sluk i dusjsone på vaskerom.



Sluk under skyllekum på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

30x60cm fliser på gulv. 15x15cm fliser på vegger og malt strietapet på vegger. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gulvet og varemkabler i vaskerommet ble lagt på nytt ifm en forsikringssak. i 2007/2008.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Jeg registrerer noe hullyd, men ingen tegn til "born" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuger på vegger, og løs silikonfuge.
Det er noen små flekker med missfarging (svertesopp) i silikonfuger på vegg. avviket kan lett oppstå og er normalt i våtrom. Selger informerer om at dette skal utbedres før salg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere om membran er trukket tilstrekkelig ned mot sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater..

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

vaskerommet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og bereder med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Skyllekum i børstet stål med vegghengt togreps blandebatteri i rustfritt stål. garderobeskap og 28mm tykk benkeplate i heltre over hylle, vaskemaskin og tørketrommel.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved ventil i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltakingen er tatt fra entré/gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt beskrivelse fra utførende håndverker som oppgraderte deler av våtrom i 2007/08.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stenberg, Lill Kjersti H	9578-5998-4-898066	2025-02-12 12:59:16

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
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0535/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Aukrusts vei 21A, 0785 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Lill Kjersti Helen Stenberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2007

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: bosp1816490
Forsikret i: if

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: Våtrom entreprenøren og El Total

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

Eventuell kommentar: Usikker på hva som ble gjort ifm skifte av fliser og varemkabler

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

Eventuell kommentar: Mulig dette finnes i sameiet

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: Tak og gavl vegg er byttet ut. Informsjon kan innhentes av sameiet

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, mulig det ble utført arbeid ifm utbygging av enheten i 1996.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble satt inn nytt sikringsskap ifm ombygging i 1996 av tidligere eier. Det ble ikke gjort noe med det gamle sikringsskapet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ta kontakt med Sameiet

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Utbyggingen skjedde før jeg ble eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort randonmåling

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen vannskade iht tilstandsraporten fra august 2024

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt pipeløp ble installert i alle enhetene av sameiet i 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært vepsebol som Antisimex har fjernet

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ferdigstillet i august 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra august 2024

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 endringer 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

Eventuell kommentar: Husleien ble økt i 2024

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: 14-0535/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

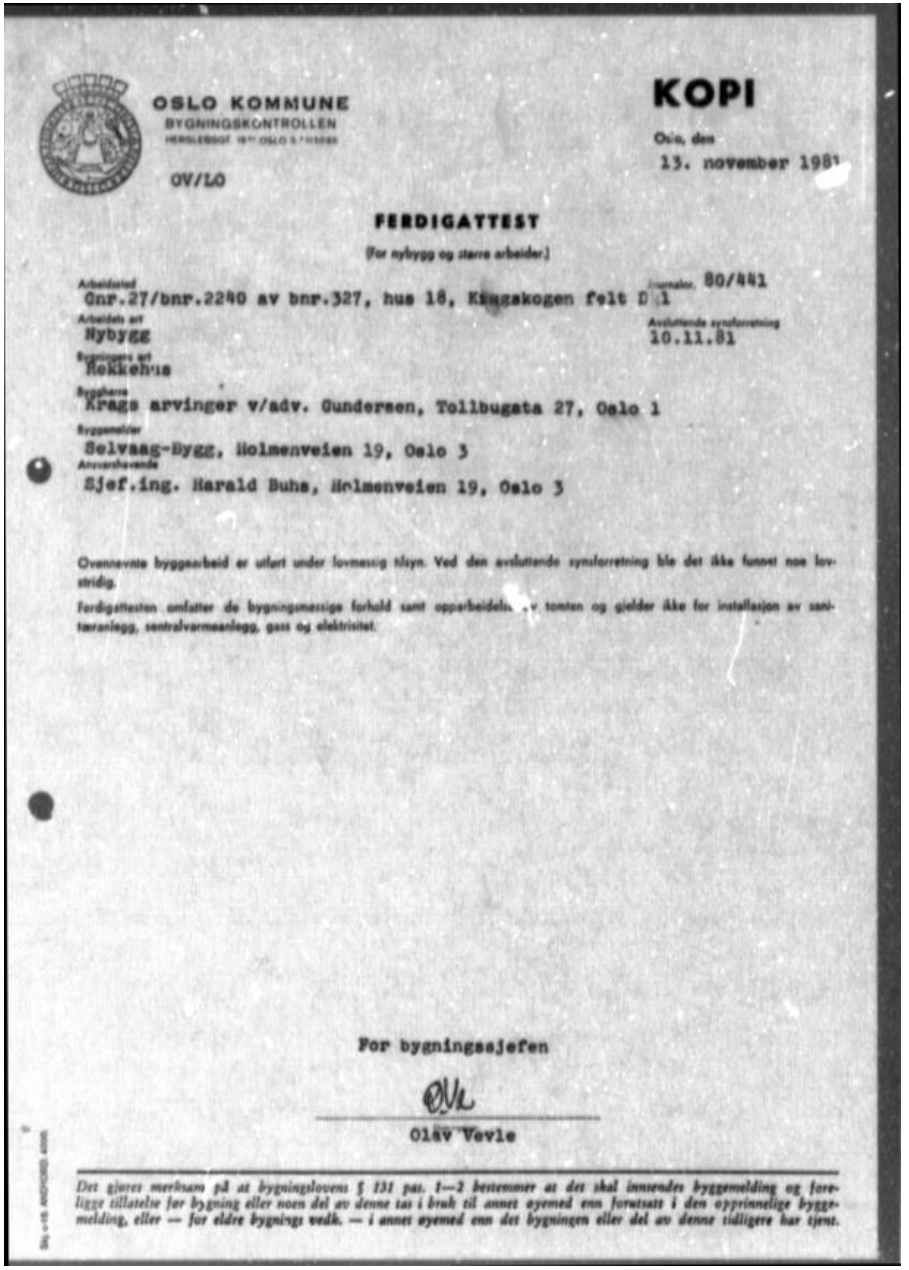
Navn	Dato
Stenberg, Lill Kjersti H	**2025-02-12**

Identifikasjon

bankID Stenberg, Lill Kjersti H

SIGNICAT

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 — OSLO 3 — TLF. 60 60 80

OV/LO

KOPI

Oslo, den
13. november 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.27/bnr.2240 av bnr.327, hus 18, Kingsakogen felt D 1 — Journalnr. 80/441

Arbeidets art: Nybygg — Avsluttende synsforretning: 10.11.81

Bygningens art: Rekkehus

Byggherre: Kragø 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

ØVL

Olav Vevle

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

Skj. nr. 18. KROPFORS ASVOL

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] • 68 30 40 86 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innbygging vindfang

Adresse: Olav Aukrusts vei 21 A-B-C-D-E	Matr.nr.: Gnr.27/bnr.2240	Lnr. 84/3027

Byggherre
Per Heggen
Olav Aukrusts vei 21 B

0390 OSLO 3

KS/bs

Ansvarshavende
D.S.

Dato 9.5.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SKI. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Stokke, Geir K.
Olav Aukrusts vei 21 A
0785 OSLO

KOPI

Dato: 17 APR. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199603684-8 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	OLAV AUKRUSTS VEI 21A	Eiendom:	27/2240/0/22
Tiltakshaver:	Stokke, Geir K.	Adresse:	Olav Aukrusts vei 21A, 0390 OSLO
Søker:	Andresen, Trygve Peton ark. mn	Adresse:	Sagveien 23C, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.04.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.04.2022
Gro Hege Rustand	202117413 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: OLAV AUKRUSTS VEI 9 A-F, 11 A-D, 13 A-D,
Eiendom: 27/2240/0/0
Tiltakshaver: NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Søker: PEWI AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Olav Aukrusts vei 9 A-F, 11 A-D, 13 A-D,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner mottatt 2. april 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202117413			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10

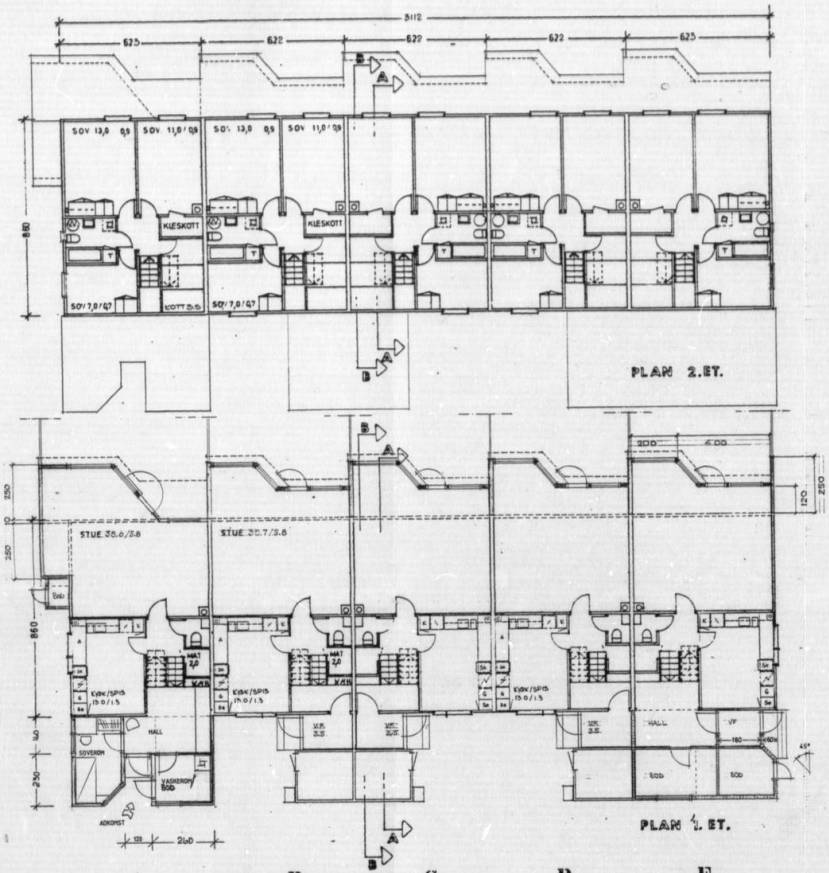
Klagefristen er tre uker

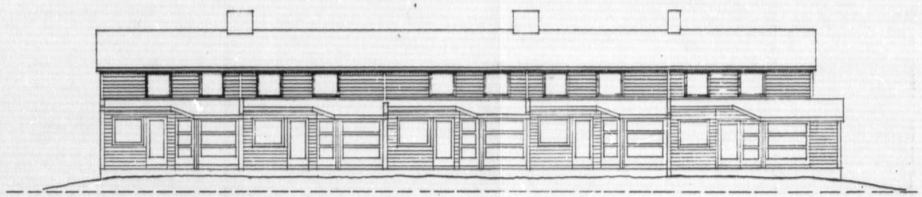
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

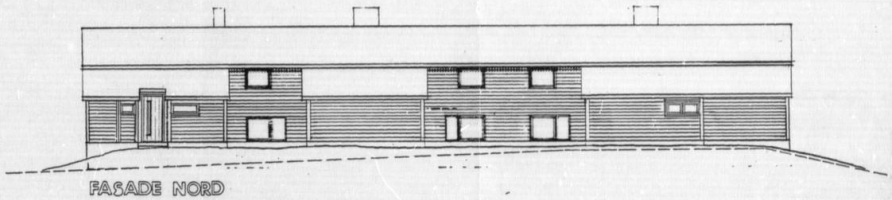
Vennlig hilsen

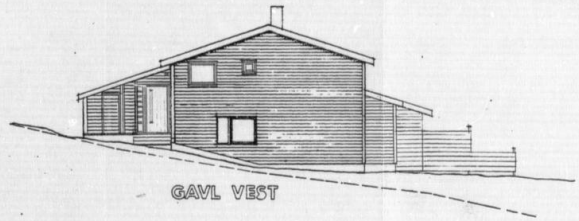
Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

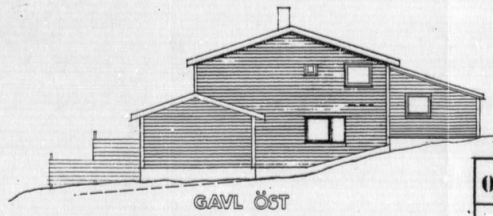
Kopi til:
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE, c/o Boalliansen Forvaltning AS, Nedre Storgate 42, 3015 DRAMMEN

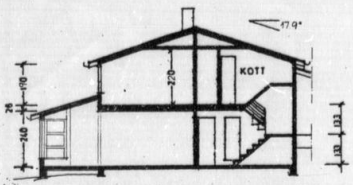




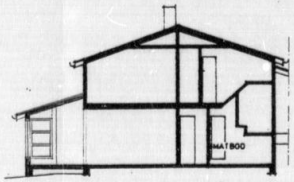








SNITT AA



SNITT B-E

MOTTATT
23.SEP.96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

2	KORR.	29.08.96
1	KORR.	7.11.85

OLAV AUKRUSTS VEI 21 A-E (R13)

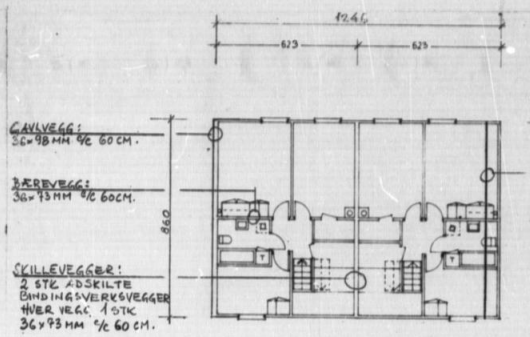
PLAN SNITT OG FASADER
TILBYGG

1

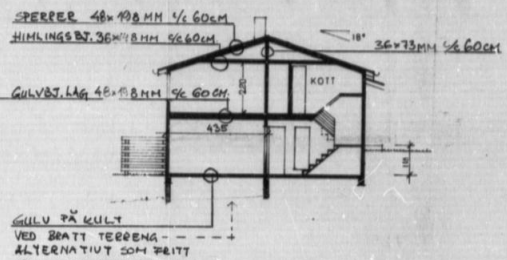
MÅL 1:100
DATO 10-3-85
SIGN.
ERST.

TRYGVE PETON ANDRESEN
ARKITEKT MNAL
SAGVEIEN 23C, 0488 OSLO 4
T. 27 81 65

TEGN. NR. D.A 21.01 B.



PLAN 2. ET.



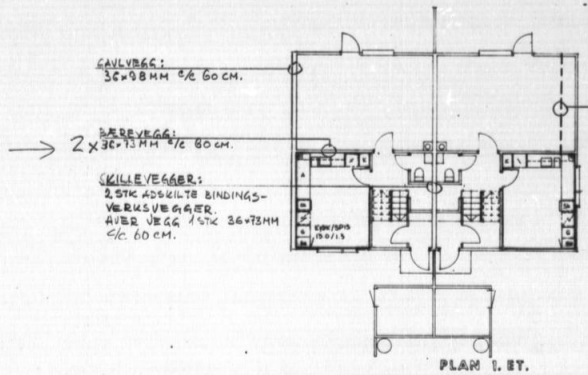
27/327 - 80/441

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 16 | 9 -80
Ole Sandnes
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

hus 18

Hfj. Bjørn Heel skal fundamentene utvendig stående belegges med 8" frostsikre plater, type Forbo-S, eller tilsvarende, plan på platene grunnmursplate.
(Fyllmasse maks. 1 meter)



PLAN 1. ET.

GJELDER HUS NR:
18, 19, 20, 21, 22

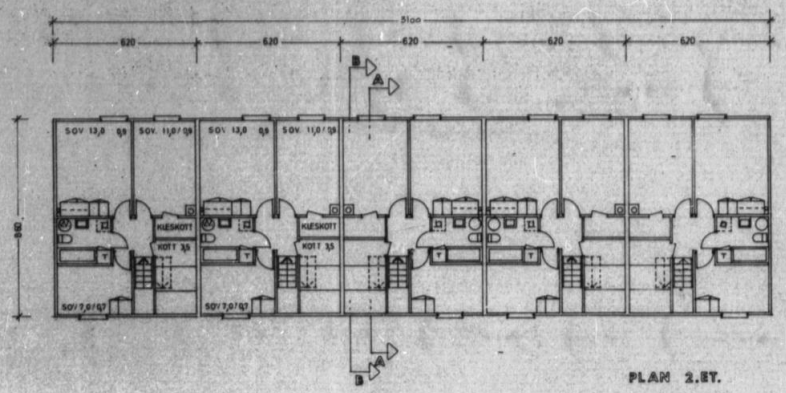
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: GENERELL

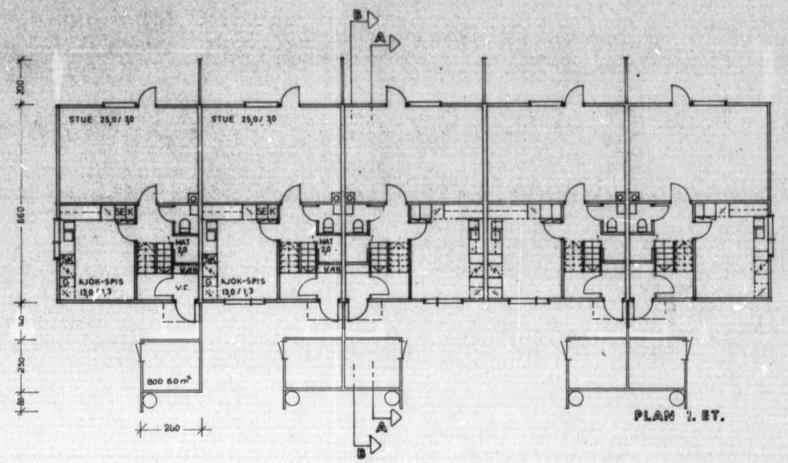
TEGNING OPPDATERT 62/11 - N 880.

TEGN. NR.

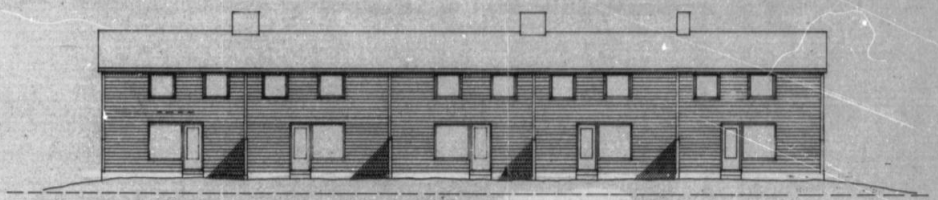
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



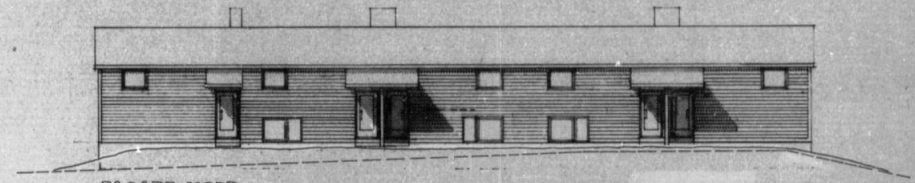
PLAN 2.ET.



PLAN 1. ET.



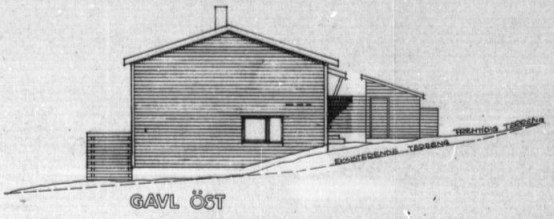
FASADE SYD



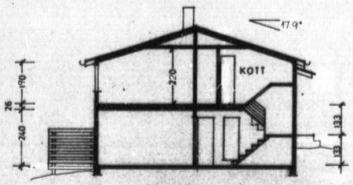
FASADE NORD



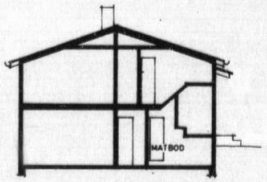
GAVL VEST



GAVL ØST



SNITT AA



SNITT BB

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAI. 1980

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAI. 1980

1

REV.	DATO	REV OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: **KRAGSKOGEN**

FELT	GARDS NR	BRUKS NR
D1	27	327

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

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17/JAN 80	elito	

TEGN. NR. 1271 . A . R18 . 1 .

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

001437 22 FEB 80 HH NR 3/4

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0535/24
Vår referanse: 3558620/24694206
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 95

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31879	105	4.6.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2240	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsstempel

C JUNI 5 031879

BYSKRIVEREN I CSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune	
	27	2240		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 seksjoneringen ikke er i strid med § 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).				
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).				

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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 Forsirkingsrådets 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.

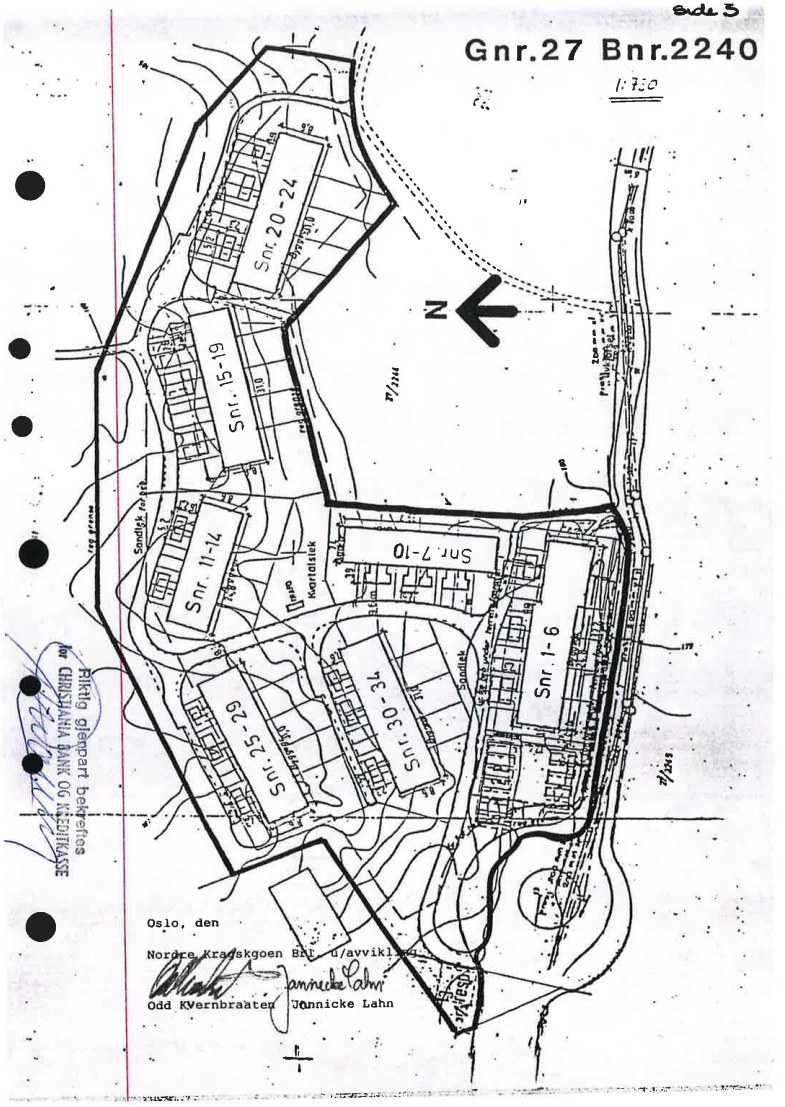
Sted: Oslo

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

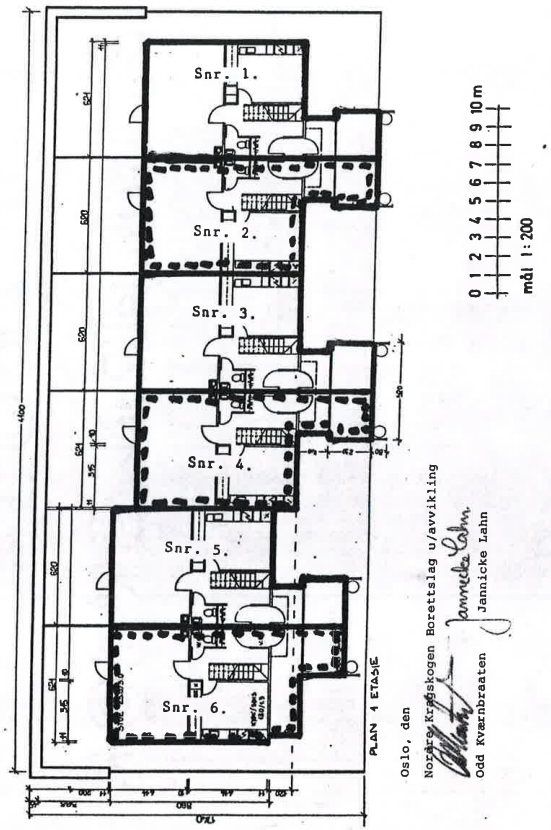


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den
Norges Kjøpskogen Borettslag u/avvikling
Jannicke Lahn
Odd Kværnbraaten

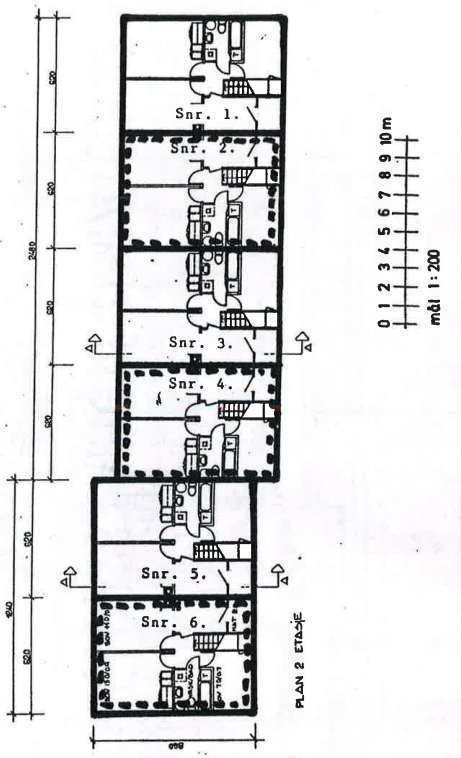
Oslo 28/11-84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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 gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

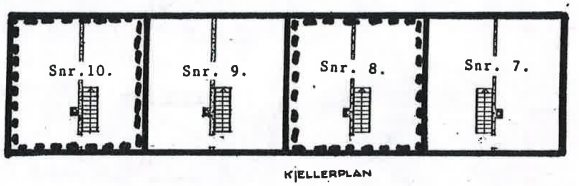
Oslo 28/11-84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
mål 1:200

Oslo 28/11-84

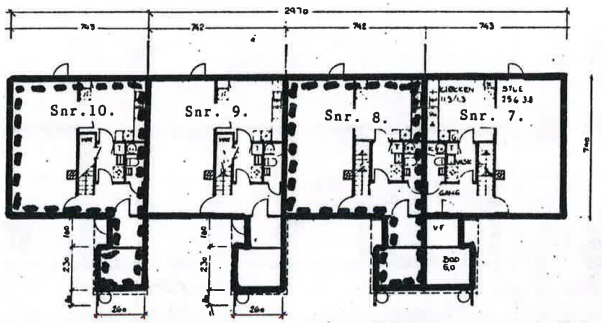
Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
mål 1:200

Oslo 28/11-84

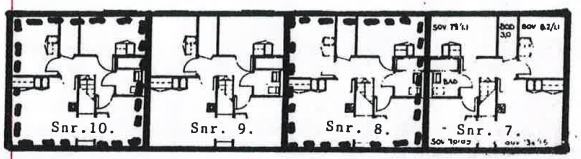
Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
mål 1:200

Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

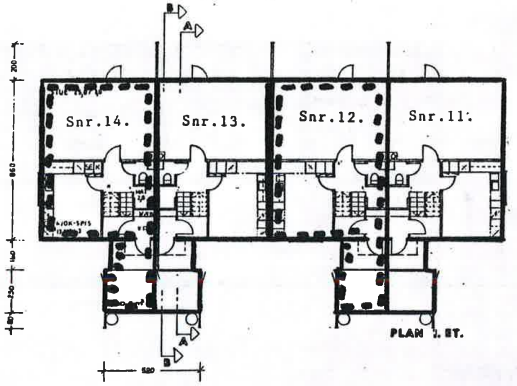
Oslo 28/11-84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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 10m
mål 1:200

Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

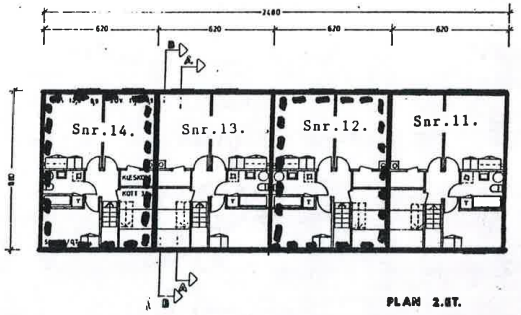
Oslo, 28/11-84.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Oslo, 28/11-84.

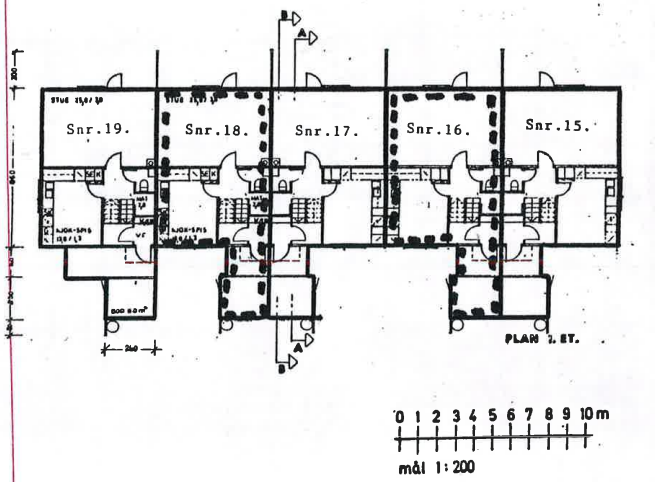
Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Oslo, 28/11-84.

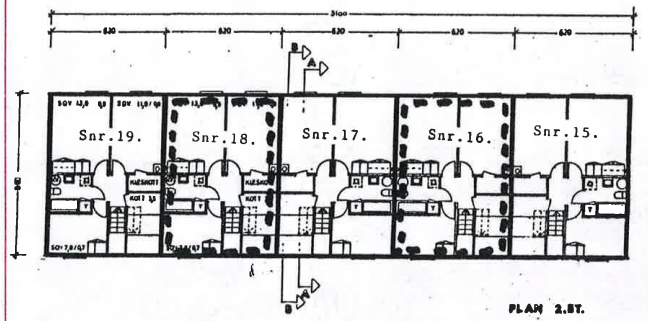
Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Oslo, 28/11-84.

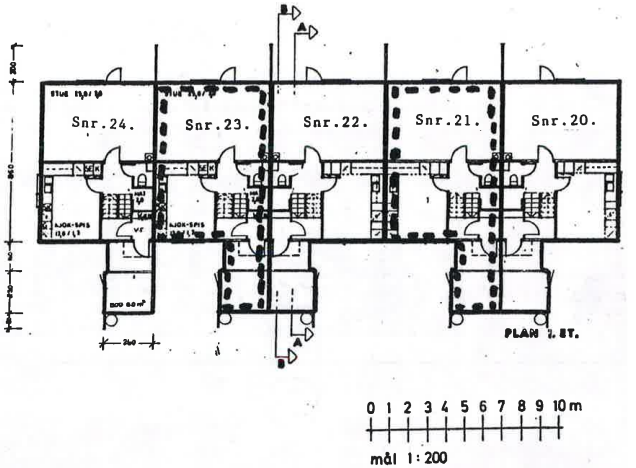
Riktig gjengivelse bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Oslo, 28/11-84.

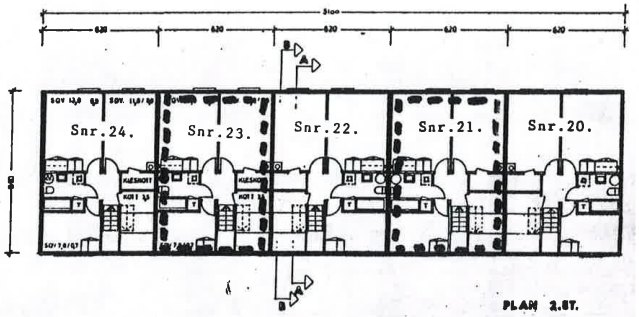
Riktig gjengivelse bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Riktig gjengitt bekreftes
for [illegible]

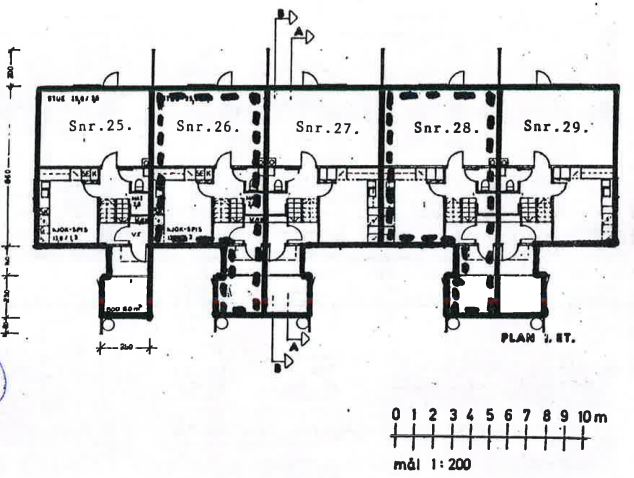
Oslo, 28/11-84.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



Riktig gjengitt bekreftes
for [illegible]

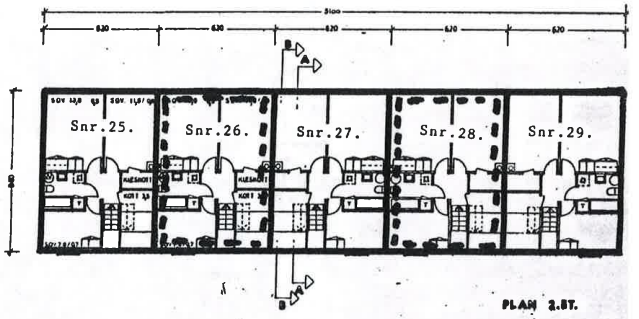
Oslo, 28/11-84.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
mål 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

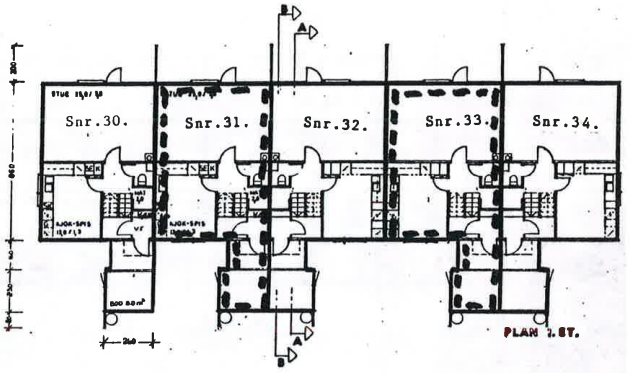
Oslo, 23/11-84.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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 10m
mål 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

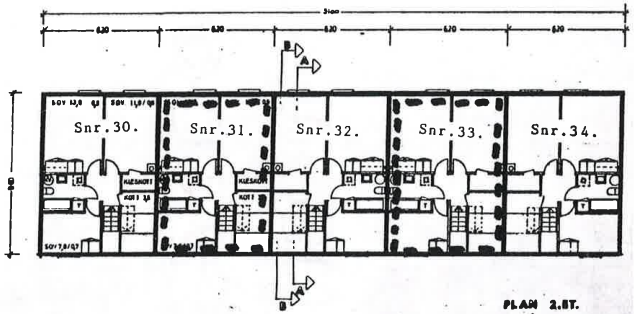
Oslo, 23/11-84.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/31879/105
Uthentet 2024-08-20 10:48

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

Oslo, 28/11-84.

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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.

§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.

Vedtatt årsmøte 12.04.2018

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.

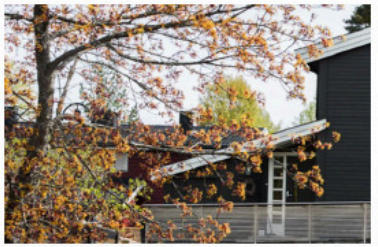
§ 14

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.

BOALLIANSEN
FORVALTNING





Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Nordre Kragskogen boligsameie

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Nordre Kragskogen boligsameie

Gitt at det ikke er meldt inn saker til årsmøte har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut på epost.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/ protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
    a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
    b. Eierne får tilsendt en SMS med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
        i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men begge eierne får tilsendt en SMS. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
        ii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret på telefon 993 51 497 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
        iii. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styreleders mail, ellen.n.hauge@gmail.com med kopi til post@boalliansen.no eller leveres styret i nr. 19 A ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en SMS.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styreleders e-post: ellen.n.hauge@gmail.com eller leveres til nr. 19 A innen **10.04.2024 kl.18.00**

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.nordrekragskogen.no med kopi til dere, og senest innen **12.04. kl.1800.**

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål. Styret vil så svare på disse fortløpende via nyhetssaken på hjemmesiden med kopi til dere, senest innen **15.04. kl. 18.00.**

Årsmøte åpnes for avstemming **16.04.** Dere vil motta en SMS med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **17.04.2024 kl.13.00.** For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styreleders postkasse (19a) innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **17.04.2024 kl. 13.00.**

Kontakt oss om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Nordre Kragskogen boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Dato: 10.04. – 17.04.2024 kl.18.00
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Ellen Nitter-Hauge foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Kirstin E. Dahle.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Ole J. Nedrelid undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et underskudd på kr. 378.920,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapital.
Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 66 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag. 2 saker fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder og 3 medlemmer til styret for to år.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo, 08. mars 2024

Ellen Nitter-Hauge
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET
Nordre Kragskogen boligsameie ligger i Oslo kommune, og har org.nr 986 392 874.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE
Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ellen Nitter-Hauge	2023	1
Styremedlem	Kirstin Dahle	2023	1
Styremedlem	Ole J Nedrelid	2023	1
Styremedlem	Vegard Vee	2022	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Morten Frimann og Marit Langødegård har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 styremøter, i tillegg til jevnlige e-postkorrespondanser.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:
Endeveggen i 15 E
Er utbedret og prosjektet er avsluttet

Høyde på hekker og trær inntil nabosameiet
Etter krav fra nabosameiet ble høyden på tuja hekken ved rekke 17 skåret ned på et nivå som gir nabosameiet akseptable lysforhold. Selv om vi utfører arbeidet på dugnad, blir slike større beskjæringer relativt kostbare når vi legger sammen utgiftene for lifter, containere og annet utstyr. Tuja hekker er hurtigvoksende, og må derfor klippes hvert år for å unngå større beskjæringer senere.

Enkelte trær mellom rekke 13 og nabosameiet ble felt. Slike trefellinger sparer oss for årlige beskjæringer og, sikrer varige lysforhold for nabosameiet.

Lekeplassen
Årsmøte vedtok i 2022 at sameiet kunne bruke inntil 70.000 kroner på å oppgradere arealet og sikre
lekeplassen mellom rekke 11 og 13.

Den lille sandkassen er omdannet til bed som vedtatt av årsmøtet. Videre varslet styret i 2023 om at
nytt huskestativ mm som var planlagt utført den våren, måtte utsettes inntil kostnadene for å få utbedret skader på endeveggen i 15 E var kjent.

Huskene er nå fjernet av sikkerhetsmessige årsaker. Stativet står, men er for dårlig til å kunne videreføres som stativ for husker.

Vi har nå undersøkt kostnadene og sikkerhetskravene for et nytt huskestativ med 2 husker. Hvis vi skal ha samme utforming som i dag, med stokker til stativ og 2 dekkbelagte seter, er prisen kr. 51 000
inkl. mva. Med et enklere stativ i stål og tre blir prisen den halve, ca. kr. 23.500.

Så kommer kostnadene ved å fjerne dagens stativ og fundamentet under, samt kostnadene ved å få
støpt fast et nytt huskestativ.

Huskestativ som settes opp på fellesareal i et sameie, er omfattet av forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det innebærer at sameiet er ansvarlig for sikkerheten ved bruk av utstyret på lik linje
med kommuner og barnehageeiere.

Det følger av forskriften at fallunderlaget skal være støtdempende. For huskestativ er fallhøyden satt til
150 cm, og det støtdempende underlaget skal forhindre hodeskader fra et slikt fall.

Støtdempende matter (45 m2) vil koste kr. 23.200 (i rød-brun farge). Alternativet er å bruke sand som
støtdempende fallunderlag. Det innebærer å fjerne dagens sand, fylle opp med ny og legge til et ekstra slitelag på 10 cm sand av god støtdempende kvalitet. Denne sanden må snus og mykgjøres jevnlig, og holdes på plass som et fast dekke. Sanden egner seg ikke som sandkassesand. Etter 5-7 år bør all sanden byttes ut.

Hvis vi ikke klarer å fjerne alt av gammelt fundamentet i grunnen, så må det nye huskestativet fundamenteres 1 meter bak eller foran de tidligere fundamentene. Videre krever dagens sikkerhetskrav at det skal være 4 meter fallunderlag både bak og foran husken. Kravene innebærer at størrelsen på dagens sandkasse kanskje ikke strekker til som huske-sandareal.

Huskene er har vært lite i brukt, og kostnadene sammen med fremtidig vedlikehold og tilsyn ved anskaffelse av nytt huskestativ er ikke ubetydelig. Fallunderlaget må sikres, og styret er usikker på om
prosjektet i det hele tatt lar seg realisere innenfor vedtatte budsjett.

Styret foreslår derfor at årsmøte per nå opphever vedtaket fra 2022 om å oppgradere sandkasseanlegget med nytt huskestativ, nytt underlag og ny sand, og erstatter det med et vedtak om
at grøntarealet oppgraderes ferdig uten huskestativ, samtidig som vi tar sikte på å beholde en sandkassedel. Den nærmere utformingen kan |diskuteres internt i sameiet.

Bed rekke 9 mot gangveien
Arbeidet med å fjerne alt ugresset som hadde vokst opp langs rekke 9 ut mot gangveien er utført. Arealet er tilsådd med engfrø. Vi får håpe at dette nå lykkes. Stell av dette arealet er viktig for å holde området pent fremover

Økonomi
Økonomien ble strammere i 2023 da vi kom til sommeren. Årsaken var vi da ikke kjent med, men planlagte prosjekter som f.eks. kontroll av felles røropplegg ble satt på vent. Regnskapet var i balanse, men det viste seg at de månedlige innbetalingene av andel felleslån hadde stått uendret selv om renten på lånet hadde steget markant siden 2022. Det er høyst beklagelig at innbetaling knyttet til lån ikke ble justert i takt med renteøkningen, noe vi forventet ble håndtert Dette medførte at sameiet ble trukket fra felles midler for de økte rentekostnadene som skulle vært belastet de seksjonseierne som ikke har nedbetalt sin andel av lånet. Disse rentekostnadene blir innkrevet i år, og vil bringe sameiets økonomi i bedre balanse.

Samtidig innebærer økte rentekostnader sammen med økning i andre faste kostnader, generelt en belastning for seksjonseierne. Styret går derfor inn for at vi fremover ikke iverksetter prosjekter som det det ikke er strengt nødvendig å iverksette.

Vi åpnet ikke opp for individuelle nedbetalinger av lånet for nye pipeløp. Dette lånet nedbetales gjennom de månedlige felleskostnadene. Det innebærer at de økte rentekostnadene for dette lånet, dekkes automatisk gjennom felleskostnadene og bidrar til at det blir mindre penger å bruke på felles tiltak.

Det å vedlikeholde og utvikle grøntarealene, er viktig for trivselen. Med felles dugnadsinnsats skal det mindre beløp til for å oppnå dette.

Takrenner
Styret har sammen med fagmann gjennomført en befaring av sameiets takrenner. Vi har for få nedløp til å ta imot store vannmengder. Dette må rettes opp etter hvert. Videre oppdaget vi takrenner som hadde sprukket. Skaden skyldes mest sannsynlig at løv har rent ned i takrennen og lagt seg i bunnen der takrennen møter bakken. Når vinteren kommer så har det stått vann i takrennen som fryser og utvider seg slik at takrennen sprekker.

Mose på taket
Forrige sommer var svært fuktig, og mosen på taket fikk gode gro forhold. I år blir det viktig å få fjernet mosen.

Garasjeanlegget
Vi har fått ny oppgradert mottaker av åpningssignaler og installert ny løsning med nye kodebrikker (ikke alle har hentet sin hos 19A), mulighet for å ring inn og ny APP-løsning for mobil.

I fjor ble garasjen ikke rengjort for å spare penger. I år må det gjøres, og så legger vi opp til årlige rengjøringer for å sikre godt vedlikehold av anlegget fremover.

Dugnad
Vi gjennomfører som vanlig en dugnad om våren før 17. mai og en om høsten. I tillegg tar vi i år sikte på egne tema dugnader, som vi kan gjennomføre på ettermiddag en hverdag.

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav som er fastsatt i lovgivningen.

I året som er gått er det utført kontroll av
- brannvarslingsanlegget i garasjen
- brannvarslerne i seksjonene med batteribytte og kontroll av brannslukkere.

Huskene i huskestativet i sandkassen mellom rekke 11 og 13 er tatt ned for å ivareta sikkerheten.

5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING
BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 34 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2240 og har følgende adresse: Olav Aukrusts vei 9 – 21.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks melde skaden til If forsikring og informere styret.

6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE
Per 31.12.2020 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO Dm.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 378.920,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital samt økt innkreving av felleskostnader.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. -42.283,- pr 31.12.23.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Sameiets samlede lån utgjorde kr 4.072.423,- pr 31.12.23

Oslo, 08.05.2024
I styret for Nordre Kragskogen Boligsameie

Ellen Nitter-Hauge	Ole J. Nedrelid	Vegard Vee	Kirstin E. Dahle
Styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Årsregnskap 2023
Nordre Kragskogen Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 392 874

RESULTATREGNSKAP
Nordre Kragskogen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**1 713 111**	**1 432 788**	**1 636 080**	**2 437 560**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		1 534 559	1 330 738	1 534 080	1 632 000
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		161 546	102 050	102 000	204 000
Sparing til vedlikehold		17 007	0	0	0
Innkrevd andel lån		0	0	0	601 560
Andre inntekter	2	**55 234**	**62 952**	**63 000**	**73 600**
Annen driftsrelatert inntekt		55 234	62 952	63 000	73 600
Sum driftsinntekter		**1 768 345**	**1 495 740**	**1 699 080**	**2 511 160**
Lønn og personalkostnader	3	**68 460**	**68 460**	**75 306**	**68 460**
Styrehonorar		60 000	60 000	66 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	9 306	8 460
Driftskostnader	3	**1 425 741**	**1 203 690**	**1 256 535**	**1 545 335**
Elektrisitet		114 165	101 107	90 000	120 000
Leie lokale		4 750	0	0	4 900
Renovasjonsavgift		324 411	287 150	330 000	331 935
Vann- og avløpsavgift		267 827	217 084	250 000	324 100
Feieavgift		4 080	6 840	8 000	4 200
Vaktmestertjenester		110 438	0	0	120 000
Leie maskiner		26 053	0	15 000	26 000
Containerleie		0	31 735	20 000	20 000
Verktøy og redskaper		0	0	2 000	0
Inventar		0	4 628	0	0
Driftsmateriale		19 498	15 991	6 000	20 000
Honorar revisjon		11 588	11 875	9 375	6 700
Forretningsførerhonorar		75 508	70 029	74 000	78 000
Honorar for økonomisk rådgivning		3 945	5 131	2 000	5 400
Teknisk rådgivning		0	29 475	0	0
Data/EDB kostnad		16 087	16 171	15 000	16 300
Internett / TV		170 403	144 850	161 160	178 500
Porto		0	1 178	0	0
Forsikring		264 520	247 512	268 000	280 500
Årsmøte		4 108	9 870	2 500	5 000
Ørespayrunding		0	32	0	0
Bank- og kortgebyr		1 432	1 166	1 500	1 500
Fakturagebyr		354	708	1 000	500
Annen kostnad		6 574	1 160	1 000	1 800
Reparasjon og vedlikehold	4	**260 926**	**1 145 600**	**363 000**	**288 100**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		79 180	1 036 311	136 000	105 600
Drift/vedlikehold VVS		0	0	10 000	0
Drift/vedlikehold elektro		2 363	18 446	25 000	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		102 985	25 226	50 000	116 100
Drift/vedlikehold brannsikring		23 064	21 731	30 000	23 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		50 039	11 538	12 000	30 000
Egenandel forsikring		0	0	10 000	10 000
Kostnader dugnader		3 296	1 858	0	2 800
Snørydding/gressklipping		0	30 489	90 000	0
Sum driftskostnader		**1 755 127**	**2 417 750**	**1 694 841**	**1 901 895**
Driftsresultat		**13 218**	**-922 010**	**4 239**	**609 265**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**4 854**	**8 436**	**0**	**0**
Renteinnekter bank		4 854	8 436	0	0
Annen finansinntekt		**490**	**431**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		490	431	0	0
Annen rentekostnad		**397 482**	**282 515**	**350 000**	**319 870**
Annen rentekostnad		375	0	0	251 738
Renter lån		397 107	282 515	350 000	68 132
Annen finanskostnad		**0**	**227**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		0	227	0	0
Resultat av finansposter	5	**-392 138**	**-273 875**	**-350 000**	**-319 870**
Resultat før skattekostnad		-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395
Resultat		**-378 920**	**-1 195 885**	**-345 761**	**289 395**
Årsresultat	6	-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395

BALANSE
Nordre Kragskogen Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		**3 944 725**	**3 944 725**
Andre langsiktige fordringer		3 944 725	3 944 725
Sum finansielle anleggsmidler	**7**	**3 944 725**	**3 944 725**
Sum anleggsmidler		**3 944 725**	**3 944 725**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**1, 8**	**249 710**	**20 987**
Kundefordringer		261 528	32 805
Avsetning tap på fordringer		-11 818	-11 818
Andre kortsiktige fordringer	**8**	**194 277**	**179 500**
Andre forskuddsbetalte kostnader		194 277	179 500
Sum fordringer	**6**	**443 987**	**200 487**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**9**	**244 164**	**496 606**
Bankinnskudd 9493.05.91003		217 780	87 749
Sparekonti HB (9493.05.90988)		4 375	386 886
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.05.90		22 009	21 971
Sum omløpsmidler	**6**	**688 151**	**697 093**
Sum eiendeler		**4 632 876**	**4 641 819**

BALANSE
Nordre Kragskogen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**-1 897 154**	**-1 518 234**
Annen egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum opptjent egenkapital		**-1 897 154**	**-1 518 234**
Sum egenkapital	**6**	**-1 897 154**	**-1 518 234**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**5 799 595**	**5 744 944**
Lån HB (9493.70.34428)		3 209 733	4 866 025
Lån HB (9493.70.48275)		862 690	878 919
Innfridd lån, IN-ordning		1 727 172	0
Sum annen langsiktig gjeld		**5 799 595**	**5 744 944**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**173 923**	**139 624**
Leverandørgjeld		173 923	139 624
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**556 512**	**275 484**
Innbetaling fra kunder, lån adm.avtale I		509 448	254 724
Påløpt rente		42 387	12 268
Annen påløpt kostnad		15 497	19 312
Avregningskonto (lån 1)		-27 902	-27 902
Avregningskonto (lån 2)		17 082	17 082
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**730 434**	**415 108**
Sum gjeld		**6 530 029**	**6 160 052**
Sum egenkapital og gjeld		**4 632 876**	**4 641 819**

Oslo,
Styret i Nordre Kragskogen Boligsameie

Ellen Marie Nitter-Hauge
styreleder

Vegard Vee
styremedlem

Ole Johan Nedrelid
styremedlem

Kirstin Elisabeth Dahle
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Administrasjonsavtale lån
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra elbil-lading.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte.Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 11 588.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 260 926,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 5 344 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 397 482,-, hvorav kr 397 107 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 1 897 154,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-1 518 234	-322 348
Fra årets resultat	-378 920	-1 195 885
Faktisk egenkapital hittil år	**-1 897 154**	**-1 518 233**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr -42 283 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	249 710	20 987
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	194 277	179 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende	244 164	496 606
Sum omløpsmidler	**688 151**	**697 093**
Leverandørgjeld	-173 923	-139 624
Annen kortsiktig gjeld	-556 512	-275 484
Disponible midler	**-42 283**	**281 985**

NOTE 7 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Beløpet omfatter lån sameiet har avtale om individuell nedbetaling på. Lånet er bokført som en langsiktig fordring, da lånene ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel av lånene.

NOTE 8 FORDRINGER

Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) på kr 249 710,-.
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.

NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 244 164,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.91003	217 780	87 749
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.90988	4 375	386 886
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.90996	22 009	21 971
			244 164	**496 606**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 9493.70.34428/ 9493.70.48275
Lånetype: Annuitet
Terminlengde: 1 mnd/ 3 mnd
Løpetid: 21 år og 7 mnd./ 25 år
Nominell rente: 7,94 %/ 7,69 % fra 30.11.2023
Dato siste termin: 30.10.2041/ 20.10.2046

IB lån 01.01	4 866 025	878 919
Nedbetalt i år	-1 656 292	-16 229
Sum lån 31.12	**3 209 733**	**862 690**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter lån, påløpt kostnad og avregningskonto vedr. lån 1 og 2.

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 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders 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

Penneo document key: 6MEHF-SQK4X-ZZPLZW-KPA IH-VXOK P-Y7AOI

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6MEHF-SQK4X-ZZPLZW-KPA IH-VXOK P-Y7AOI

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."

Frode Ludvigsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-21 03:31:29 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6MEHF-SX34K-ZZALW-KPA1H-VXXXP-Y7401

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Opphevelse av vedtak om huskestativ med nytt dekke

Styret viser til vedtak fra årsmøte 2022 om at «Styret får utført lekeplasskontroll og iverksetter deretter nødvendige tiltak for å oppgradere sandkasseanlegget med huskestativ, nytt underlag og ny sand. Den lille sandkassen omdannes til bed. Kostnadsramme inntil kr. 70.000 som tas fra sparekontoen.»

Forslag til vedtak:

Årsmøtevedtaket fra 2022 om å oppgradere sandkasseanlegget med nytt huskestativ, nytt underlag og ny sand oppheves.

Grøntarealet mellom rekke 11 og 13 oppgraderes ferdig som et grøntareal uten huskestativ, men med en mindre sandkasse. Arbeidet forutsettes gjennomført på dugnad.

Sak 6.2 Sparing til vedlikehold

Det er nødvendig for sameiet å fortsette sparingen til fremtidig vedlikehold. Sparekontoen vår brukes til vedlikeholdskostnader utover de faste som inngår i felleskostnadene. Sparingen bidrar derfor til en jevnere utvikling av nivået på felleskostnadene, og for å unngå enkeltstående krav om innskudd fra seksjonseierne for å dekke kostnader.

Vi har et mål om å ha kr. 20 000 pr seksjon på sparekontoen. Styret foreslår derfor at vi dette året setter sparebeløpet til kr. 500 pr måned pr seksjon.

Forslag til vedtak:

Hver seksjon betaler inn kr. 500 pr måned til sparekontoen for vedlikehold

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det har ikke kommet inn forslag til ny styreleder eller nye styremedlemmer.
Styret tilbyr seg å sitte to år til.

Forslag til vedtak:

Styreleder	Ellen Nitter-Hauge	Velges 2024 for 2 år
Styremedlem	Kirstin Dahle	Velges 2024 for 2 år
Styremedlem	Ole J Nedrelid	Velges 2024 for 2 år
Styremedlem	Vegard Vee	Velges 2024 for 2 år

BOALLIANSEN FORVALTNING





Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Nordre Kragskogen Boligsameie

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Nordre Kragskogen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag, 30. mars, kl. 18.30 i Voksen kirke

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Dato: torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30
Sted: Voksen kirke, underetasjen

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 1.195.885,- godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 medlemmer til styret for to år.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo, 08. mars 2023

_____
Ellen Nitter-Hauge
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet ligger i Oslo kommune, og har org.nr 986 392 874.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ellen Nitter-Hauge	2021	2
Styremedlem	Kirstin Dahle	2021	2
Styremedlem	Ole J Nedrelid	2021	2
Styremedlem	Vegard Vee	2022	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Morten Frimann og Marit Langødegård har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 styremøter.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Vindusprosjektet
Styret fulgte opp vindusprosjektet etter årsmøte, og fant at samlet utskifting av vinduer fra byggeåret i sameiets regi ble for komplisert. Noen seksjoner hadde eller planla utskifting i egen regi, og finansieringen av prosjektet forutsatte store egeninnbetalinger før det kunne iverksettes. Sameierne ble derfor informert om at vi i de nærmeste 5 årene overlater til den enkelte seksjonseier å vurdere behovet for utskifting. Samtidig må alle forberede seg på at utgiften vil komme.

Høyde på hekker og trær inntil nabosameiet
Nabosameiet krever beskjæring av høyden på tjujahekken ved rekke 17 (ned 2 meter) og trærne ved rekke 13 og 15. Vi innhentet pris for å få beskåret tjuahekken, og så at dette arbeidet må vi ta på dugnad. Arbeidet skulle vært utført høsten 22, men er etter avtale med nabosameiet utsatt til våren 23.

Fellesboden nede ved garasjen
Vi har fulgt opp tidligere årsmøtevedtak om å få rustet opp fellesboden. Det er ryddet og kastet, og satt inn dør i begge ender. Vi har fått et mindre rom med varme der vi kan oppbevare maling og annet som ikke tåler frost. Videre har boden fått ny takrenne og vedlikeholdsfritt tak. Nøkkelen til boden er nå ikke den samme som nøkkelen til garasjen. Foreløpig foreslår vi å oppbevare nøklene på et sted tilgjengelig for alle, f.eks. i en nøkkel boks med kode på utsiden av bod.

Lekeplassen
Årsmøte vedtok at sameiet kunne bruke inntil 70.000 kroner på å oppgradere arealet og sikre lekeplassen mellom rekke 11 og 13. Vi har oppgradert deler av arealet, men nytt huskestativ mm som var planlagt utført denne våren må etter styrets oppfatning utsettes inntil vi kjenner kostnadene for å få utbedret skader på endeveggen i 15 E.

Endevegg 15 E
Endeveggen på 15E ble utbedret av daværende seksjonseier noen år før de øvrige endeveggene ble utbedret i sameiets regi. Arbeidet rundt vinduene på veggen i 15 E har vært mangelfull og ført til vanninntreng. Vi kjenner ikke omfanget av skadene før kjøkkenvinduet er tatt ut. Styret har kommet frem til en avtale med nåværende seksjonseiere om at sameiet skal betale for uttak og innsetting av nytt kjøkkenvindu i tillegg til utbedring av de skader som måtte avdekkes i selve veggen. Videre at arbeidet skal utføres nå på vårparten.

Telia
Sameiet har inngått ny gunstigere avtale med Telia som inneholder både bredbånd og tv-pakke.

Vedlikeholdsoppgaver
Røropplegget vårt er 40 år gammelt, og trenger å kontrolleres for å avdekke eventuelle svakheter. Takene våre trenger å renses, og vi har noen endevegger som er vanskelig å male. Vi dekker kostnadene til vedlikehold gjennom sparekontoen. Fortsatt sparing er viktig, men det er også avgjørende med dugnadsinnsats. Høstdugnaden-22 ble bra. Da møtte mange opp, og vi fikk gjort mye.

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav som er fastsatt i lovgivningen.

I året som er gått er det utført kontroll av
- brannvarslingsanlegget i garasjen
- brannvarslerne i seksjonene med batteribytte og kontroll av brannslukkere.

Samtlige skorsteiner har fått satt inn nye stålpiper.
Huskestativet i sandkassen mellom rekke 11 og 13 er ikke gjennomgått med tanke på sikkerhet.

5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 34 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27 / 2240 og har følgende adresse: Olav Aukrusts vei 9 – 21.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det ingen juridiske eiere i sameiet.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.
Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 1 195 885,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 281.985 pr 31.12.22.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Sameiets samlede lån utgjorde kr 5 744 944 pr 31.12.22

Oslo, 08.05.2023

I styret for Nordre Kragskogen Boligsameie

_____	_____	_____
Ellen Nitter-Hauge	Ole J. Nedrelid	Vegard Vee
Styreleder	styremedlem	styremedlem

_____
Kirstin E. Dahle
styremedlem

RESULTATREGNSKAP
Nordre Kragskogen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	1,432,788	1,432,788	1,530,050	97,262	1,636,080
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		1,330,738	1,330,738	1,428,000	97,262	1,534,080
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		102,050	102,050	102,050	0	102,000
Andre inntekter	2	25,468	62,952	56,874	-6,078	63,000
Annen driftsrelatert inntekt		25,468	62,952	56,874	-6,078	63,000
Sum driftsinntekter		1,458,256	1,495,740	1,586,924	91,184	1,699,080
Lønn og personalkostnader	3	68,460	68,460	68,460	0	75,306
Styrehonorar		60,000	60,000	60,000	0	66,000
Arbeidsgiveravgift		8,460	8,460	8,460	0	9,306
Driftskostnader	3	1,087,460	1,203,690	1,089,967	-113,723	1,256,535
Elektrisitet		87,844	101,107	84,800	-16,307	90,000
Renovasjonsavgift		284,156	287,150	294,700	7,550	330,000
Vann- og avløpsavgift		204,004	217,084	211,500	-5,584	250,000
Feieavgift		5,985	6,840	6,200	-640	8,000
Skadedyrarbeid		438	0	0	0	0
Leie maskiner		14,562	0	15,000	15,000	15,000
Containerleie		15,778	31,735	0	-31,735	20,000
Verktøy og redskaper		1,799	0	2,000	2,000	2,000
Inventar		0	4,628	0	-4,628	0
Driftsmateriale		5,766	15,991	6,000	-9,991	6,000
Honorar revisjon		6,250	11,875	6,500	-5,375	9,375
Forretningsførerhonorar		68,017	70,029	70,029	0	74,000
Honorar for økonomisk rådgivning		2,081	5,131	6,200	1,069	2,000
Teknisk rådgivning		0	29,475	0	-29,475	0
Data/EDB kostnad		15,008	16,171	10,000	-6,171	15,000
Internett / TV		132,039	144,850	133,700	-11,150	161,160
Porto		18	1,178	0	-1,178	0
Forsikring		234,252	247,512	239,338	-8,174	268,000
Årsmøte		2,213	9,870	2,500	-7,370	2,500
Øres avrunding		-1	32	0	-32	0
Bank- og kortgebyr		1,122	1,166	1,500	334	1,500
Fakturagebyr		441	708	0	-708	1,000
Annen kostnad		6,176	1,160	0	-1,160	1,000
Tap på fordringer		-486	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	311,846	1,145,600	366,000	-779,600	363,000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		110,289	1,036,311	136,000	-900,311	136,000
Drift/vedlikehold VVS		7,230	0	10,000	10,000	10,000
Drift/vedlikehold elektro		41,076	18,446	50,000	31,554	25,000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		97,857	25,226	50,000	24,774	50,000
Drift/vedlikehold brannsikring		26,326	21,731	30,000	8,269	30,000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	11,538	0	-11,538	12,000
Egenandel forsikring		-10,000	0	0	0	10,000
Kostnader dugnader		0	1,858	0	-1,858	0
Snørydding/gressklipping		39,068	30,489	90,000	59,511	90,000
Sum driftskostnader		1,467,766	2,417,750	1,524,427	-893,323	1,694,841
Driftsresultat		-9,511	-922,010	62,497	984,507	4,239
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		142,430	8,436	144,000	135,564	0
Annen renteinntekt		138,465	0	140,000	140,000	0
Renteinntekter bank		3,965	8,436	4,000	-4,436	0
Annen finansinntekt		-140	431	0	-431	0
Annen finansinntekt		-140	431	0	-431	0
Annen rentekostnad		204,127	282,515	220,858	-61,657	350,000
Renter lån		204,127	282,515	220,858	-61,657	350,000
Annen finanskostnad		0	227	0	-227	0
Annen finanskostnad		0	227	0	-227	0
Resultat av finansposter	5	-61,837	-273,875	-76,858	197,017	-350,000
Resultat før skattekostnad		-71,348	-1,195,885	-14,361	1,181,524	-345,761
Resultat		-71,348	-1,195,885	-14,361	1,181,524	-345,761
Årsresultat	9	-71,348	-1,195,885	-14,361	1,181,524	-345,761

BALANSE
Nordre Kragskogen Boligsameie

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		3,944,725	3,944,725
Andre langsiktige fordringer		3,944,725	3,944,725
Sum finansielle anleggsmidler	6	3,944,725	3,944,725
Sum anleggsmidler		3,944,725	3,944,725
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	20,987	38,618
Kundefordringer		32,805	50,436
Avsetning tap på fordringer		-11,818	-11,818
Andre kortsiktige fordringer	7	179,500	163,758
Andre forskuddsbetalte kostnader		179,500	163,758
Sum fordringer	9	200,487	202,376
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	496,606	1,617,140
Bankinnskudd 9493.05.91003		87,749	179,966
Sparekonti HB (9493.05.90988)		386,886	1,415,219
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.05.90		21,971	21,955
Sum omløpsmidler	9	697,093	1,819,516
Sum eiendeler		4,641,819	5,764,241

BALANSE
Nordre Kragskogen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-1,518,234	-322,348
Annen egenkapital		-1,518,234	-322,348
Sum opptjent egenkapital		-1,518,234	-322,348
Sum egenkapital	9	-1,518,234	-322,348
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5,744,944	5,925,569
Lån HB (9493.70.34428)		4,866,025	5,025,569
Lån HB (9493.70.48275)		878,919	900,000
Sum annen langsiktig gjeld		5,744,944	5,925,569
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	139,624	151,345
Leverandørgjeld		139,624	151,345
Annen kortsiktig gjeld	11	275,484	9,676
Innbetaling fra kunder, lån adm.avtale I		254,724	0
Påløpt rente		12,268	7,766
Annen påløpt kostnad		19,312	12,730
Avregningskonto (lån 1)		-27,902	-27,902
Avregningskonto (lån 2)		17,082	17,082
Sum kortsiktig gjeld	9	415,108	161,021
Sum gjeld		6,160,052	6,086,590
Sum egenkapital og gjeld		4,641,819	5,764,241

Oslo,
Styret i Nordre Kragskogen Boligsameie

Ellen Marie Nitter-Hauge
styreleder

Kirstin Elisabeth Dahle
styremedlem

Vegard Vee
styremedlem

Ole Johan Nedrelid
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Administrasjonsavtale lån
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra elbil-lading.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2021/2022.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 11,875.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1,145,600,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, egenandel skadesak, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 8,867 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 282,742,-, hvorav kr 282,515 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Beløpet omfatter lån sameiet har avtale om individuell nedbetaling på. Lånet er bokført som en langsiktig fordring, da lånene ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel av lånene.

NOTE 7 FORDRINGER

Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) på kr 20 987,-.
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.
Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 11 818,-, disse er avsatt til tap.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 496,606,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.91003	87,749	179,966
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.90988	386,886	1,415,219
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.90996	21,971	21,955
			496,606	**1,617,140**

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 1,518,234,- korrigert for faktisk resultat 2022.
Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-322,348	-251,000
Fra årets resultat	-1,195,885	-71,348
Faktisk egenkapital hittil år	**-1,518,234**	**-322,348**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 281,985 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	20,987	38,618
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	179,500	163,758
Bankinnskudd, kontanter og lignende	496,606	1,617,140
Sum omløpsmidler	**697,093**	**1,819,516**
Leverandørgjeld	-139,624	-151,345
Annen kortsiktig gjeld	-275,484	-9,676
Disponible midler	**281,985**	**1,658,495**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 9493.70.34428/ 9493.70.48275
Lånetype: Annuitet
Terminlengde: 1 mnd/ 3 mnd
Løpetid: 21 år og 7 mnd./ 25 år
Rente: 5,94 %/ 5,94 % fra 30.11.2022
Dato siste termin: 30.10.2041/ 20.10.2046

IB lån 01.01	5,025,569	900,000
Nedbetalt i år	159,544	21,081
Sum lån 31.12	**4,866,025**	**878,919**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter lån, påløpt kostnad og avregningskonto vedr. lån 1 og 2.

Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

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 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: BSJMC-W0GNS-UNECY-YGXVG-WEOAO-3XGWN

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 document key: BSJMC-W0GNS-UNECY-YGXVG-WEOAO-3XGWN

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Varmepumper

Forslag om å forby varmepumper på generelt grunnlag i sameiet.

Styrets vurdering:
I følge ENOVA så vil det være lønnsomt å investere i varmepumpe for husholdninger som har et strømforbruk større enn 15 000 kWh i året. Varmepumper forutsetter et aggregat på ytterveggen som avgir støy og endrer fasaden. Tiltaket innebærer et inngrep i fellesarealet, og forutsetter tillatelse fra styret. Styret har hittil avslått slike søknader.

Forslaget nå er å vedta et generelt forbud som inntas i ordensreglene, sammen med en dispensasjonsadgang ut fra søknad til styret.

Forslag til vedtak:
Ny bestemmelse i ordensreglene:

§ 10 Varmepumpe
Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i sameiet. Styret kan dispensere fra forbudet når forholdene ligger til rette for det.

Vedtak:

Sak 6.2 Trampoline

Det er mange beboere som ønsker at det plasseres en trampoline i sameiet. Alternative steder å ha en trampoline vil kunne være nede ved bommen, på nedsiden av rekke 13, eller på oversiden av rekke 13/15. Trampoline kan bekostes av den/de som ønsker å ta den i bruk. Bruk kan begrense til f.eks. tidsrommet 10-20.

Forslag til vedtak:
Styret definerer et egnet sted på sameiets fellesareal der det kan utplasseres trampoline.

Styrets vurdering:
Spørsmålet om trampoline på fellesarealet har vært oppe tidligere. Når et styre i et sameie godkjenner plassering av trampoline på fellesareal får styret et ansvar for sikkerheten ved montering, sikring, vedlikehold og bruk. Styret kan ikke fraskrive seg ansvaret selv om sameiet ikke står for innkjøpet. Styret kan imidlertid gjennom sameiets felles bygningsforsikring, forsikre seg mot økonomisk ansvar dersom noen skulle skade seg på trampolinen. Også en slik forsikring forutsetter aktsomhet, korrekt montering, vedlikehold og sikring av trampolinen.

Sak 6. 3 Hjemmesiden

Vi trenger å få opp bruken av hjemmesiden vår slik at alle er kjent med hvilke regler som gjelder i sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret gjennomgår hjemmesiden for å oppdatere den og sikre at beboerne holder seg bedre orientert.

Styrets vurdering:
Styret ser behovet for at hjemmesiden vår kommer mer aktivt i bruk, for å informere og minne oss alle om hva som gjelder for sameiet.

Sak 6.4 Vedtektene § 10 andre ledd

Styret foreslår en tilføyelse i § 10 andre ledd som presiserer at seksjonseiers vedlikeholdsansvar også omfatter innsetting av vinduer som ikke var en del av den opprinnelige bygningen. Slike vinduer blir da likestilt med bodtilbygg og stuetilbygg som ikke er del av den opprinnelige bygningskroppen.

Forslag til vedtak:
Ny § 10 andre ledd:

Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for vedlikehold av påbygg/tilbygg **og ekstra vinduer** 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.

Sak 6.5 Sparing til vedlikehold

Det er nødvendig for sameiet å fortsette sparingen til fremtidig vedlikehold. Sparekontoen vår brukes til vedlikeholdskostnader utover de faste som inngår i felleskostnadene. Sparingen bidrar derfor til en jevnere utvikling av nivået på felleskostnadene, og for å unngå enkeltstående krav om innskudd fra seksjonseierne for å dekke kostnader.

Vi har et mål om å ha kr. 20 000 pr seksjon på sparekontoen. Som dere er kjent med, brukte vi av sparekontoen for å dekke lånekostnadene for pipelånet inntil felleskostnadene ble økt. Styret foreslår derfor at vi dette året setter sparebeløpet til kr. 500 pr måned pr seksjon.

Forslag til vedtak:

Hver seksjon betaler inn kr. 500 pr måned til sparekontoen for vedlikehold

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det har ikke kommet inn forslag til ny styreleder eller nye styremedlemmer.

Vegard Vee er valgt for 2 år og sitter ett år til.

Kirstin E. Dahle, Ole J. Nedrelid og Ellen Nitter-Hauge har tilbudt seg å sitte ett år til.

BankID Signing
Ellen Marie Nitter-Hauge
2023-03-31

BankID Signing
Ingar Næss
2023-03-31

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Den 29. mars 2023 ble det avholdt ordinært årsmøte Nordre Kragskogen Boligsameie.

1. KONSTITUERING

Til stede var 22 seksjonseiere og 2 med fullmakt, som representerte 24 seksjoner.

Ellen Nitter-Hauge ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjevik ble valgt til referent.

Ingar Næss ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2022 som viste et underskudd med kr 1.195.885,- ble godkjent.
Resultatet føres med kr. - 1.195.885,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.
Vedtatt.

Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2023

Budsjett for 2023 er behandlet og godkjent av styret, og er tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Sak 6.1 Varmepumper

Forslag om å forby varmepumper på generelt grunnlag i sameiet.

Styrets vurdering:
I følge ENOVA så vil det være lønnsomt å investere i varmepumpe for husholdninger som har et strømforbruk større enn 15 000 kWh i året. Varmepumper forutsetter et aggregat på ytterveggen som avgir støy og endrer fasaden. Tiltaket innebærer et inngrep i fellesarealet, og forutsetter tillatelse fra styret. Styret har hittil avslått slike søknader.
Forslaget nå er å vedta et generelt forbud som inntas i ordensreglene, sammen med en dispensasjonsadgang ut fra søknad til styret.

Forslag til vedtak:
Ny bestemmelse i ordensreglene:

§ 10 Varmepumpe
Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i sameiet. Styret kan dispensere fra forbudet når forholdene ligger til rette for det.

Vedtak: Forslaget er vedtatt med 19 stemmer for, 4 nei, 1 blank stemme, da husordensreglene fastsettes og endres av årsmøte med men enn 50% av avgitte stemmer.

Sak 6.2 Trampoline

Det er mange beboere som ønsker at det plasseres en trampoline i sameiet. Alternative steder å ha en trampoline vil kunne være nede ved bommen, på nedsiden av rekke 13, eller på oversiden av rekke 13/15.
Trampoline kan bekostes av den/de som ønsker å ta den i bruk. Bruk kan begrense til f.eks. tidsrommet 10-20.

Styrets vurdering:
Spørsmålet om trampoline på fellesarealet har vært oppe tidligere. Når et styre i et sameie godkjenner plassering av trampoline på fellesareal får styret et ansvar for sikkerheten ved montering, sikring, vedlikehold og bruk. Styret kan ikke fraskrive seg ansvaret selv om sameiet ikke står for innkjøpet. Styret kan imidlertid gjennom sameiets felles bygningsforsikring, forsikre seg mot økonomisk ansvar dersom noen skulle skade seg på trampolinen. Også en slik forsikring forutsetter aktsomhet, korrekt montering, vedlikehold og sikring av trampolinen.

Forslag til vedtak:
Styret definerer et egnet sted på sameiets fellesareal der det kan utplasseres trampoline.

Vedtak: 17 stemmer nei, 7 stemmer ja. Forslaget er nedstemt da forslaget krever simpelt flertall.

Sak 6. 3 Hjemmesiden

Vi trenger å få opp bruken av hjemmesiden vår slik at alle er kjent med hvilke regler som gjelder i sameiet.

Styrets vurdering:
Styret ser behovet for at hjemmesiden vår kommer mer aktivt i bruk, for å informere og minne oss alle om hva som gjelder for sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret gjennomgår hjemmesiden for å oppdatere den og sikre at beboerne holder seg bedre orientert.
Vedtatt enstemmig og tatt til etterretning.

Sak 6.4 Vedtektene § 10 andre ledd

Styret foreslår en tilføyelse i § 10 andre ledd som presiserer at seksjonseiers vedlikeholdsansvar også omfatter innsetting av vinduer som ikke var en del av den opprinnelige bygningen. Slike vinduer blir da likestilt med bodtilbygg og stuetilbygg som ikke er del av den opprinnelige bygningskroppen.

Forslag til vedtak:
Ny § 10 andre ledd:

Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for vedlikehold av påbygg/tilbygg **og ekstra vinduer** 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.

Vedtak: Avgitte stemmer: 14 stemmer for forslaget, 3 blanke og 7 stemmer imot.
Forslaget er nedstemt da det i henhold til vedtektene ikke oppnår kvalifisert flertall da vedtektene §5 krever to tredjedels flertall blant de seksjonseierne som er representert på årsmøte.

Sak 6.5 Sparing til vedlikehold

Det er nødvendig for sameiet å fortsette sparingen til fremtidig vedlikehold. Sparekontoen vår brukes til vedlikeholdskostnader utover de faste som inngår i felleskostnadene. Sparingen bidrar derfor til en jevnere utvikling av nivået på felleskostnadene, og for å unngå enkeltstående krav om innskudd fra seksjonseierne for å dekke kostnader.

Vi har et mål om å ha kr. 20 000 pr seksjon på sparekontoen. Som dere er kjent med, brukte vi av sparekontoen for å dekke lånekostnadene for pipelånet inntil felleskostnadene ble økt. Styret foreslår derfor at vi dette året setter sparebeløpet til kr. 500 pr måned pr seksjon.

Vedtak:
Hver seksjon betaler inn kr. 500 pr måned til sparekontoen for vedlikehold. Vedtatt med 23 stemmer. 1 blank stemme. Forslaget er vedtatt da dette krever simpelt flertall.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 medlemmer til styret for 2 år.
Det har ikke kommet inn forslag til ny styreleder eller nye styremedlemmer.
Vegard Vee er valgt for 2 år og sitter ett år til.
Kirstin E. Dahle, Ole J. Nedrelid og Ellen Nitter-Hauge har tilbudt seg å sitte ett år til.

Medlemmer og varamedlemmer til styret ble valgt og består etter dette av:

Ellen Nitter-Hauge, styreleder, valgt for ett år.
Kirstin E Dahle, styremedlem, valgt for ett år
Ole J. Nedrelid, styremedlem, valgt for ett år.
Vegard Vee, styremedlem, gjenværende ett år.

Oslo, den 30. mars 2023

----------	----------
Ellen Nitter-Hauge	Ingar Næss
Møteleder	Protokollvitne

BankID Signing
Ellen Marie Nitter-Hauge
2024-04-19

BankID Signing
Ole Johan Nedrelid
2024-04-19

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Den 18.april 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Nordre Kragskogen Boligsameie uten fysisk oppmøte.

Årsmøte ble avholdt uten fysisk oppmøte ved en kombinasjon av digital avstemming og avstemming via papir. Alle eiere har hatt mulighet til å sende inn spørsmål og kommentarer til innkallingen i forkant av avstemningen.

1. KONSTITUERING

Innkallingen ble godkjent med 22 stemmer for, ingen stemmer mot og 2 blanke stemmer.

24 sameiere deltok på avstemningen, hvorav 1 med fullmakt.

Ellen Nitter-Hauge ble valgt til møteleder.

Kirstin E. Dahle ble valgt til referent.

Ole Johan Nedrelid ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Dagsorden ble godkjent med 23 stemmer for, ingen stemmer mot og 1 blanke stemmer.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023
Styrets årsmelding for 2023 ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet som viste et underskudd med kr 193.943,- ble godkjent / med 22 stemmer for, 1 stemmer mot og 1 blanke stemmer. Resultatet føres med kr -193.943,- mot egenkapital.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET
Styrehonoraret fastsettes til kr. 66.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

Forslaget fikk 22 stemmer for, 1 stemmer mot og 1 blanke stemmer.

5. BUDSJETT FOR 2024
Styrets forslag til budsjett for 2024 ble tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG
Det var ved fristens utløp2 innkomne forslag.

Sak 6.1
Forslag til vedtak; Opphevelse av vedtak om huskestativ med nytt dekke.

Saken ble ikke vedtatt med 9 stemmer for, 13 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

Sak 6.2
Forslag til vedtak; Sparing til vedlikehold.

Saken ble vedtatt med 18 stemmer for, 6 stemmer mot og ingen blanke stemmer.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder og 3 medlemmer til styret for 2 år.

Årsmøte behandlet forslaget til medlemmer.

Stemmefordelingen ble:
- Ellen Nitter-Hauge fikk 20 stemmer for, ingen stemmer mot og 4 blanke stemmer
- Kirstin Dahle fikk 22 stemmer for, ingen stemmer mot og 2 blanke stemmer
- Ole J. Nedrelid fikk 22 stemmer for, ingen stemmer mot og 2 blanke stemmer
- Vegard Vee fikk 22 stemmer for, ingen stemmer mot, og 2 blanke.

Ut fra denne stemmegivningen består styret etter valget av:

- Styrets leder, Ellen Nitter-Hauge (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Ole Johan Nedrelid (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Kirstin Dahle (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Vegard Vee (valgt for 2 år)

Oslo, 18.4.2024

Denne protokollen er signert digitalt.

Ellen Nitter-Hauge
Møteleder

Ole Johan Nedrelid

Eierskifteopplysninger Nordre Kragskogen Boligsameie

Gnr. 50, bnr. 6, snr. 30, i Oslo kommune.
Eier: Kjersti Stenberg
Adresse: Olav Aukrusts Vei Olav Aukrusts Vei 21A, 0785 Oslo

Felleskostnader

Felleskostnader:	kr	4 000
IN-lån	kr	1 564
Andel til vedlikeholdsfond	kr	500
Totalt pr mnd:	kr	6 064

Det sendes ut en faktura med forfall den 20. i hver måned,
Neste termin forfaller: 20. september

Felleskostnadene ble sist økt: 01.01.2024

Felleskostnadene skal gå til dekning av de årlige budsjetterte fellesomkostningene.

Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue:	kr	9 279	per	21.08.2024
Seksjonens andel av fellesgjeld:	kr	142 401	per	21.08.2024

Långiver: Handelsbanken, lån 9493.70.34428
Lånetype: Annuitet. 12 terminer årlig
Årlig rentesats: 8,19% (nominell)
Dato siste termin: 30.10.2041

Långiver: Handelsbanken, lån 9493.70.48275
Lånetype: Annuitet. 12 terminer årlig
Årlig rentesats: 8,19% (nominell)
Dato siste termin: 20.10.2046

Sameiets fellesgjeld: 4 020 358 per 21.08.2024

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? *Ja*

Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter? *For ansvar ved mislighold se eierseksjonsloven.*

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

Forsikring

Navn på sameiets forsikringsselskap og polisenummer: If Skadeforsikring NUF.
Polisenummer: SP1816490.3.1
Neste termin forfall: 01.07.2023

Garasje/parkering

Hver seksjon har en parkeringsplass i garasjeanlegget. Øvrige biler må parkeres ute. Dels på egent tomt utenfor garasjeanlegget og dels på kommunal grunn langs snuplassen inn til garasjeanlegget.

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? *Det er tillatt å eie hund og katt. Reptiler er ikke tillatt i sameie. Ref. §3 Husdyrhold i ordensreglementet.*

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?

Se vedlagt innkalling til årsmøte.

Foretatt påkostninger de senere år

Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?

Utbedring av garasjeanlegget med utvendig drenering, innvendig betongrehabilitering, katodisk beskyttelse, yttre el-anlegg, samt oppgradering av strømnettet for el-bil lading på alle plasser. Nye utendørs lamper langs gangveiene og ny asfalt med kantstein. Årlig feing av garasjeanlegget.

Samtlige skorsteiner er videokontrollert, feid og renovert med nye pipeløp av stål.

Reguleringsmessige forhold

Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøres oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?
Ingen p.t. Se for øvrig årsberetning, nyhetssaker og snakk med selger.

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?
Nei.

Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?

Se husordensreglene.
Varmepumper er ikke tillatt å montere.

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Godkjennelse av ny kjøper
Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

Foretaksregistret
Nordre Kragskogen Boligsameie, org.nr. 993 606 650 er registrert i foretaksregistret.

Gebyrer
Eierskiftegebyr kr. 6.385,-
Innhenting av opplysninger kr. 4.650,-
Evt. andre gebyrer kr. Ingen

Styret
Styreleders navn: Ellen Marie Nitter-Hauge
E-post: styret@nordrekragskogen.no

Har sameiet egen vaktmester?
Nei.

Hjemmeside: https://www.nordrekragskogen.no/

Dato for neste/siste årsmøte: 17.04.2024

Dato: 21.08.2024
Sign: Helene

BOALLIANSEN FORVALTNING

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0535/24
Vår referanse: 3558623/24694221
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 89

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25271	105	22.9.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2240	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

S K J Ø T E

22.9.82 025271

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Undertegnede, Krags arvinger v/dir. Jan Helmer (041224 [redacted])
i henhold til skriftlig fullmakt, skjøter og overdrar herved
vår eiendom
gnr. 27, bnr. 2240 i Oslo
til
Nordre Kragskogen Borettslag A/L
for en kjøpesum stor kr 912.000,- kronernihundreogtolvtusen 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

Borettslaget må finne seg i at Oslo Kommune på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Kjøper må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. Borettslaget er forpliktet etter nærmere bestemmelser av Vann- og kloakkvesenet å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av Oslo Kommune. Borettslaget overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av stikkledninger som legges av Oslo Kommune og nyttes av borettslaget.

Oslo, 9. september 1982

For Krags arvinger
Jan Helmer
sign.

Jan Helmer

Undertegnede bekrefter herved at Jan Helmer (041224 [redacted])
egenhendig har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær, og at
han er over 20 år.

Oslo, 9. september 1982
Jon R. Gundersen
sign.

Jon R. Gundersen
h.r.adv.

Høyesterettsadvokat
JON R. GUNDERSEN

Avskriftens riktighet bekreftes.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0535/24
Vår referanse: 3558622/24694216
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 90

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2512	105	12.1.1990	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2240	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 27, bnr. 2240

Adresse: Nordre Kragskogen Boligsameie
v/Kari Hauge
Olav Aukrustsvei 9 D
0390 OSLO 3

avgir følgende erklæring:

Eierne av nabotomt gnr. 27, bnr. 2241 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom vår eiendom i den utstrekning Oslo vann- og kloakkvesen finner dette nødvendig.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, den 14. desember 1989

Nordre Kragskogen boligsameie

Kari Hauge

Eier av gnr. 27, bnr. 2240
Kari Hauge

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

53C0022

12.JAN.90 002512

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0535/24
Vår referanse: 3558621/24694211
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 91

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16372	105	28.3.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2240	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
28 MAR 1996
OSLO BYGNINGSMEMBETE
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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0535/24
Vår referanse: 3558624/24694226
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 93

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28273	105	27.11.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2240	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Nettst.nr. 4834
Kragskogen felt D1

DAGBOKFØRT
27. NOV 80 28273
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

./.

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 27 bnr. 2240, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 28. oktober 1980
For Krags arvinger iflg. fullmakt
Jan Helmer

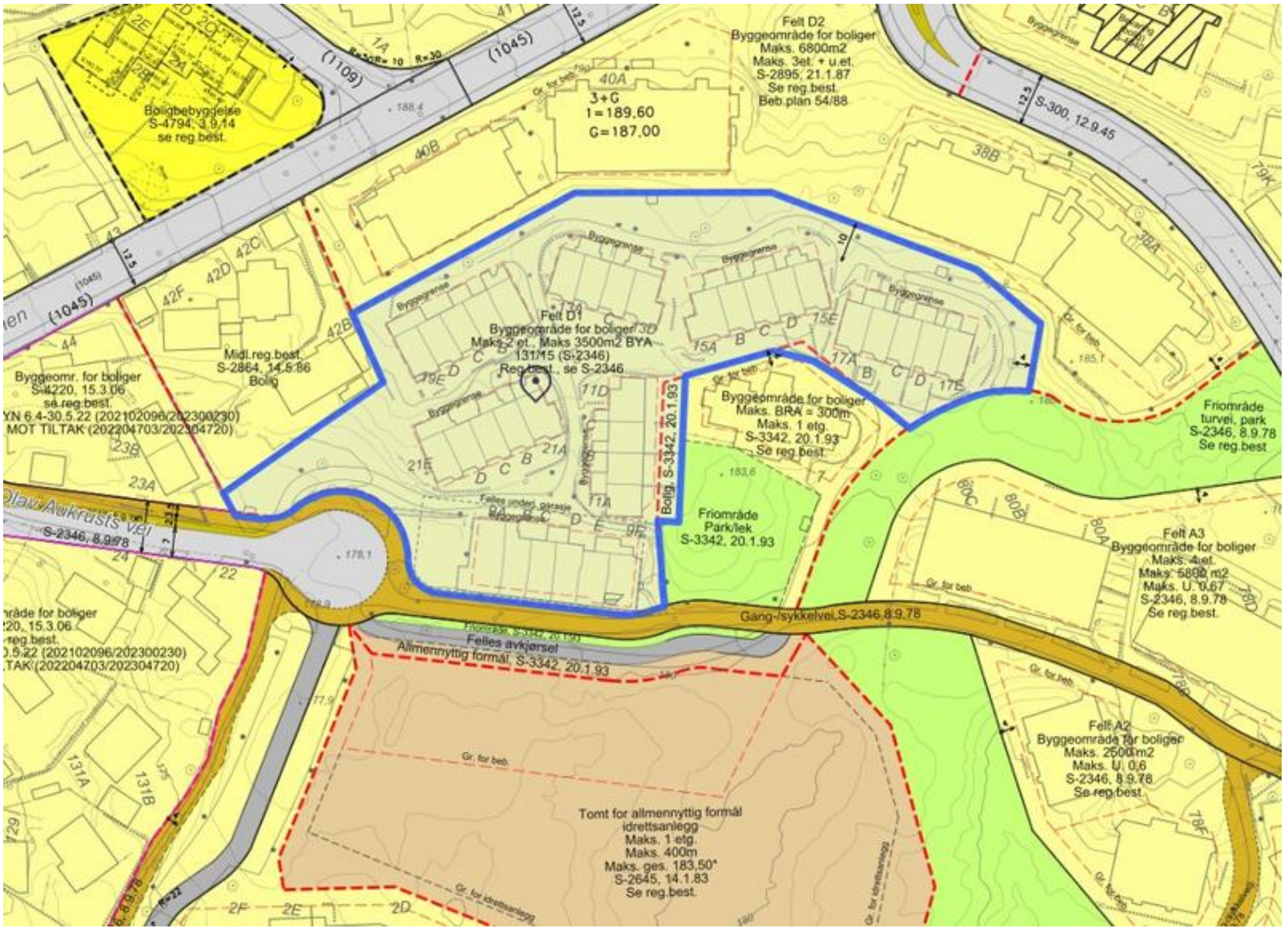
Eier:

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 20. novbr. 1980
OSLO LYSVERKER
Bjørn Tvilde

Vedlegg

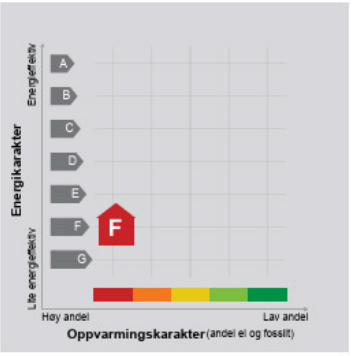
Avskriften tilbakelevert AK


Ryghs vei


Felt D2
Byggeområde for boliger
Maks. 6800m2
Maks. 3et. + u.et.
S-2895, 21.1.87
Se reg.best.
Beb.plan 54/88
Boligbebyggelse
S-4794, 3.9.14
se reg.best.
3+G
I=189,60
G=187,00
Felt D1
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et., Maks 3500m2 BYA
131/15 (S-2346)
Reg.best., se S-2346
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Byggeområde for boliger
Maks. BRA = 300m
Maks. 1 etg.
S-3342, 20.1.93
Se reg.best.
Friområde
Park/lek
S-3342, 20.1.93
Friområde
turvei, park
S-2346, 8.9.78
Se reg.best
Felt A3
Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks. 5800 m2
Maks. U. 0,67
S-2346, 8.9.78
Se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for boliger
Maks. 2500 m2
Maks. U. 0,6
S-2346, 8.9.78
Se reg.best.
Gang-/sykkelvei, S-2346, 8.9.78
Felles avkjørsel
Allmennyttig formål, S-3342, 20.1.93
Tomt for allmennyttig formål
idrettsanlegg
Maks. 1 etg.
Maks. 400m
Maks. ges. 183,50*
S-2645, 14.1.83
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
MOT TILTAK (202204703/202304720)
Olav Aukrusts vei
S-2346, 8.9.78
Bolig, S-3342, 20.1.93
Felles under. garasje
Byggegrense
Gr. for beb.
Gr. for idrettsanlegg
(1045)
(1109)

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Aukrusts vei 21A
Postnummer	0785
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2240
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80858523
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85068
Dato	26.02.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Olav Aukrusts vei 21A

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	**10 min**
509 elever, 28 klasser	0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	**14 min**
543 elever, 32 klasser	1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**19 min**
468 elever, 23 klasser	1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**5 min**
517 elever, 25 klasser	1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**7 min**
703 elever, 46 klasser	2.3 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	2.1 km
Blindern videregående skole	**9 min**
810 elever, 24 klasser	4.9 km

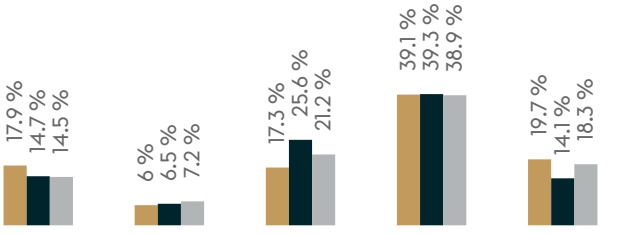
Offentlig transport

Ryghs vei	**5 min**
Linje 46	0.4 km
Besserud	**14 min**
Linje 1, 2	1.1 km
Gaustadalléen	**8 min**
Linje 17, 18	4 km
Nydalen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	7.4 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.6 km

Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år)	**9 min**
68 barn	0.7 km
Kragskogen barnehage (1-5 år)	**11 min**
66 barn	0.8 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	**11 min**
67 barn	0.8 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 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Kragskogen	7 min
Voksen skole	7 min
Hovseter Velvære	16 min
EVO Røa	26 min

«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0535/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olav Aukrusts vei 21A 0785 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 2240, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no