Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

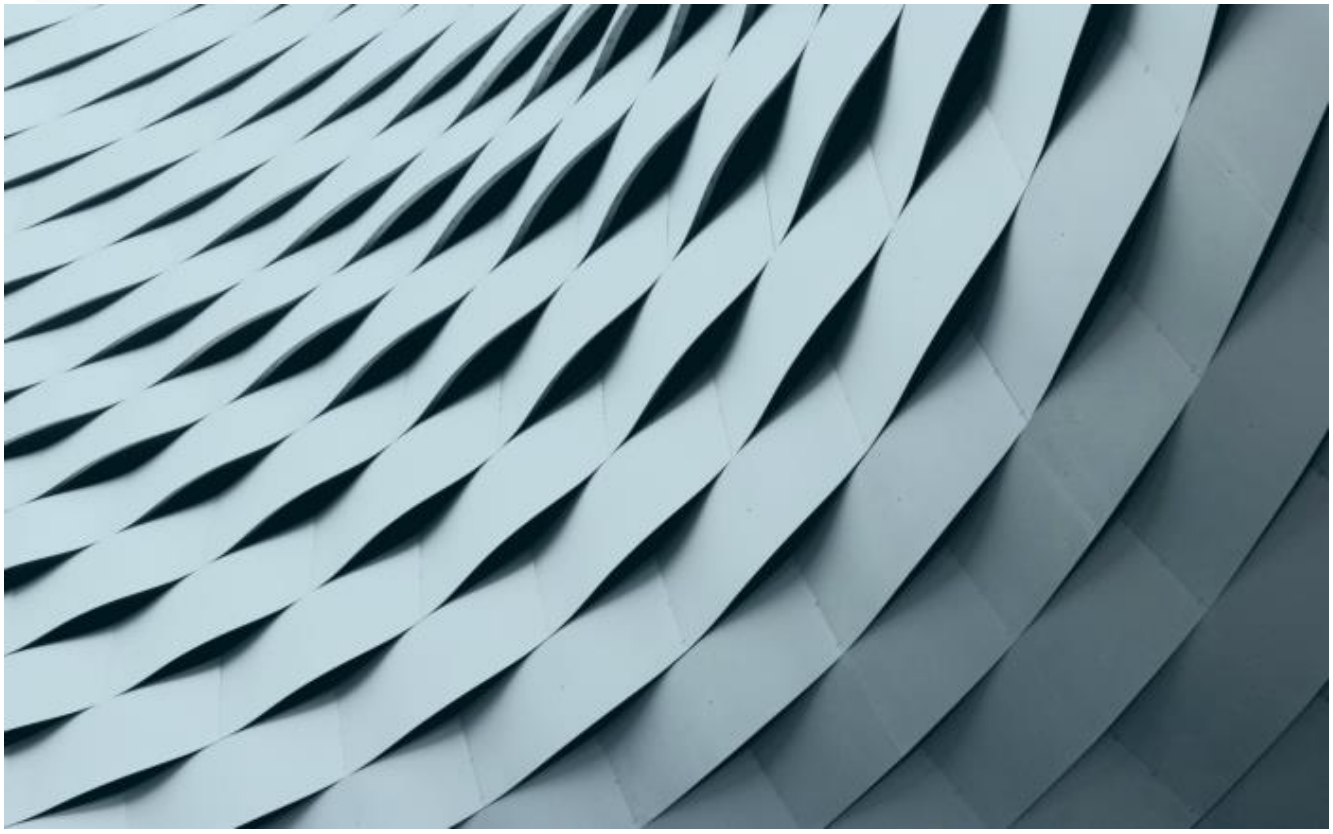
Boligbygg med flere boenheter

Ragna Nielsens vei 36, 0592 OSLO

OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 36, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 15.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1898 **Eiendomsverdi ref nr:** KS1658

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Grunnmur i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i betong-/murkonstruksjon og utvendige fasader med malte pussisolerte flater. Yttertak i saltakkonstruksjon, tekket med takstein.

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler.
Radiatorer.

ROMHØYDE:
Stue: 2,48m
Bad: 2,36m
Soverom: 2,48m

BOD:
Leiligheten disponerer en loftsbod med målbart areal på 3,9kvm og gulvareal på 4,4kvm, samt en kjellerbod, målt til 3,8kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 1991.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1992.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,3 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Flis, parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er pusset opp i 2026.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noe eldre kobber under kjøkken.
Stoppekraner: Plassert under kjøkkenvask og i fordelerskap i entré.

Synlige avløpsrør er i plast og og noe støpejern under kjøkkenvask.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

Sikringer av automatsikringer.

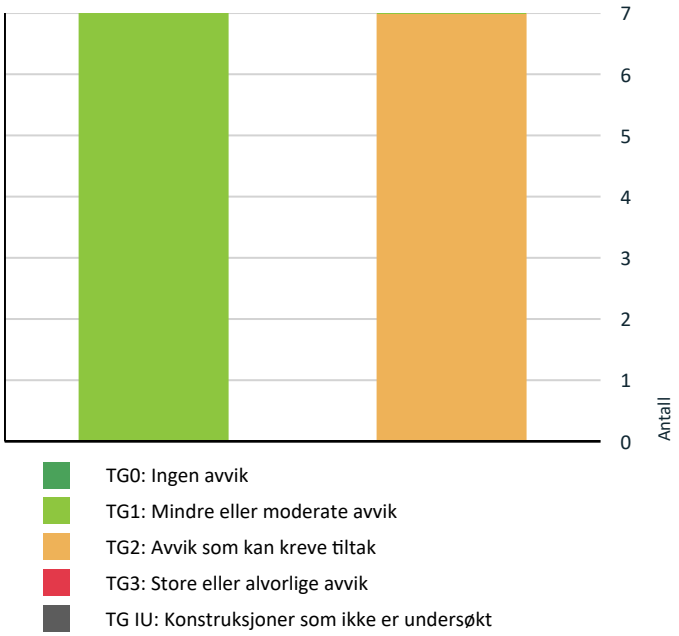
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Vannledningene av kobber har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 13mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk i dusjsonen, men det er stedvis under forskriftskrav.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Dørterskel til bad har lavere oppkant enn minimum 15 mm med klemt membran. Manglende tilstrekkelig terskelhøyde kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktbelastning og risiko for skader på gulv og konstruksjoner utenfor badet.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1991.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1992.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,3 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 13mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk i dusjsonen, men det er stedvis under forskriftskrav.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Dørterskel til bad har lavere oppkant enn minimum 15 mm med klemt membran. Manglende tilstrekkelig terskelhøyde kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktbelastning og risiko for skader på gulv og konstruksjoner utenfor badet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyoppusset og ubrukt. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

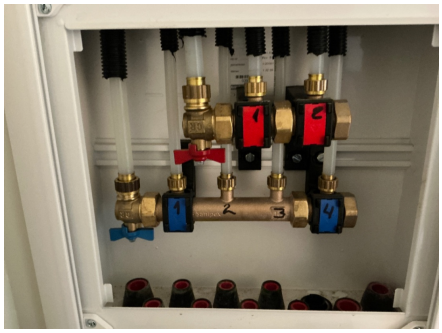
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noe eldre kobber under kjøkken.
Stoppekraner: Plassert under kjøkkenvask og i fordelerskap i entré.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledningene av kobber har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og og noe støpejern under kjøkkenvask.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

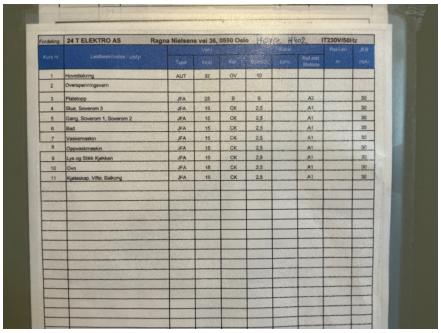
Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

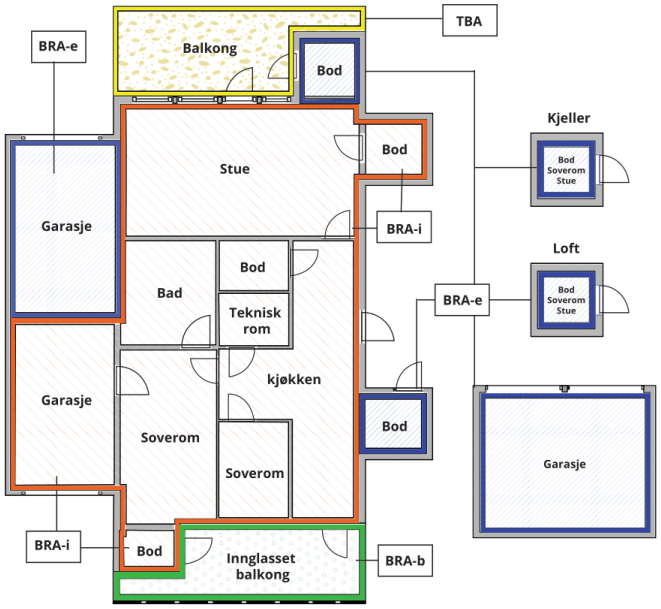
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjellerbod		4		4	
4. Etasje	71			71	6
Loftsbod		4		4	
SUM	**71**	**8**			**6**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjellerbod		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loftsbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Guilhem Joseph Georges Blanchet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	36		39	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ragna Nielsens vei 36

Hjemmelshaver
Blanchet Guilhem Joseph Georges

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Egenerklæring

Ragna Nielsens vei 36, 0592 OSLO

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ragna Nielsens vei 36	Ragna Nielsens vei 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Nov 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Blanchet, Guilhem Joseph

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dusj, vask, toalett, stoppekranner i fordeler, kran, servant, dusj, vaskemaskin, nytt sluk på bad, geberit siterne, WC. Membran.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DS Rørlegger AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Membran arbeid i bad

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MarBud AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totale oppussingen av det elektriske anlegget i leiligheten. Nye kurser, stikkontakter, brytere, og effektbryterer. På kjøkkenet innebærer arbeidet tilkobling av alt utstyr, montering av komfyrvakt, installasjon av nødvendige stikkontakter og integrerte spotter. På badet monteres det stikkontakter, spotter og lys over servanten, i tillegg til vifte. Det legges også varmekabel i gulvet. I gangen installeres nye stikkontakter og spotter. På soverommet monteres nye stikkontakter og lamper.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

24 T ELEKTRO AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggerarbeid på bad og kjøkken. Montering av nytt rør i rør Sanipex system med nye stoppekraner i fordeler skap. Legging nye rør til servant, dusj, vaskemaskin og WC. Montering av Geberit sistern. Utskifting av sluk på bad. Montering av Aquasafe lekkasjestopper på kjøkken. Trykkprøving på helle anlegget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DS Rørlegger AS.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av vifte på badet etter avtale med sameier.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

24 T Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40738922

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Guilhem J G Blanchet	**2026-03-24**

Identification

Guilhem J G Blanchet

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

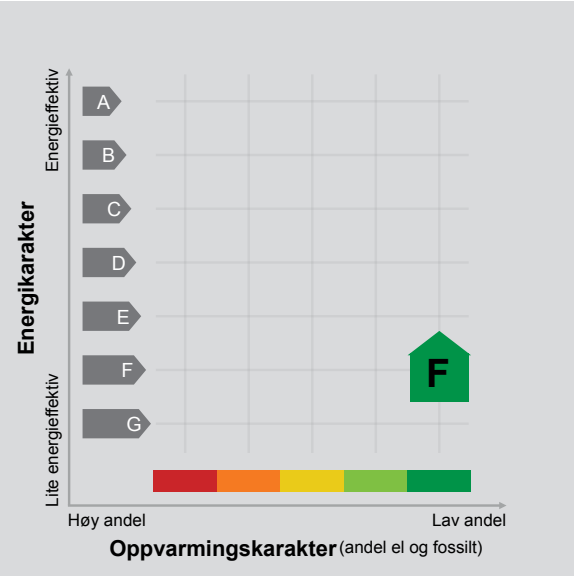
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Guilhem J G Blanchet	24/03-2026 14:03:11	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Ragna Nielsens vei 36
Postnummer	0592
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80219024
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-169186
Dato	16.09.2025



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)

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

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

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Tonsenhagen Velhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Tonsenhagen Velhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lånefullmakt til styret. Forslaget er fremmet av styret

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 140 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret. Forslaget er fremmet av styret

Styret legger stor vekt på å holde en forutsigbar linje med hensyn til nødvendig økning av felleskostnadene. Et av våre overordnede økonomiske mål er kun å kompensere for generell prisstigning samt ordinært nødvendig vedlikehold. Men vi vet av erfaring at uforutsette hendelser inntreffer, samt at nødvendige prosjekter innen HMS, VVS og EL kan være nødvendig å gjennomføre, og ofte på kort varsel. Da kan det påløpe kostnader som vi ikke kan dekke av de ordinære inntektene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet 6. mai 2025 i sameiet Ragna Nielsensvei 32-40 gir styret fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke lånefinansieringen med inntil kr 1.500.000.- Lånet skal kun dekke opp for likvidmessige belastninger som ikke forsvarlig kan dekkes av den ordinære driften, samt relatert til avgrensede uforutsatte hendelser og/eller avgrensede prosjekter. Fullmakten gjelder fram til årsmøtet 2026.

Styrets innstilling: Av rent praktiske, men og også av økonomiske grunner vil styret be om årsmøtes fullmakt til å kunne øke sameiets langsiktige lån med inntil kr 1.500.000.- dersom behovet ut fra en aktuell situasjon skulle oppstå. Forutsetningen er da at det ikke er forsvarlig å dekke ekstrakostnadene av den ordinære driften, basert på vår målsatte likvidmessige robusthet. Et eventuelt lån av denne størrelse vil være godt innenfor vår lånekapasitet

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martine Lindeng Engeset

Styremedlem, Asbjørn Holte

Styremedlem, Liv-Karin Sælle

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Martine Lindeng Engeset velges til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Asbjørn Holte og Liv-Karin Sælle velges til styremedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret har ikke lykkes med å finne kandidater. Åpent for benkeforslag.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**645 425**	**546 265**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	316 801	301 249
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	209 846	-202 089
B. Endring arbeidskapital	**526 647**	**99 160**
C. Arbeidskapital	**1 172 072**	**645 425**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 611 389	1 172 942
Kortsiktiggjeld	-439 316	-527 517
C Arbeidskapital	**1 172 072**	**645 425**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 401 700	2 168 802	2 414 694	2 667 388
Sum leieinntekt		**2 401 700**	**2 168 802**	**2 414 694**	**2 667 388**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	3 626	3 919	3 600	4 155
Sum annen inntekt		**3 626**	**3 919**	**3 600**	**4 155**
Sum inntekt		**2 405 327**	**2 172 721**	**2 418 294**	**2 671 543**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	18 330	19 740	21 000
Styrehonorar	3	140 000	130 000	140 000	145 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 208	37 555	66 300	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	313 434	263 565	269 000	294 000
Kommunale avgifter/renovasjon		434 709	368 163	428 492	493 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	253	248	0	150
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 474	1 883	1 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	516 282	416 580	552 000	590 000
Revisjonshonorar		6 519	6 225	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		90 375	85 745	89 590	94 000
Andre honorar	8	58 980	62 679	50 000	113 000
Kontorkostnad		18 766	17 198	15 000	13 200
TV/bredbånd		124 695	119 475	123 000	128 000
Forsikringer		194 436	173 599	195 000	256 462
Andre kostnader	9	18 761	2 109	20 000	17 750
Sum kostnad		**1 968 631**	**1 703 352**	**1 976 122**	**2 207 062**
Driftsresultat før IN		**436 696**	**469 369**	**442 172**	**464 481**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		73 622	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**510 318**	**469 369**	**442 172**	**464 481**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 069	17 135	0	0
Rentekostnad		232 586	185 255	188 321	215 428
Netto finansposter		**193 517**	**168 120**	**188 321**	**215 428**
Årsresultat		**316 801**	**301 249**	**253 851**	**249 053**
Overført sameiekapital		316 801	301 249	0	0
SUM OVERFØRINGER		**316 801**	**301 249**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 553	0
Kundefordringer		3 125	0
Kostnader til avregning		228 328	298 540
Andre kortsiktige fordringer		8 352	5 441
Forskuddsbetalte kostnader		73 724	62 430
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 292 308	806 531
Sum omløpsmidler		**1 611 389**	**1 172 942**
SUM EIENDELER		**1 611 389**	**1 172 942**

Balanse 2024 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 992 687	-2 309 488
Sum opptjent egenkapital		**-1 992 687**	**-2 309 488**
Sum egenkapital	**10**	**-1 992 687**	**-2 309 488**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 164 760	2 954 914
Sum langsiktig gjeld		**3 164 760**	**2 954 914**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 078	93 792
Påløpne renter		1 211	1 639
A konto til avregning		266 080	266 080
Annen kortsiktig gjeld		71 948	166 006
Sum kortsiktig gjeld		**439 316**	**527 517**
Sum gjeld		**3 604 076**	**3 482 431**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 611 389**	**1 172 942**

Sted:_____ Dato:_____

Martine Lindeng Engeset	Liv-Karin Sælle	Asbjørn Holte
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

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

Sum beløp til avregning i ma/juni 2024. Avregningsperioden er 01.05.23 - 30.04.24

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader	2 014 860	1 831 956
3650 Innkrevde felleskostn. renter	196 222	162 070
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	190 618	174 777
Sum	**2 401 700**	**2 168 802**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	3 626	3 919
Sum	**3 626**	**3 919**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	130 000
Sum	**159 740**	**148 330**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	72 497	73 834
6361 Fast renhold	57 750	57 724
6390 Andre driftskostnader	1 400	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	81 742	40 730
6392 Containerleie/tømming	14 223	14 009
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	85 821	77 269
Sum	**313 434**	**263 565**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	253	248
Sum	**253**	**248**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	870
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 786	0
6552 Driftsmateriell	1 688	1 013
Sum	**3 474**	**1 883**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	125 046	90 750
6602 Vedlikehold VVS	43 105	13 719
6603 Vedlikehold elektro	251 750	18 821
6610 Andre vaktmestertjenester	3 888	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 995	28 250
6616 Vedlikehold vaskeri	2 363	4 869
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 599	42 673
6620 Vedlikehold utstyr	0	2 286
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 059	30 323
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 852	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	174 889
6648 Vedlikehold dører og porter	13 626	0
Sum	**516 282**	**416 580**

Konto 6601 gjelder hovedsakelig bytting av vinduer og balkongdører.
Konto 6603 gjelder utskifting til LED belysning i fellesområder .

Sameiet består av 49 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr 87, b.nr 36. i Oslo Kommune. Eiertomt på 4.192 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, Polisenr.SP1857328.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	22 659	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 321	62 679
Sum	**58 980**	**62 679**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 842	491
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 500	0
7770 Betalingskostnader	1 055	1 163
7773 Omkostninger innkreving	2 431	625
7790 Andre kostnader	0	193
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	933	-364
Sum	**18 761**	**2 109**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 309 488	316 801	-1 992 687
Sum opptjent egenkapital	**-2 309 488**	**316 801**	**-1 992 687**
Sum egenkapital	**-2 309 488**	**316 801**	**-1 992 687**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Rep.og vedlikehold	Rep. og vedlikehold		
Lånenummer:	**12136429866**	**12125479977**	**12125479985**	**16362691749**	**16368279009**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013	2013	2020	2024
Rentesats:	7.00 %	7.00 %	7.00 %	7.00 %	7.00 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	
Beregnet innfridd:	29.03.2033	29.03.2033	29.03.2033	29.03.2040	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	5 210 185	1 279 518	750 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	347 099	1 448 143	495 626	664 046	0
Avdrag i perioden:	27 710	170 206	53 997	22 847	15 394
Opptak i perioden:	0	0	0	0	500 000
Lånesaldo 31.12:	**319 389**	**1 277 936**	**441 629**	**641 199**	**484 607**
Saldo 5 år frem i tid:	147 944	591 811	204 518	499 837	358 706

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125479977	1	66 484	66 484
	21	54 652	1 147 692
	1	26 532	26 532
	2	18 670	37 340
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125479985	28	14 444	404 432
	1	9 749	9 749
	4	6 861	27 444
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136429866	1	7 306	7 306
	40	6 958	278 320
	1	6 523	6 523
	1	6 002	6 002
	1	4 697	4 697
	5	3 305	16 525
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362691749	1	14 668	14 668
	40	13 969	558 760
	1	13 096	13 096
	1	12 049	12 049
	1	9 429	9 429
	5	6 636	33 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368279009	1	11 086	11 086
	40	10 558	422 320
	1	9 898	9 898
	1	9 106	9 106
	1	7 127	7 127
	5	5 015	25 075

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Styreleder	Martine Lindeng Engeset (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Liv-Karin Sælle (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Asbjørn Holte (sign.)	21.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ragna Nielsensvei 32-40

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ragna Nielsensvei 32-40 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 88RGC-2S02F-NZT22-U1B43-KZM2B-78JJS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 88RGC-2S02F-NZT22-U1B43-KZM2B-78JJS

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 11:55:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 88RGC-2S02F-NZT22-U1B43-KZM2B-78JJS

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Martine Lindeng Engeset
Styremedlem, Asbjørn Holte
Styremedlem, Liv-Karin Sælle

Styret i Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982034019

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 består av 49 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1857328. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS er en av styrets aller viktigste oppgaver, og en del av styrearbeidet som vi bruker mye tid på. Vi benytter HMS-system fra Styret.com som letter HMS-arbeidet for styret betraktelig. I 2024 har det vært gjennomført jevnlige bygningskontroller, kontroll av brannvarslingsanlegg og kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr i leiligheter. I rapporten var det angitt noen mindre avvik som nå er utbedret.

Styrets arbeid

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått avtale om IN-ordning med banken og forretningsfører. Det er anledning til å nedbetale på fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 316.800,- mot et budsjett på kr 253.000,- Resultatet inkluderer kr 73.000,- knyttet til IN-innbetalinger Hovedårsaken til at ordinært resultat er lavere enn budsjett er noe høyere driftsrelaterte kostnader som for eksempel snømåking. Totalt er kostnadene marginalt over budsjett. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1.292.000 . For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet. Felleskostnadene ble fra 01.01.2024. økt med 10%.

Økonomistyring

Et prioritert område på linje med sikkerhet og vedlikehold er økonomistyring. Hovedmålet er at vi over tid skal sikre sameiet en robust økonomi. Det vil blant annet si at vi til enhver tid minst skal ha en kontantbeholdning som er i samsvar med forretningsførers anbefaling. For oss betyr det at vi alltid har disponible midler i størrelsesorden kr 1.000.000.- Et annet overordnet mål er at felleskostnadene kun skal økes kun en gang i året, og reflektere prisøkninger og planlagte aktiviteter

Styrets arbeid

Styret har i 2024 gjennomført 10 styremøter. Sakene styret har jobbet med og diskutert er informert om gjennom månedlige oppslag i oppgangene. Styremøtene er i hovedsak gjennomført digitalt.

På grunn av det økte kostnadsnivået i samfunnet, har styret hatt fokus på å holde kostnadene nede. Med unntak av oppgradering til LED-belysning i fellesarealene, er det derfor kun utført nødvendig vedlikehold i løpet av 2024. Oppgraderingen til LED-belysning var nødvendig da det ikke lenger var mulig å få tak i lyspærer og lysrør til eksisterende belysning.

Innenfor posten nødvendig vedlikehold finner blant annet vi lovpålagt elektrokontroll, kontroll av brannsikkerhet og brannvarslingssystem, vedlikehold av dører og dørlåser, beising av søppelskap og nødvendig utskifting av vinduer. Videre har vi også inngått en serviceavtale med Oslo og Romerike Rørleggerbedrift AS. Disse vil sørge for nødvendig vedlikehold på anlegget vårt.

Tidlig i 2024 hadde vi en mindre vannlekkasje i nr 40 som ble utbedret gjennom sameiets forsikring. Vi har også hatt Anticimex inne for bekjemping av maur, samt påbegynt fuglesikring i blokken 32-34. Arbeidet med fuglesikring gjenopptas i 2025 når bakken er fast nok til at lift kan brukes igjen.

Styret har også brukt tid på HMS-arbeid og oppfølging av seksjoner etter brudd på husordensregler og andre forespørsler.

Dugnad ble gjennomført i 7.5 og 23.10, med godt oppmøte fra de fleste oppganger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Tonsenhagen Velhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Alex Svartås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 145 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret. Forslaget er fremmet av styret

Forslag til vedtak:

Årsmøtet 6. mai 2025 i sameiet Ragna Nielsensvei 32-40 gir styret fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke lånefinansieringen med inntil kr 1.500.000.- Lånet skal kun dekke opp for likvidmessige belastninger som ikke forsvarlig kan dekkes av den ordinære driften, samt relatert til avgrensede uforutsatte hendelser og/eller avgrensede prosjekter. Fullmakten gjelder fram til årsmøtet 2026.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Martine Lindeng Engeset for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Holte for 1 år.

Valgt ble: Liv-Karin Sælle for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret har ikke lykkes med å finne kandidater. Åpent for benkeforslag.

Vedtak:
Valgt ble: Alex Svartås for 1 år.

Valgt ble: Tina Trydal for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Alex Svartås (sign.)	06.05.2025

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET RAGNA NIELSENS VEI 32-40



Innholdsfortegnelse **Side**

§ 1.	NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL	3
§ 2.	ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT	3
§ 3.	FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)	3
§ 4.	VEDLIKEHOLD – SEKSJONSEIERS ANSVAR	3
§ 5.	VEDLIKEHOLD – SAMEIETS ANSVAR	4
§ 6.	GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE	5
§ 7.	STYRET	5
§ 8.	STYRETS VEDTAK	5
§ 9.	FIRMATEGNING	5
§ 10.	ÅRSMØTET	5
§ 11.	SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE	6
§ 12.	SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE	6
§ 13.	MØTELEDELSE OG AVSTEMNING PÅ ÅRSMØTET	6
§ 14.	REVISOR	6
§ 15.	SIKKERHET	6
§ 16.	PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN – FRAVIKELSE AV BRUKSENHET	7
§ 17.	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	7
§ 18.	ENDRINGER I VEDTEKTER	7
§ 19.	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	7
§ 20.	BRANNVERN	7
§ 21.	PARKERING FOR BEBOERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE	7

Vedlegg:

1. Skjema for registrering av hund	8
2. Skjema for informasjon om utleie av leiligheter	9
3. Skjema for bestilling av skilt til postkasser og ringetablå	10

VEDTEKTER

§ 1. NAVN, FORETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet består av 49 boligseksjoner og ble opprettet 6.3.1984. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 87, bnr. 36 i Ragna Nielsens vei 32-40, Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteresse i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte forutsatt at seksjonseierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, jfr. § 6 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal på forhånd meldes til styret.

Ved utleie/fremleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at sameiets vedtekter og hus-ordensregler gjøres kjent for den som leier leilighet i sameiet.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtak med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling i husleieloven. Fellesutgiftene betales forskuddsvis med forfallsdato som fastsettes av styret eller forretningsfører. Ved for sen betaling kan styret innføre purregebyr på manglende betaling samt kreve forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinket betaling.

§ 4. VEDLIKEHOLD – SEKSJONSEIERS ANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Ved behov for service på dører og/eller dørautomatikk som skyldes feil bruk, vil kostnadene til servicebesøket faktureres den sameier som har utløst behovet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne paragrafen, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Ved mistanke om behov for utskifting av sluk, vinduer eller ytterdør skal styret alltid kontaktes før prosessen iverksettes.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

Unnlater en seksjonseier å etterkomme sin vedlikeholds- og utbedringsplikt ifølge denne paragrafen, som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne la mislighold eller utbedringer bli utført for seksjonseierens regning.

§ 5. VEDLIKEHOLD – SAMEIETS ANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt i § 4. i vedtektene og Eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i dette avsnitt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en

seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets energikilder skal kun bestå av sameiets til enhver tid godkjente fellesløsninger

§ 6. GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE OG FREMLEIE

Salg/kjøp/fremleie av seksjon må meldes til styret for godkjennelse og registrering (se vedlagt skjema). Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelse/salg/fremleie av seksjon kan ikke skje til offentlig person.

Ved fremleie er seksjonseier ansvarlig for at det til enhver tid foreligger riktig kontaktinfo knyttet til leietager i beboerportalen. Hvis tilgjengelig ønskes både telefonnummer og e-postadresse.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret velges på årsmøtet. Styreleder velges særskilt.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 9. FIRMATEGNING

To styremedlemmer i fellesskap tegner for sameiet.

§ 10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finnet det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen sendes per post. Innkalling kan sendes elektronisk dersom seksjonseieren har samtykket til dette.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter Eierseksjonslovens §41.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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. 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.

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

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmakt kan sendes elektronisk per e-post.

§ 11. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for det foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12. SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 10, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 9. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 13. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 14. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15. SIKKERHET

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panteretten med inntil kr 10.000 i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum, og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panteretten som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

§ 16. PÅLEGG OM SALG AV SEKSONEN – FRAVIKELSE AV BRUKSENHET

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter. kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Eierseksjonslovens § 38 og § 39 samt Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18, 4-19 og 11-7 11-20 kommer til anvendelse. Som vesentlig mislighold regnes også brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTER

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, eller med de unntak som gjelder i eierseksjonsloven.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner med forskrifter (eierseksjonsloven).

§ 20. BRANNVERN

Seksjonseier plikter til enhver tid å gjøre seg kjent med, samt forholde seg til de retningslinjer som gis av styret. Dette gjelder blant annet slokningsutstyr, røykvarsler, sameiets alarmsystem og møteplass ved en alarmsituasjon. Det vises også til Forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn.

Ved behov for service på brannvarslingsanlegget som skyldes feil bruk og/eller demontering av detektor i en seksjon vil kostnadene til servicebesøket faktureres den enkelte sameier

§ 21. PARKERING FOR BEBOERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Styret gis fullmakt til å vurdere, etter en godt begrunnet søknad, at egen øremerket parkeringsplass kan disponeres av en beboer med nedsatt funksjonsevne. Opphører behovet tas reservasjonsretten bort. Fullmakten gjelder for til enhver tid maksimum to av parkeringsplassene som sameiet disponerer.

§ 22. FORSIKRING

Sameiets styre plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdig forsikret. Hver enkelt sameier har selv ansvar for å tegne egen innboforsikring. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal sameiets til enhver tid gjeldende egenandel dekkes 100 % av den sameier som har forårsaket skaden.

Skriv tydelig og med blokkbokstaver

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Registreringsskjema for hund

Eiers navn	
Adresse	
E-post	
Telefon	
Hundens rase	
Kjønn	

Registreringsskjema skal leveres/sendes styret snarest etter at hund er anskaffet.

Følgende regler gjelder for dyrehold i sameiet:

§ 5. DYREHOLD

- Hunders navn og rase *skal* meddeles styret for registrering (benytt vedlagt skjema).
- Hunder skal alltid føres i bånd i oppganger og på sameiets eiendom forøvrig.
- Ekskrementer fra dyret skal omgående fjernes fra boligsameiets område.
- Klager på dyrehold innen sameiet sendes skriftlig til styret. Ved tre begrunnede klager fra andre beboere, må dyret fjernes fra boligsameiet.
- Det er ikke tillatt å mate dyr på eller fra balkongene eller å sette ut mat til dyr på sameiets eiendom for øvrig.
- Det er ikke tillatt å slippe inn løse dyr, spesielt katter, i oppgangene.

For øvrig henvises det til bestemmelsene i «Lov om hundehold» samt de regler som til enhver tid gjelder for hundehold som fastsettes av Oslo kommune.

Jeg bekrefter herved at jeg har satt meg inn i de regler som gjelder for dyrehold i sameiet:

Signatur:

Oslo_____/_____-_____ Signatur_____

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Informasjon til Styret ved utleie av eierseksjoner

Opplysninger om eier:

Seksjonseiers navn	
Seksjonsnummer	
Adresse	
Telefon privat	
Mobiltelefon	
Telefon jobb	
E-postadresse	

Opplysninger om ansvarlig leietaker:

Leietakers navn	
Telefon privat	
Mobiltelefon	
Telefon jobb	
E-postadresse	
Antall personer i husstanden	

Seksjonseier bekrefter å ha gjennomgått vedtekter og husordensreglene for sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 med ansvarlig leietaker. Ansvarlig leietaker bekrefter å ha lest vedtektene og husordensreglene.

Bekreftende signatur:

Oslo_____/_____-20____

_____ Seksjonseier/utleier

_____ Ansvarlig leietaker

DataCall AS

BESTILLING AV SKILT TIL POSTKASSE/PORTTELEFON

Skiltene kan bestilles fra firma DataCall AS

Skilt kan bestilles enten på telefon: 67.58.99.00 eller ved å sende inn vedlagte skjema til DataCall AS på telefaks 67.58.99.21. Bestillingen kan også sendes på: firmapost@datacall.no

Pris oppgis ved henvendelse til firmaet. Skiltene produseres og sendes pr. post med vedlagt faktura. Alle kostnader til skilt dekkes av beboeren.

Bestiller navn: _____

Adresse: Ragna Nielsens vei nr. _____

Postnr.: 0592 OSLO

Jeg kan nås på telefon: _____

Postkasseskilt: Størrelse: b95xh60mm
Farge: Hvit Skriftfarge: Sort

Tekst midtstilles i bredde og høyde

Navn som skal stå på postkassen _____

_____

_____

Skilt for ringetablå:
Navn som skal stå på ringetablået: _____

Skiltstørrelse: b68xh17mm, sort med gjennomlysende tekst

Bestillers underskrift:_____

Skriv tydelig og med blokkbokstaver

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET RAGNA NIELSENS VEI 32-40



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

§ 1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
§ 2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN
§ 3. BODENE
§ 4. VASKERIER OG TØRKEPLASSER
§ 5. DYREHOLD
§ 6. OMBYGGING OG OPPUSSING
§ 7. BRUK AV BALKONG

VEDLEGG

1) SKJEMA FOR GODKJENNELSE AV SAMEIERE/salg og fremleie
2) SKJEMA FOR REGISTRERING AV DYREHOLD

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene.

§ 1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand. Utgangsdører i oppganger og vaskerom skal til enhver tid være lukket og låst.

Lek og opphold på sameiets utearealer skal foregå på en slik måte at det ikke forvoldes skade på bygninger, grøntarealer og andre innretninger. Området under balkongene skal ikke benyttes som lekeareal.

Fotballsparking på sameiets eiendom er ikke tillatt.

Utlufting av leiligheter må ikke foretas ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig lukt er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å bruke elektriske avtrekksvifter som er koblet til bygningenes luftekanaler. Dette gjelder også tilkobling av avtrekk fra tørketromler.

Utstyr og eiendeler skal ikke oppbevares i felles trapperom, ganger eller utenfor dørene til leilighetene. Ved brann eller syketransport vil dette kunne være til hinder for fremkommeligheten. Sameiet er i lover og forskrifter pålagt å holde fellesareal og oppganger ryddig med tanke på forebygging av brann og ulykker. Tidligere søppelrom i kjellere tillates brukt til oppbevaring av sykler og barnevogner. Øvrige gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer unntatt på plasser som er vedtatt brukt til dette formålet. Parkeringsplassene skal kun være for registrerte personbiler som tilhører beboere, eiere eller gjester, og som er i daglig bruk. Laste -kasse- og varebiler, både private og i næring, må benytte kommunale parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring. Langtid er over 2 uker, og ved annet behov må styre kontaktes

Dersom postkassen merkes, skal det benyttes skilt i størrelse 58x94 mm med sort skrift på hvit bakgrunn. Det er ikke tillatt med klistrelapper eller annen merking. Bestilling av skilt kan gjøres i Postens Skiltbutikk https://skiltbutikken.posten.no. Kontakt styret ved behov for endring av navn på liste ved dørcallinganlegg.

Utgangsdørene skal holdes låst til enhver tid.

§ 2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00. Radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl 22.00. Dersom det ved spesielle anledninger skal drives selskapeligheter utover kl 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles skriftlig 1 uke i forkant. Nabovarsel betyr likevel ikke at festlighetene skal kunne være til sjenanse for andre beboere.

§ 3. BODENE

Støyende arbeid i kjeller eller på loft søn- og helligdager samt etter kl. 20.00 andre ukedager er ikke tillatt. Dørene på bodene skal tydelig merkes med eiers seksjonsnummer. Det er forbudt å lagre gjenstander over tverrbjelkene i taket på loftet. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor bodene. Materialer som kan være veggedyr- eller soppbefengt skal ikke tas inn i kjelleren. Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner innendørs. Matvarer som kan bederves skal ikke oppbevares i loft- og kjellerboder. Beboerne skal holde kjellerboder og loftsboder rene

§ 4. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriet skal kun benyttes fra kl 08.00 til kl 20.00 på hverdager, og fra kl 08.00 til kl 16.00 på lørdager. Instruks oppslått i vaskeriet for bruk av maskiner må følges. Vaskerom skal rengjøres etter bruk. Tørkeplassen skal kun brukes til tørking av tøy, og til lufting av tøy/sengeklær. Tørkeplassen skal ikke benyttes søn- og helligdager.

Maskiner og annet utstyr i vaskeriet skal ikke betjenes av mindreårige barn. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriet uten tilsyn av voksne.

§ 5. DYREHOLD

- Dyrets navn og rase *skal* meddeles styret for registrering (benytt vedlagt skjema).
- Dyret skal holdes under kontroll og/eller føres i bånd innen boligsameiet.
- Ekskrementer fra dyret skal omgående fjernes fra boligsameiets område.
- Klager på dyrehold innen sameiet sendes skriftlig til styret. Ved tre begrunnede klager fra andre beboere, må dyret fjernes fra boligsameiet.
- Det er ikke tillatt å mate dyr på eller fra balkongene eller å sette ut mat til dyr på sameiets eiendom for øvrig.
- Det er ikke tillatt å slippe inn løse dyr, spesielt katter, i oppgangene.

§ 6. OMBYGGING OG OPPUSSING

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret, jfr. §2 i vedtektene. Arbeidet må ikke forekomme etter kl 20.00 på hverdager, og ikke etter kl 18.00 på lørdager eller dager før helligdager. Snekring og annet støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager. Alt rørlegger- og elektrisk arbeid skal kun utføres av autoriserte fagfolk. Ved tilkobling av oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin i rom hvor det ikke er sluk (f.eks på kjøkken), skal disse installeres med fastmontert vanntilførsel, avløp med stoppekran og lekkasjesikring.

Fellesanleggene skal ikke benyttes som lagerplass (for eksempel i forbindelse med oppussing eller flytting) uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og eventuelle skader må repareres uten kostnader for boligsameiet.

§ 7. BRUK AV BALKONG

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller forbipasserende.

Det er forbudt å benytte grill med åpen flamme (gass- eller kullfyrte griller) på balkongene. Elektriske griller tillates brukt.

Balkongene kan brukes til tørking av tøy forutsatt at dette gjøres på en diskret måte på gulvstativ og at det i minst mulig grad er synlig fra gaten. Det er ikke tillatt å strekke snorer på balkongene for tørking av tøy. Bruk av rekkverket til lufting og tørking av matter, tøy eller lignende er ikke tillatt.

Den enkelte seksjonseier/beboer skal påse at nedløpsristen på balkongen ikke er tilstoppet. Risten skal rengjøres ved behov.

Balkongen generelt skal rengjøres regelmessig ved behov.

Beplantning og annen utsmykning av balkongene skal ikke være overdådig men holdes på et diskré nivå. Beplantning skal kun foregå i de to verandakassene som er montert på balkongene originalt.

Det er ikke tillatt å sette opp og fastmontere parabolantenner, markiser eller andre innretninger på noen del av balkong, balkongtak eller deler av fasadene uten forutgående tillatelse fra styret. For øvrig henvises det til vedtektenes § 2 og 17.

SKJEMA FOR DYREHOLD

Eiers navn:
Adresse / seksjonsnummer:
Dyrets navn og rase:
Dato og underskrift:

Eiers navn:
Adresse / seksjonsnummer:
Dyrets navn og rase:
Dato og underskrift:

Eiers navn:
Adresse / seksjonsnummer:
Dyrets navn og rase:
Dato og underskrift:

INFORMASJON TIL STYRET VED SALG/KJØP OG UTLEIE AV SEKSJON.

Henvendelsen gjelder salg/kjøp eller utleie av seksjon. *(Stryk det som ikke passer)*

Opplysninger om eier:

Navn:_____ **Seksjonsnr:** _____ **Adresse:**_____ __

Telefon priv:_____ **Telefon mob:** _____ **Telefon jobb:** _____

mailadresse: _____

Opplysninger om kjøper/ ansvarlig leietager:

Navn:_____ **Seksjonsnr:** _____ **Adresse:**_____

Telefon priv:_____ **Telefon mob:** _____ **Telefon jobb:**_____

mailadresse:_____ **Antall personer i husstanden:** _____

Ved utleie av seksjon skal kolonnen under fylles ut.

Seksjonseier bekrefter å ha gjennomgått vedtekter og husordensreglene for sameiet Ragna Nielsensv 32-40 med ansvarlig leietaker. Ansvarlig leietaker bekrefter å ha lest vedtektene og husordensreglene.

Oslo, ___/___-2004

_____ _____

Seksjons eier Ansvarlig leietaker

Boligopplysninger:

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40
Ragna Nielsens vei 36
0592 OSLO

Vår ref.: 416/27
Type: Boligsameie
Eiere: Guilhem Joseph Georges Blanchet

Fødselsdato eier: 22.09.1981

Organisasjonsnr: 982 034 019 **Seksjonsnr:** 39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 174**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	49
	Felleskostnader drift	4 023
	Reduksjon avdrag IN-lån	-464
	Avdrag IN-lån 2	123
	Felleskostnader strøm	740
	Reduksjon renter IN-lån	-261
	Avdrag felleslån	44
	Renter felleslån	54
	Renter IN-lån	261
	Avdrag IN-lån	464
	Renter IN-lån 2	69
	Renter felleslån	72

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	42 889	Gjeld siste årsoppg.:	42 889
Klient ajourf. lån:	4 290 467,13	Klient gj. s. årsoppg.:	2 864 108

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125479985, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 19.03.2026: 387 117
Andel av saldo: 13 089
Første termin/første avdrag: 29.03.2024 (siste termin 29.03.2033)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12125479977, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 19.03.2026: 1 108 550
Andel av saldo: -13
Første termin/første avdrag: 29.03.2024 (siste termin 29.03.2033)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 99 026
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 49 540
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12136429866, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 19.03.2026: 289 505

Boligopplysninger:

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40
Ragna Nielsens vei 36
0592 OSLO

Vår ref.: 416/27
Type: Boligsameie
Eiere: Guilhem Joseph Georges Blanchet

Fødselsdato eier: 22.09.1981

Organisasjonsnr: 982 034 019

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 6 307
Første termin/første avdrag: 29.03.2024 (siste termin 29.03.2033)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16362691749, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 19.03.2026: 616 391
Andel av saldo: 13 429
Første termin/første avdrag: 29.03.2024 (siste termin 29.03.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16368279009, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 19.03.2026: 462 545
Andel av saldo: 10 077
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2038)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Martine Lindeng Engeset
Adresse: Havnehagen 42
Postnr/-sted: 1465 STRØMMEN
Telefon: Mob.: 92206521
E-post: rnvei3240@gmail.com
Webside: 10

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	42 889	Andre inntekter:	1 112
Annen formue:	33 697	Utgifter:	3 080		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1957		
Gårds/bruksnr:	87/36 - seksjon:39		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4192

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1857328

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40	**Vår ref.:**	416/27	**Fødselsdato eier:**	22.09.1981
Ragna Nielsens vei 36	**Type:**	Boligsameie		
0592 OSLO	**Eiere:**	Guilhem Joseph Georges Blanchet		

Organisasjonsnr: 982 034 019

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

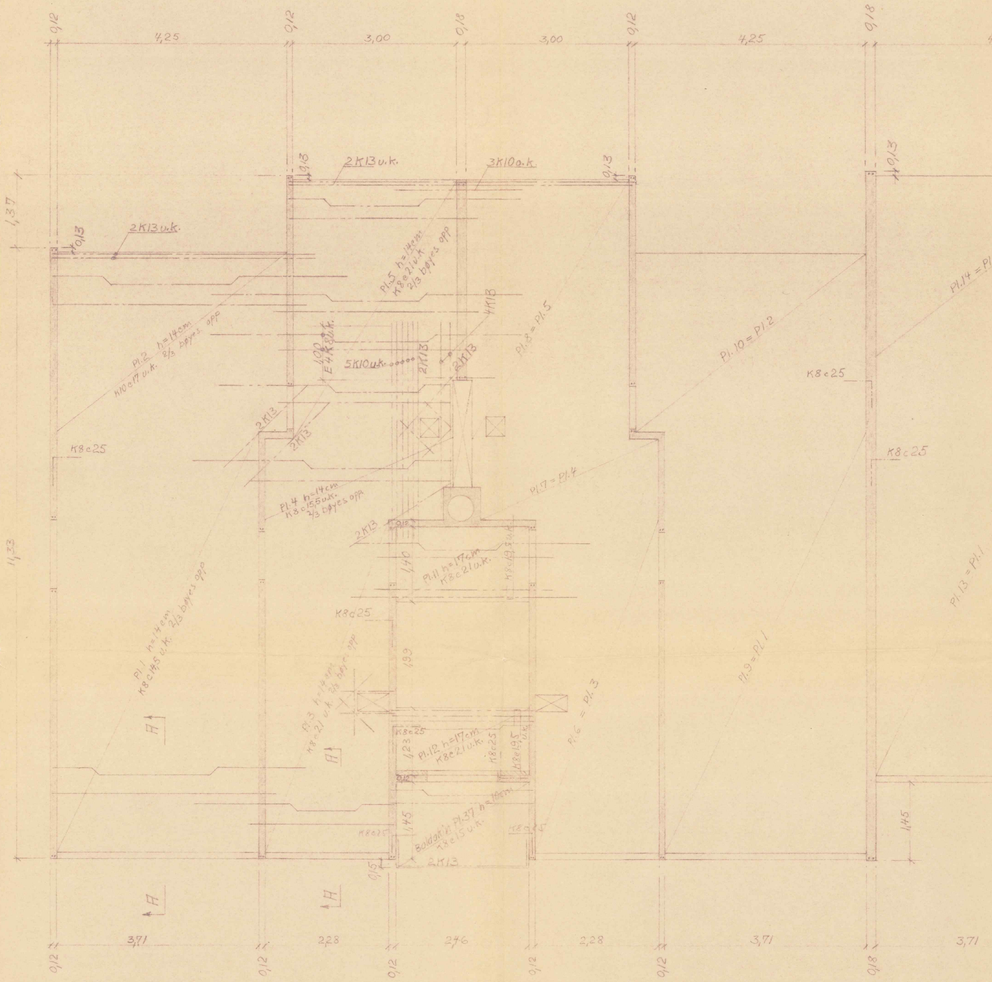
Fasiliteter:

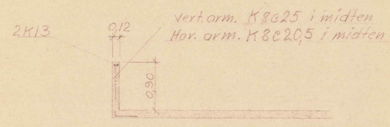
Parkering: Off. gate.

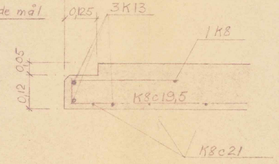
Oppvarming: Det betales et à kontobeløp og avregnes årlig for hver seksjon.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på to av lånene den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

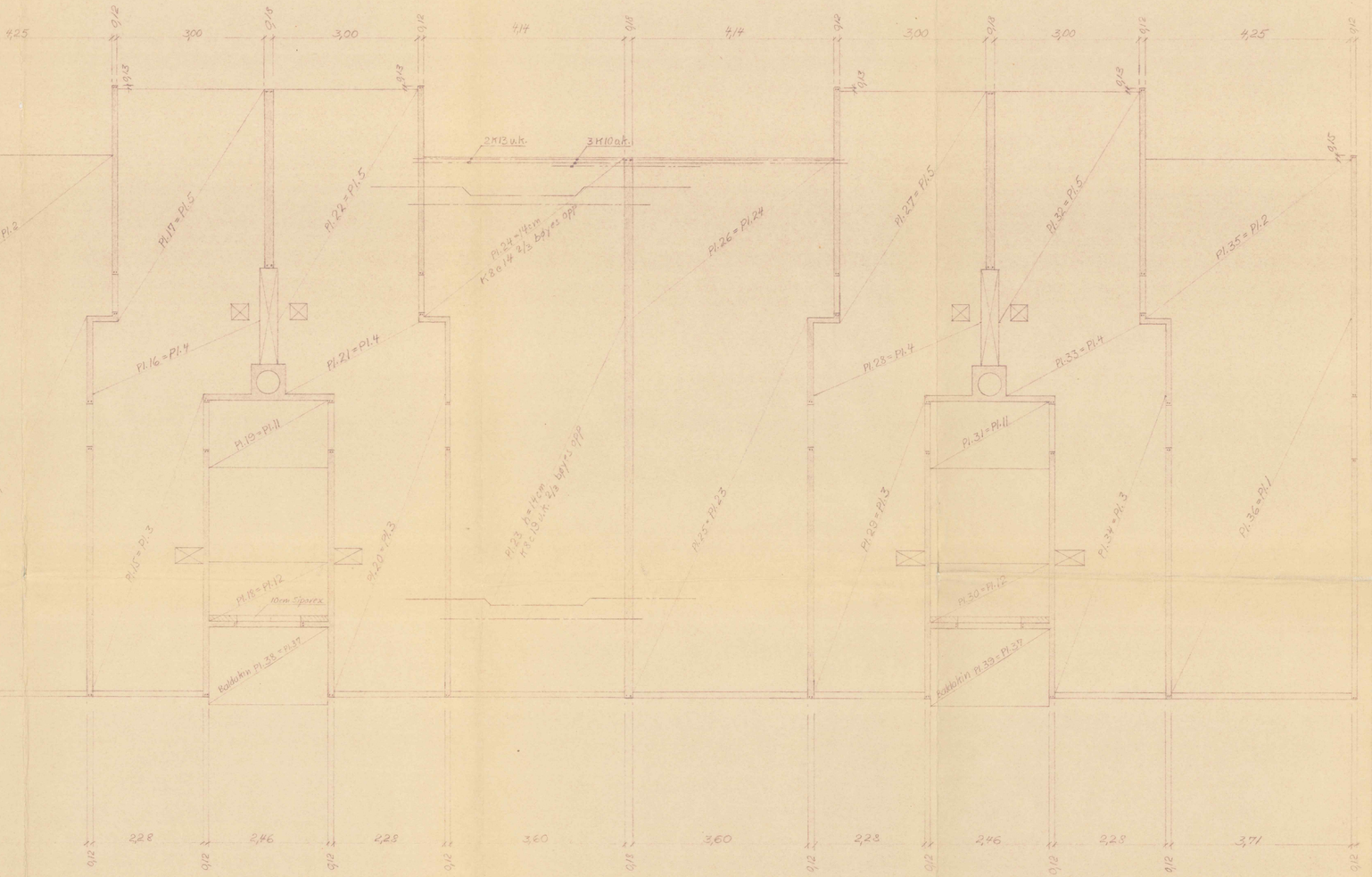
Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.







NB!
Støping av forkant reposer må utføres meget omhyggelig.



NB!
Betong kvalitet C
Overdekning 1,5 cm
Fordelingsarm. K8 c 23,5
Rundt alle utsparinger 2K13 i hver kant

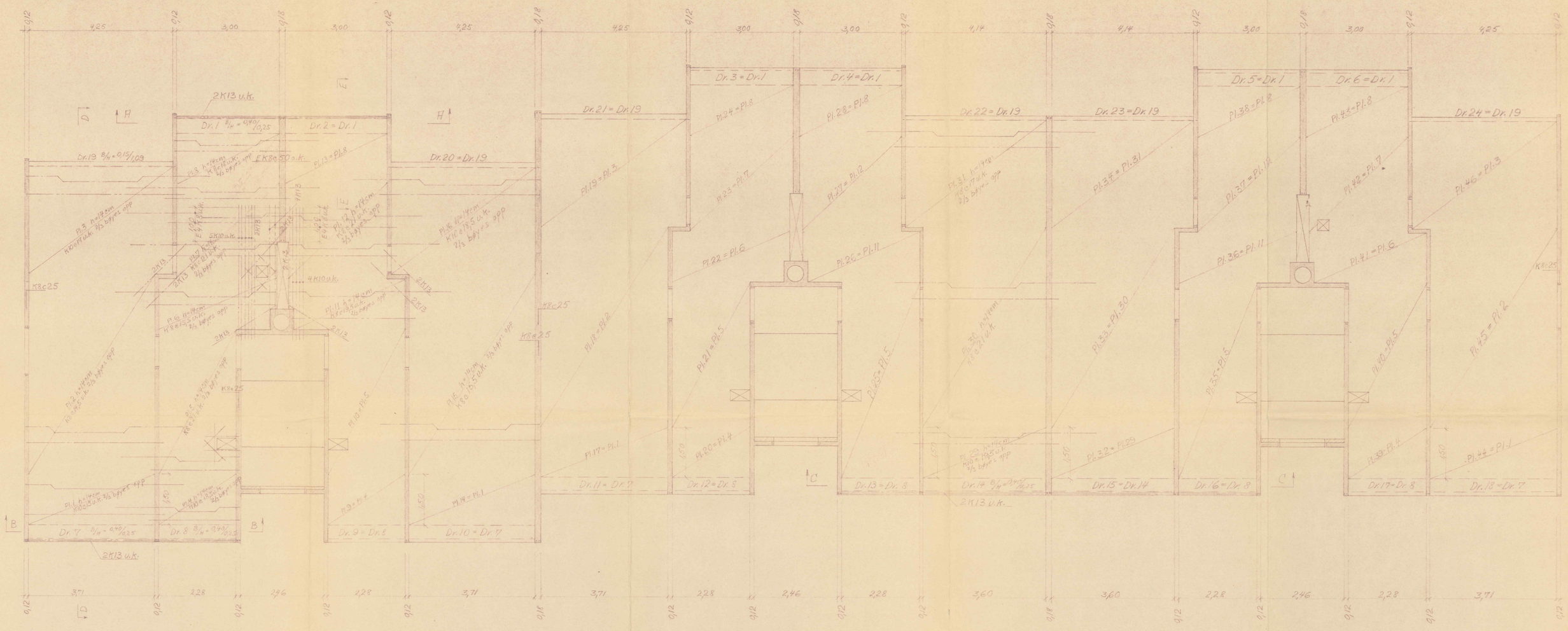
Vegger
12 cm yttervegg hor. K8 c 14 midt i vegg
vert. K8 c 14
12 cm innervegg hor. K8 c 20,5
vert. K8 c 14
18 cm vegger uarmert
I ytterkant av alle vegger 2K13
Over, under og på siden av alle dør- og vindusåpn. 2K13
Kroker K8 c 25 mellom dekke og alle yttervegger, trapperomsvegger og vegger hvor det er sprang mellom dekkene.

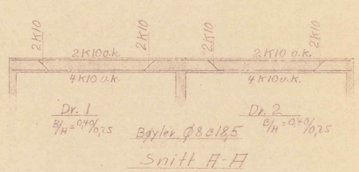
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 18/12 1956
Tillates utført i samsvar med approv byggemelding når byggetillatelse ligger.
G. Hellen

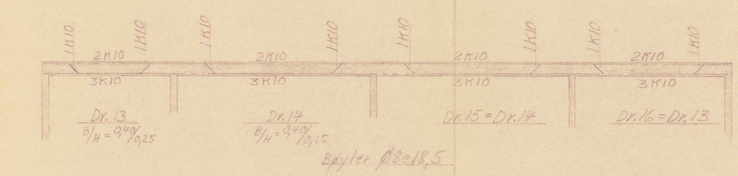
Dekke over 1., 2. og 3. etasje.

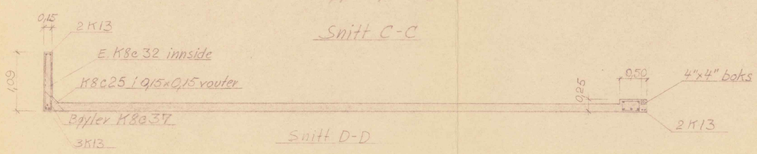
Årvold. Blokk C.	1:50	24/7 56	J.K.
		4/12-56	K.G.
		18/12-56	K.G.
INGENIØR KINCK'S VANDBYGNINGSKONTOR	ARBV. NR. 472		
	TEGNINGS NR. 4675		

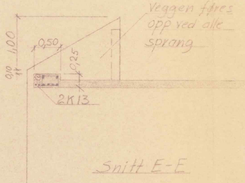
Arkiv











NB!
Betong kvalitet C
Overdekning 1,5 cm
Fordelingsarm. K8c23,5
Rundt alle utsparinger 2K13 i hver kant

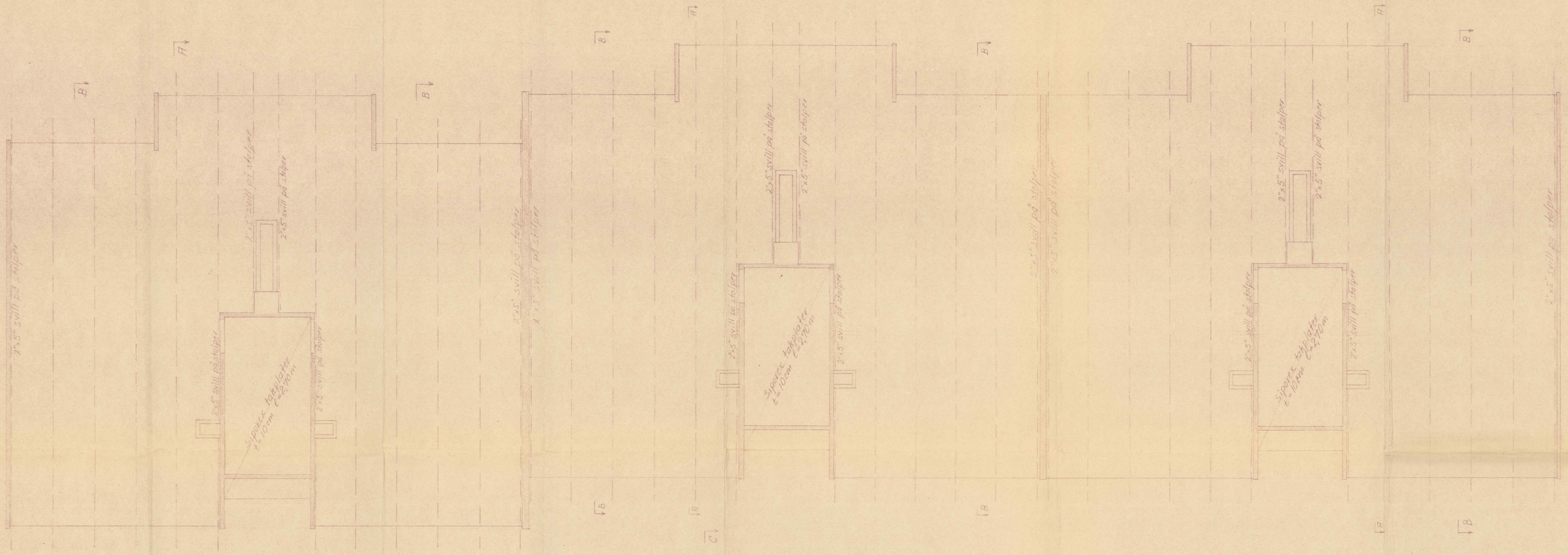
Vegger
12 cm yttervegg hor. K8c14 midt i vegg
vert. K8c14
12 cm innervegg hor. K8c20,5
vert. K8c14
18 cm vegger armert
I ytterkant av alle vegger 2K13
Over, under og på siden av alle dør- og vindusåpn. 2K13
Kroker K8c25 mellom dekke og alle yttervegger, trapperomsvegger og vegger hvor det er sprang mellom dekkene.

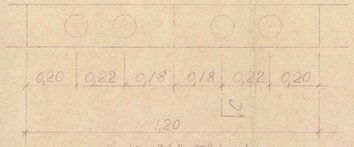
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 18/12 1956
Tillates utført i samsvar med approb. Ingen melding når byggetillatelse gis.
G. Tilden

Dekke over 4. etasje.

Arvold blokk C	1:50	1/12/56 sist K.G
TRD: N120 KINCKS VANDBYGNINGSKONTOR	ARKIV NR. 472	
	TEGNING NR. 469	

Arkiv





2 stk 1¾"×7" laskar

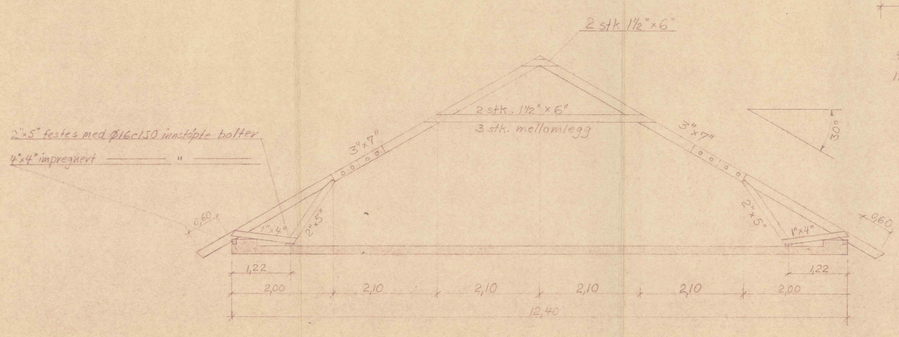
4 stk. 3" Bulldog med ½" mutterskrue med en dybel i hver fuge.

Laskeskjøt i overgurt

M. 1:10

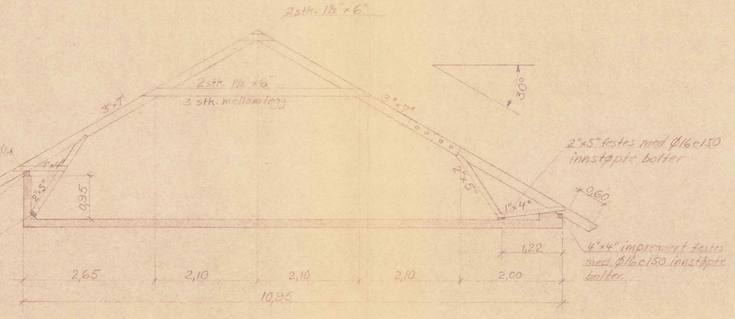
Snitt C-C

M. 1:10



Snitt A-A

M. 1:50



Snitt B-B

M. 1:50

NB!
Alt trevirk som støter an mot betong eller mur skal impregneres.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSL.
Kontrollert 18.12.1956
Tillates utført i samsvar med approb. byggemelding når byggetillatelse fo ligger.
G. Hilden

Takstoler

Arvold blokk C	M. 1:50	1.7m-56 H.G.
INGENIØR KINCK'S VANDBYGNINGSKONTOR	ARKIV NR. 472	
	TEGN NG NR. 4678	

Arkivl

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 22.mai 1964.

GA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 87, bnr. 26, blokk C, Ragna Nielsensvei 38.

Journalnr.
56/2040.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
3.9.1959.

Bygningens art

Byggherre
Akers Mek. Verksted A/S, Dokkveien 1.

Byggemelder
Ark. Håkon Knick, Kronprinsensgate 3.

Ansvarshavende
Tömmermester Kjell Olsen, Kirkegata 20.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G. Amundsen
fung.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.

3000. R. A. 673/62. I

602000 602100

6647300 6647300

6647200 6647200

6647100 6647100

Midl. reg. best.
S-2864 14.05.86
Bolig

Lekeplass
590/65

Gr. 14.5.69

O.l

(3354)

25 P-plasser
Vedt. 13.12.67 (S-1231)

Vedt. 13.12.67

10

3 et. + U.

Bolig
311/67(S-1231)

3 et. + U.

Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

(3361b)

R=12

Vedt. 08.08.62

87/26

R=15

10

10

Kristine Bonnevies vei
(3361B)

88/55

85/140

232.9

230

225.4

87/40

Bolig
Vedt. 28.02.62
(S-612)

Byggeomr.for boliger
S-612,8.11.55
se reg.best.

87/40

R=18

S-612 08.11.55
(3361)

R=10

R=10

R=10

85/74

230.4

230

Fortau

6

(3361B)

85/154

Garasje
Vedt. 5.2.63
(S-612)

Blokk
Vedt. 18.07.55
(S-612)

85/231

Garasje
Vedt. 13.06.58
(S-612)

Garasjer 2 etg.
Vedt. 24.08.62 (S-612)

Garasje
Vedt. 13.06.58
(S-612)

Garasje
Vedt. 15.06.57
(S-612)

Garasje
Vedt. 13.06.58
(S-612)

87/(S-1231)

Arvolia

10

2 et. + U

2 et. + U

32A

30B

32B

32C

30A

87/36

87/35

85/131

219.4

85/74

232.1

234.6

Blokk
Vedt. 18.07.55
(S-612)

85/153

231.1

230

Vedt. 13.2.60(S-612)

226.8

85/152

Blokk
Vedt. 18.07.55
(S-612)

Ragna Nielsens vei
(3356)

Garasjer
Vedt. 13.06.58
(S-612)

Anna Rogstads vei
(3305)

85/132

10 P-p

Område for boliger
S-612, 8.11.55
se reg.best.

0 20 40 60 80 100 m

602000 602100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154791/ 86528933

Adresse: Ragna Nielsens vei 36

Gnr/Bnr: 87/36

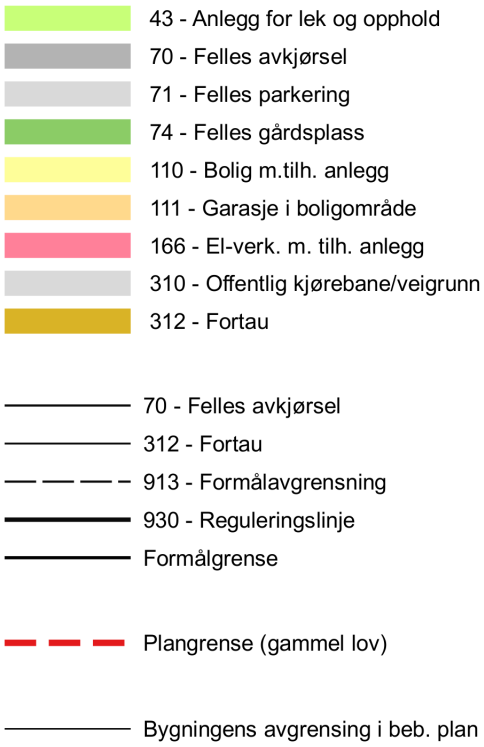
Deres ref.:

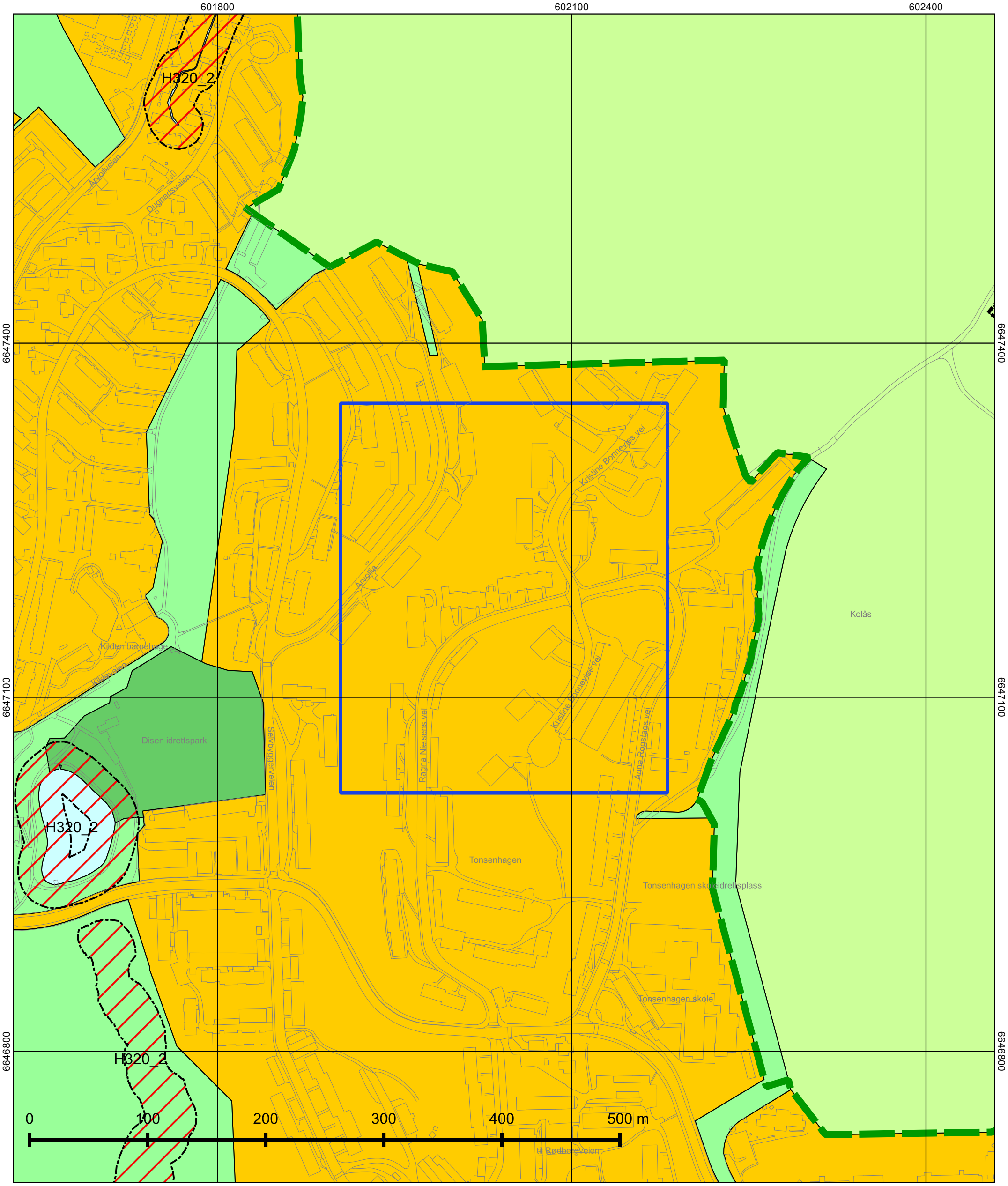
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154791/86528933
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
RAGNA NIELSENS VEI 36

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528933
9069864

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.87 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20260319 for RAGNA NIELSENS VEI 36.

GNR. 87 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.12.1960.

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

4078 m²

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

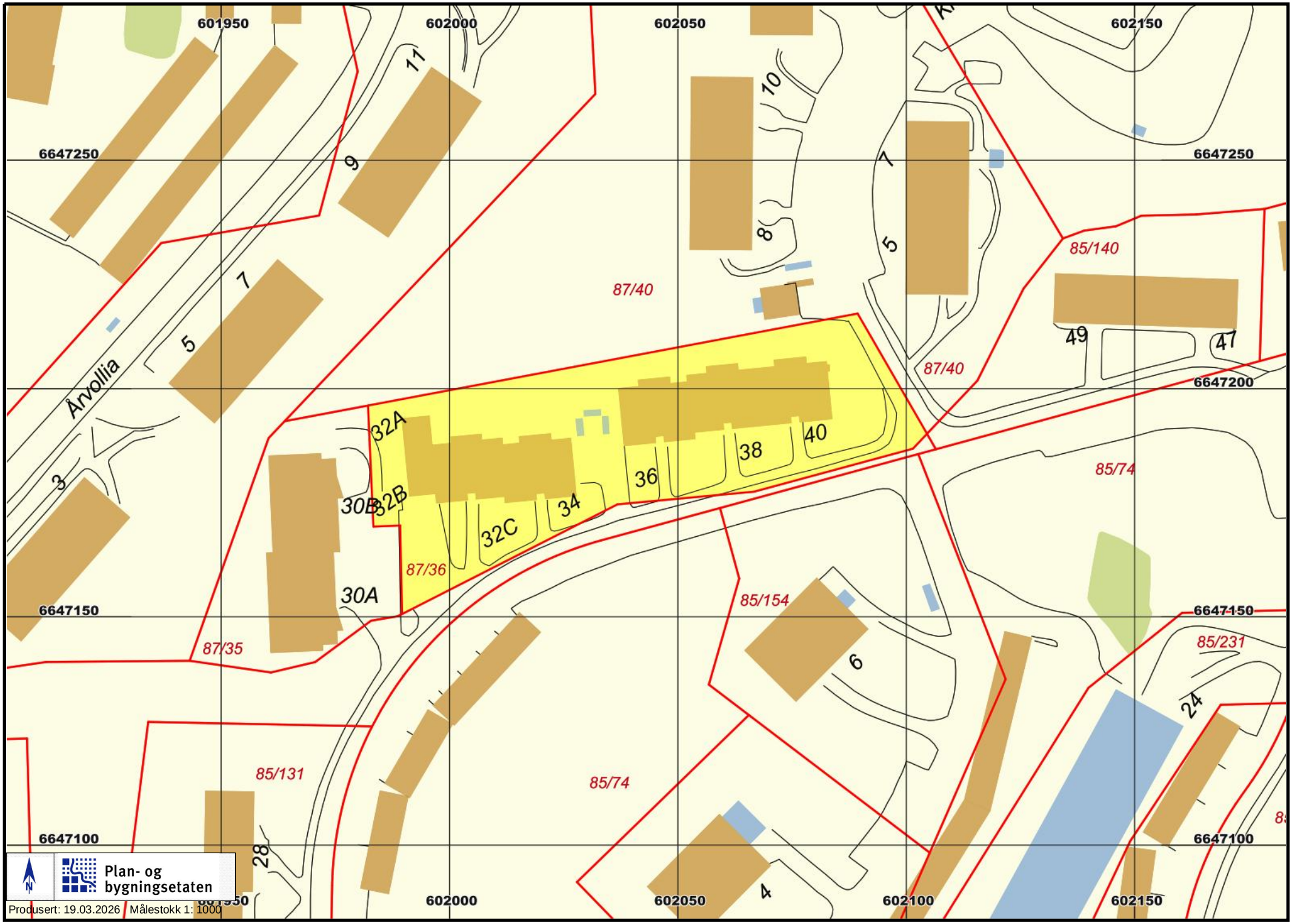
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


601950
602000
602050
602150
6647250
6647200
6647150
6647100
Årvollia
87/40
87/36
87/35
85/140
85/74
85/154
85/231
85/131
32A
32B
32C
30A
30B
34
36
38
40
49
47
3
5
7
9
11
10
8
6
4
24
28
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

S-612

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74. Lagt inn etter eiendomsgrensene enkelte steder.

Vedtaksdato: 08.11.1955

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195501381

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V150657, 82756, V130260, V240862, V060159, V050263, V130658, V190257, V180755, V280262, V081158, V051157, 22157, V060663, V200461, V190864, 51164, V251062, V150860

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74.

VEDTEKTER for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Ø. Aker.

§ 1. På arealet oppføres åpen blokkbebyggelse samt 3 punkthus. Høyde, plassering og størrelse er vist på planen.

§ 2. Bygningene skal innredes til beboelse. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med bygningsanmeldelsen.

§ 3. Der anordnes fyrhus, garasjer, barnehager med leskur og tørkestativer for klær. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet, når dette finner at særlige grunner taler for det.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og omgjerdes med en innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller innebygd søppelrom. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Der oppsettes felles antenneanlegg ved hvert trappehus.

§ 7. Til bygningskontrollen skal der innsendes særskilt takplan med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som skjærer takflaten.

§ 8. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares best mulig. Planerings- og beplantningsplan skal foreligge samtidig med anmeldelsestegningene.

§ 9. Gjerder tillates ikke oppsatt. Dog kan der tillates gjerder omkring tørkeplass, barnehager o.l. etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 10. Hus- og eventuell gjerdefarge skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 11. Innen området kan innredes nødvendige nærkjøpsbutikker på 2 parseller som vist på planen.

§ 12. Innen området tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i Aker bygningsvedtekter er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg som etter byplanrådets skjønn er til gang i strøket.

§ 13. Parkområdene og beplantningene mellom de forskjellige hus arrangeres etter en felles plan for hele området. I dette friarealet kan oppføres barnehageanlegg.

§ 14. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15. Byplanrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og alminnelige bygningsvedtekter.

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Ragna Nielsens vei 36

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tonsenhagen torg Linje 25, 31	6 min 0.4 km
Linderud Linje 4, 5	20 min 1.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.3 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8 km

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	8 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	14 min 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	20 min 1.8 km
Kuben videregående skole	9 min

«Veldig trivelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

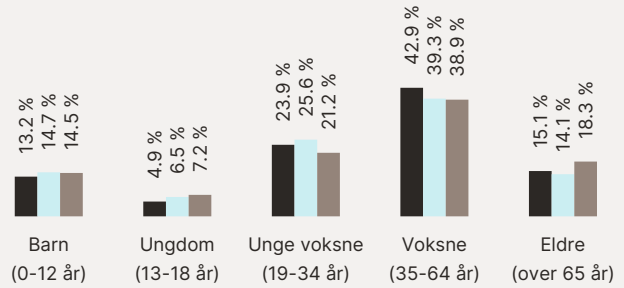
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.4 km
Kilden barnehage (1-5 år) 147 barn	9 min 0.6 km
Sletta barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	6 min
Coop Mega Linderud	15 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

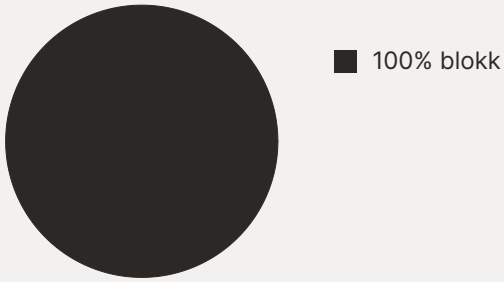
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Sport

Tonsenhagen ballplass (v/skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Disen 5er kunstgressbane Fotball	9 min 0.6 km
EVO Årvoll	13 min
SATS Linderud	16 min

Boligmasse



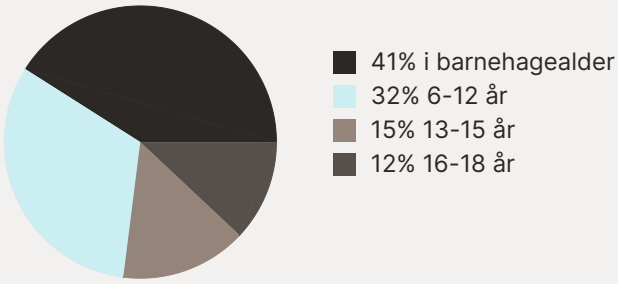
«Nærhet til skog og mark. Rolig område»

Sitat fra en lokalkjent

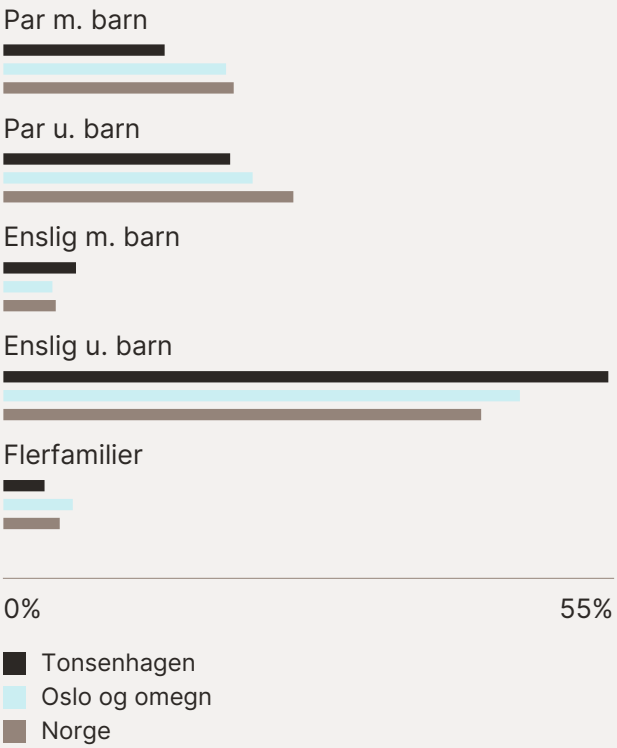
Varer/Tjenester

Årvoll senter	16 min
Apotek 1 Tonsenhagen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



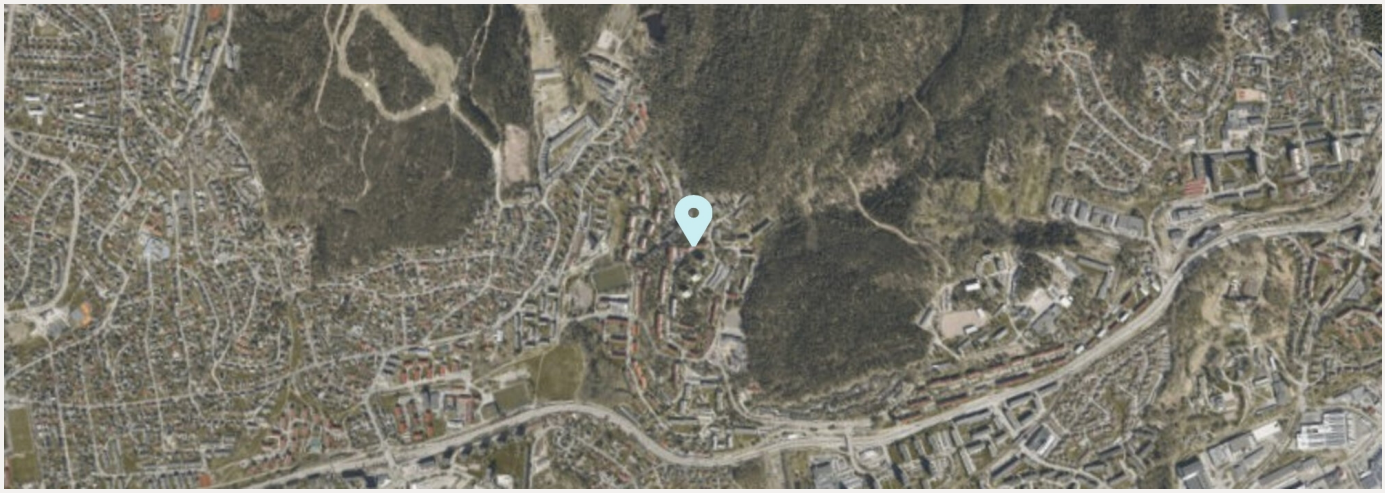
Familiesammensetning

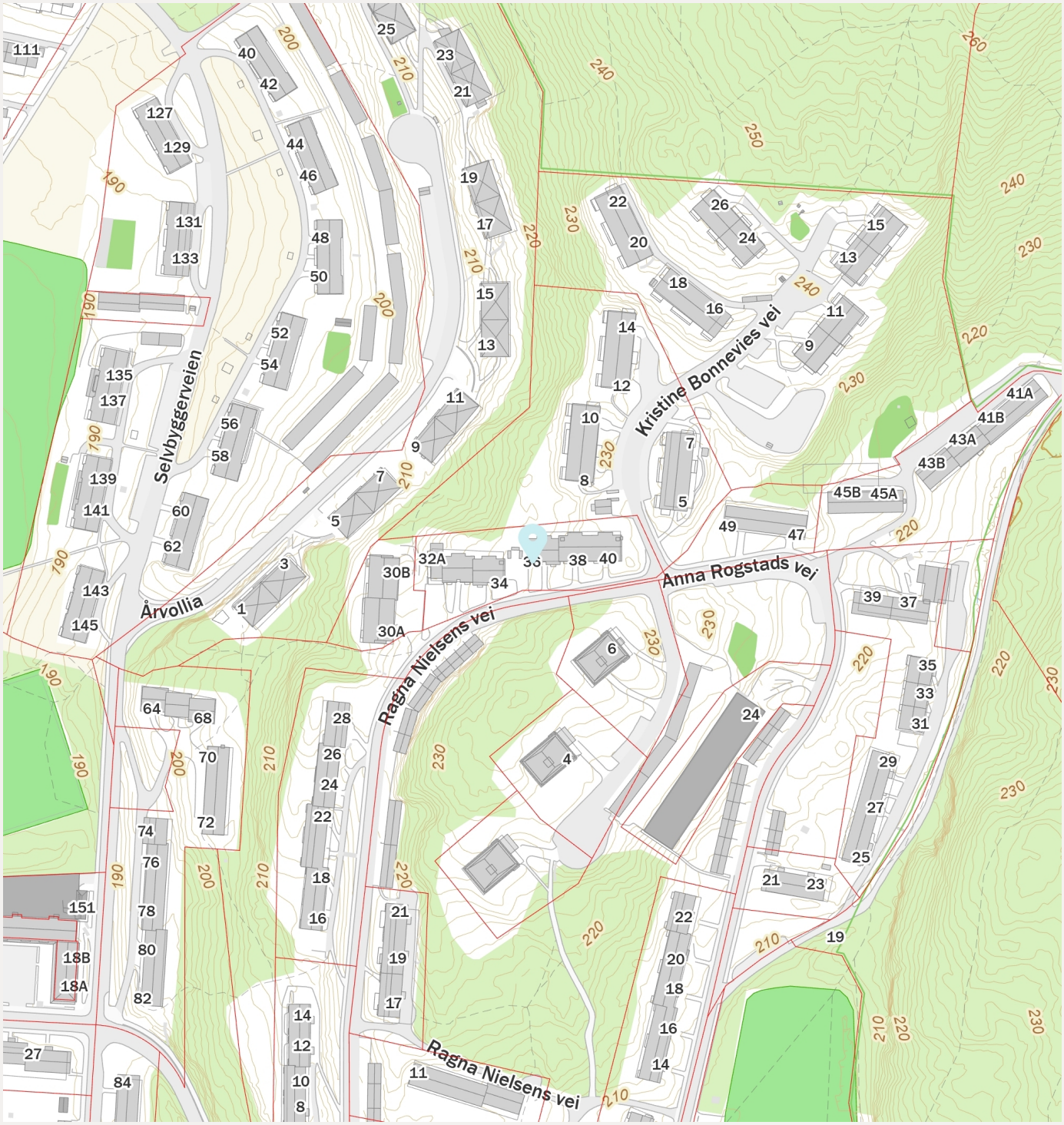


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.