HOLMENKOLLVEIEN 70D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Info fra forretningsfører
Tegninger og attester
Seksjonering, resek og servitutter
Energiattest
Arealkart og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2237, snr. 21
Andelsnummer 27/2237

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1395 **Referansenummer:** LJ8994

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I familievennlige Holmenkollveien, med kort vei til marka, finner du denne 4-roms leiligheten på bakkeplan med direkte utgang til markterrasse og en større, felles hage.
Boligen har en god romløsning med entré, hall, kjøkken med god spiseplass, bad/vaskerom, hele tre soverom og en stue med utgang til terrassen.
Boligen har et ubenyttet utbyggingspotensial, med mulighet for å bygge på ca. 35 kvm i henhold til vedtektenes §20 om utbygging.
Leiligheten holder normal god standard, men har et noe eldre bad. En flott familiebolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Terrasseblokk med flatt takkonstruksjon, tekket med papp eller tilsvarende materiale.
Bærende konstruksjoner er i betongelementer (cellekonstruksjon).
Yttervegger mellom de bærende konstruksjonene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med panel.
Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass. På soverommet mot terrassen er det vindu med 2-lags isolerglass. Vinduene har plisségardiner og vanlige gardiner som solskjerming.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Fra stuen er det utgang til terrassen gjennom en skyvbalkongdør i malt treverk med stort glassfelt. Terrassen er sør/sørvestvendt og har tilgang til fellesområder og hage, samt en ekstern bod.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har fliser i entré, hall, bad og på kjøkken. I de øvrige rommene er det 2- og 3-stavs parkett. Veggene er slette og malte, med fliser på bad og over benkeplaten på kjøkkenet.
Takene er nedsenket, slette og malte, med taklamper som lyskilde.
Boligen har ulike innvendige dører. Det er dør med glassfelt fra entré til hall og fra hall til kjøkken. Øvrige dører er malte fyllingsdører.
Etasjeskiller er av betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk av jernspiler og treverk. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert rundt 2003. Teknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene har stående fliser i format 30 × 60 cm, og taket er nedsenket og malt. Det er spotter i taket og lys i speilet som lyskilder. Dusjhjørnet er bygget med glassbyggestein.
Det er innfelt høyttaler i taket.

Gulvet har fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 10 mm fra toppen av slukristen til kanten av badekaret. Det er ikke avrenning til sluk. Termostaten til varmekablene er skiftet i nyere tid.

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

Innredningen består av vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil med integrert lys, og vegghengt skap. Badekaret er innfliset. Dusjhjørnet har innfelt dusjarmatur, regnfallsdusj og vegger av glassbyggestein. Badet har vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap med skyvedører.

Badet har naturlig avtrekk og tilluft via spalte under døren

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2011 og har innredning med høyglans fronter.
Gulvet er flislagt, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med taklamper som lyskilde.
I det ene hjørnet av kjøkkenet er det et vindu, og det er god plass til spisebord.

Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Benkeplaten er antatt å være i kompositt, med underlimt vask fra Blanco.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Et vindu vendt mot hagen slipper inn rikelig med dagslys.
Det er avtrekk med kullfilter, som er testet og fungerer som det skal.

Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i inspeksjonsluke ved kjøkkenet.
Avløpsrørene i boenheten er av plast. Stakekum er tilgjengelig via inspeksjonsluke.
Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Kjøkkenet har kullfilterventilator over kokesonen. Tilluft kommer via Vindusventiler og ventiler i ytterveggene.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, som administreres av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

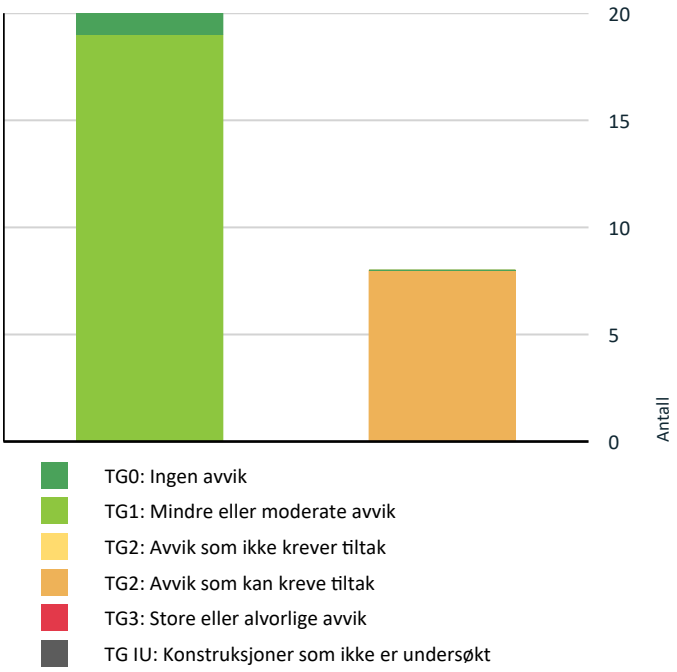
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest for Boligblokk med garasjer datert 11.12.1981.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Standard
Boligen ligger i byggets første etasje, med direkte utgang til markterrasse og hageparti.
Den består av entré, hall, bad/vaskerom og et separat kjøkken med god spiseplass.
Det er tre soverom og en romslig stue med utgang til markterrassen.
Leiligheten har normal slitasjegrad og en generelt god standard

Vedlikehold
En velholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Terrasseblokk med flat tak konstruksjon tekket med papp eller lignende. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Terrasseblokk med flatt takkonstruksjon tekket med papp eller lignende.
Bærende konstruksjoner i betongelementer (cellekonstruksjon).
Yttervegger mellom bærende konstruksjoner med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med panel.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

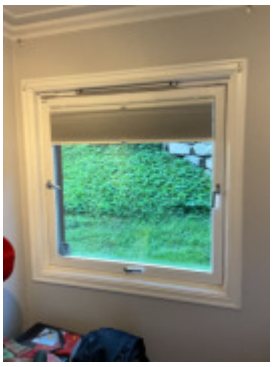
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 1980.
På soverommet mot terasse er det vindu med tolags isolerglass fra 2021. Vinduene har plisségardiner og vanlige gardiner som solskjerming.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert, og det er callinganlegg til gateplan.

Fra stuen til terrassen er det en skyvbalkongdør i malt treverk med stort glassfelt, byttet i 2021, samt et vindu ut mot terrassen, også byttet i 2021. Dørene viser liten slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen kommer man ut på en sør/sørvestvendt terrasse med tilgang til fellesområder og hage. Gulvet er lagt med kompositt terrassebord. Terrassen har en støpt blomsterkasse i betong. Det er elektrisk markise, belysning og strømuttak.



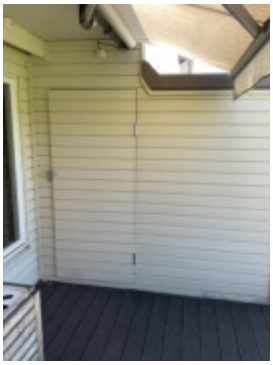
TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Tilstandsrapport

Boligen har en utvendig bod med tilgang fra terrassen. Boden har betongdekke, samt vegger av betong og tre innvendig. Boden er uisolert.



TG 1 Garasjeplass

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg, plassnummer 146. Det er elbillader på plassen. Garasjen er en fellesanliggende konstruksjon, og er dermed ikke inspisert eller vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har 60×60 cm fliser i entré, hall og på kjøkken (noen fliser har bom). Det er også fliser på gulvet på badet. I de øvrige rommene er det 2- og 3-stavs parkett. Veggene er slette og malte, med fliser på veggene på badet og fliser over benkeplaten på kjøkkenet. Takene er nedsenket, slette og malte, med taklamper som lyskilde.
Boligen har et høyttaler system fra Boose som delvis integrert i vegger, systemer er ikke testet av takstmann.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

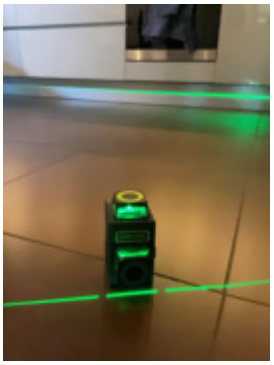
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.
To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser.

Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt 6 mm avvik over 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4 mm avvik over 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm over 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).



TG 2 Radon

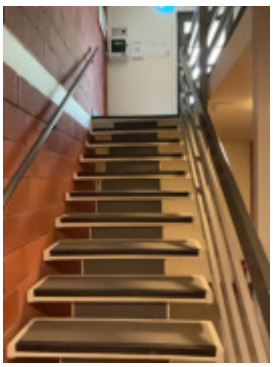
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

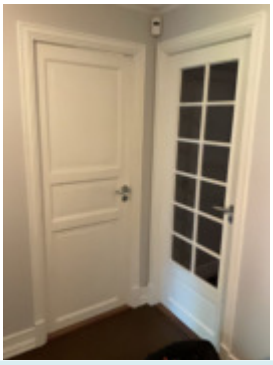
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern og trevirke . Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har ulike innvendige dører. Det er dør med glassfelt fra entré til hall og til kjøkken. Øvrige dører er malte fyllingsdører

Tilstandsrapport



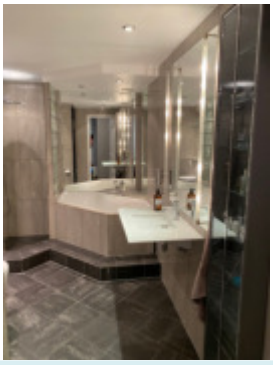
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon. Teknisk forskrift av 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det stående 30×60 cm fliser, med nedsenket, malt innvendig tak. Det er spotter i taket og lys i speil som lyskilder. Dusjhjørnet er bygget med glassbyggestein.

Det er innfelt høyttaler i taket.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 10 mm fra toppen av slukristen til kanten av badekaret. Det er ikke avrenning til sluk.
Termostat er skiftet i nyere tid.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Badet har dusjhjørne og innfliset badekar. Det er ikke etablert avrenning til sluk fra gulvet (stopper i innflisingen) Badet/vaskerommet har vaskemaskin og vegghengt toalett. Ved en eventuell lekkasje vil vann fra disse enhetene ikke ledes til sluk.
Enkelte fuger på gulvet bør fuges opp på nytt.
Tilstandsgrad (TG) 2 settes.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrommet fungerer med dette avviket, det anbefales å etablere avrenning til sluk, samt ettermontere vannstoppesystem ved vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

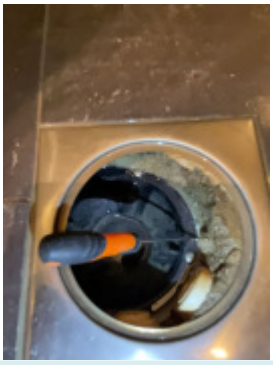
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det innfelt speil med lys, samt vegghengt skap. Badekaret er innfliset. Det er et dusjhjørne med innfelt dusjarmatur, regnfallsdusj og vegger av glassbyggestein. Badet har vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap med skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Det er også en defekt trykk (spyle) knapp på sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

det anbefales å reparere spyleknapp.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken side i vegg bak dusj sone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.





KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2011 og har kjøkkeninnredning med høyglans fronter. Gulvet er flislagt, og veggene er slette, malte. Taket er slett og malt, med taklamper som lyskilde. Det er vindu i det ene hjørnet p kjøkkenet som har god plass til spisebord.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Dampovn fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele (2021)
Kombiskap med isbitmaskin
Avtrekksvifte fra Miele

Mellom benken og overskapene er det fliser. Benkeplaten er antatt i kompositt, med underlimt vask fra Blanco. Kjøkkenarmaturet med spylefunksjon, men denne er defekt og drypper etter bruk.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene mot hagen slipper inn rikelig med lys.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

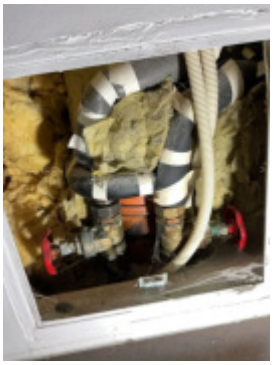
TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen befinner seg i innspeksjonsluke ved kjøkken. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boenheten er av plast. Stakekum er tilgjengelig via inspeksjonsluke. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bad og i kjøkken. Kullfilterventilator over kokesone. Tilluft via spalteventiler og
ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg, med måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet. Anlegget vedlikeholdes av sameiet, og det er ikke foretatt nærmere undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler i bad, kjøkken, entré og i hall. Elektrisk panelovner på soverom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

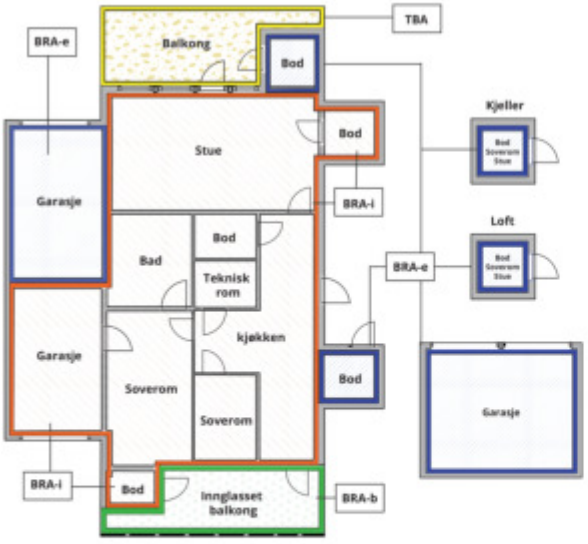
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Underetasje	111	2		113	23
SUM	**111**	**2**			**23**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garderobe, Soverom 1, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Hall, Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for Boligblokk med garasjer datert 11.12.1981.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2237		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmenkollveien 70 D

Hjemmelshaver
Wirstad Håkon

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/Østre Kragskogen Sameie	971527587	21	USBL	Håkon Wirstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27/2237

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holmenkollveien 80B ligger på Holmenkollåsens sydside.

Det er bare 4 minutter unna med bil fra Holmenkollen. Velger du å bo i dette området får du det meste i umiddelbar nærhet både med tanke på servicetilbud og rekreasjonsmuligheter.
For rekreasjonsmuligheter har du Nordmarka rett bak Holmenkollen, som gir mulighet til gåturer, sykkel og bademuligheter, samt flotte skiløyper på vinteren. Det er heller ikke lange veien til badeplasser med Midstuvannet og Bogstad badeplass en halvtimes gåtur unna i hver sin retning. I området er det flere skoler og barnehager. En liten spasertur unna er Voksenhallen og fotballbane. Videre er det Holmenkollen Tennisklubb som gir flere tennisbaner i nærheten og det er flere fotballbaner ved Gressbanen, som blir gjort om til skøytebane med kunstis på vinteren.
Nærmeste nærbutikk er Joker, som ligger i umiddelbar nærhet i naboblokka. I tillegg er Rema 1000 Arnebråtveien og Coop Prix Besserud bare en kort spasertur unna. For ytterlige servicetilbud er det kort vei til Majorstuen som kan by på alt fra lege, apotek, jernvarehandel, Vinmonopol, et rikt utvalg kles- og interiørbutikker, samt flere spisesteder.
Kollektivtilbudet i området er mangfoldig med busstopp bare 2 minutter unna. Denne tar deg ned til Majorstua, hvor du lett kan ta deg videre akkurat hvor du vil i byen. I Holmenkollveien 80B finner man også T-banestasjonen Besserud som kun er en kort gåtur unna som med linje 1 enkelt tar deg rundt i byen med hyppige avganger i begge retninger.
Det er flere skoler og barnehager i nærområdet.
Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Beboere opplever området som svært trygt, med god kvalitet på skole og barnehage og godt naboskap.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er godt med gjesteparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt på 31 550m² som er pent opparbeidet med asfalterte gangstier, plenarealer, prydbusker, beplantning, lekeplass og sitteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold:
Felleskostnader
Tot. innev. måned: 6 847.-

Felleskostnader: 805.-
Avdrag felleslån 279.-
Renter felleslån 341.-
Renter felleslån 54.-
Felleskostnader 4320.-
Avdrag felleslån 433.-
Avdrag felleslån 183.-
Tilleggsytelser: TV/Internett 432

Om Sameiet:
Østre Kragskogen Sameie ligger nederst i Holmenkollåsen i bydel Vestre Aker i Oslo Kommune og har adresse Holmenkollveien 70-80, gårds- og bruksnummer 27/2237. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587. Bygningene ble energimerket 06.01.2017.
Sameiet ble bygget i 1979 og består av 227 seksjoner og 226 garasje-plasser. Det er et godt etablert og veldrevet sameie med en god blanding av unge, voksne, eldre og barnefamilier. Området er bilfritt med gjesteparkering foran den lokale matbutikken. Sameiet har flere lekeplasser, fotballbane til disposisjon, tur-stier i nærheten og et lokalt legesenter
- Sameiet har egen hjemmeside: https://www.oksameie.no/

Diverse
Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2022
Planlagt: ferdigstilling av nordøstvent fasade på lavblokker på resterende blokker (78 F og 78G).
Planlagt: rehabilitering av bod-fasader gateplan, høyblokkene.
Planlagt: Reparasjon av dårlige arbeide ved lekeplasser.

2020-2021
Betongrehabilitering av høy- og lavblokker i hele sameiet. Prosjektet ble i 2021 ferdigstilt. Garasjer, terrasser, terrasseboder, balkonger, etasjeskiller ble rehabilitert, nye membrandekker lagt, malt, terrassebodvegger byttet ut.

2019
Infrastruktur for lading av elbil i garasjer (enfas 32A, 230V)
Fornyelse og isolering av lavblokker (videre fra 2018)
Oppussing parkeringsplasser og hovedinnkjørsel
Betongrehabilitering av 80-blokka (påbegynt 78-)
Rehabilitert og oppusset lekeplass 74/76
Rehabilitert og oppusset lekeplass 70
Oppussing av grøntarealer, beplantning, beskjæring og rydding

2018
Fornyelse og isolering av nordøstvendt fasade på lavblokker
Skiftet ut de fleste garasjeporter
Nytt fibernett med kollektiv avtale om internett-tilgang
Ny gartneravtale for rydding og oppgradering av ytre arealer
Bygget om lekeplassen KROKEN
Byttet ut alle brannslukningsapparater
Oppgradert programvare brannanlegg
Renset felles ventilasjonsanlegg

2016
Oppussing av oppganger, maling, gulvbelegg og nye dører

2014
Nye varmtvannsberedere og innstallering av varmepumpe Oppgradering av elektriske anlegg, seriekoplet brannvarslere
Skifte av levegger i endeleilighetene

2013
Utbedring og nytt beslag blomstertrauUtskifting av gjerde og ny trapp

2012
Skiftet deler av panel på bodveggKjøp av ny traktor
Skiftet motor til garasjeport

2011Beboere malte selv tak/vegger egne terrasser Hugget trær mot Holmenkollveien

2010 Nytt tregjerde rundt eiendommen

2009
Installert to brannmeldere pr. oppgang

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING I SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
Retningslinjene under er fastsatt av årsmøtet 10 desember 2019 basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988, dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 og sameiets vedtekter som vedtatt av årsmøtet 10 desember 2019. De gjelder for seksjonseier som ønsker å bygge
på fellesareal, dvs på tomten, oppe på bygg på tomten, på opprinnelig tak, under bakken (kjeller), samt på opprinnelig kjøkkenbalkong, men ikke for pipe, markplatting o.l. på tomten eller for vindusinnsetting.
1. Det kan bygges inntil 35 m2 brutto boligflate per seksjon. For areal under bakken, på opprinnelig tak og kjøkkenbalkong gjelder ikke denne begrensningen.
For resterende retningslinjer ta kontakt med megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 500 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP2391085			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsreferat styret			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

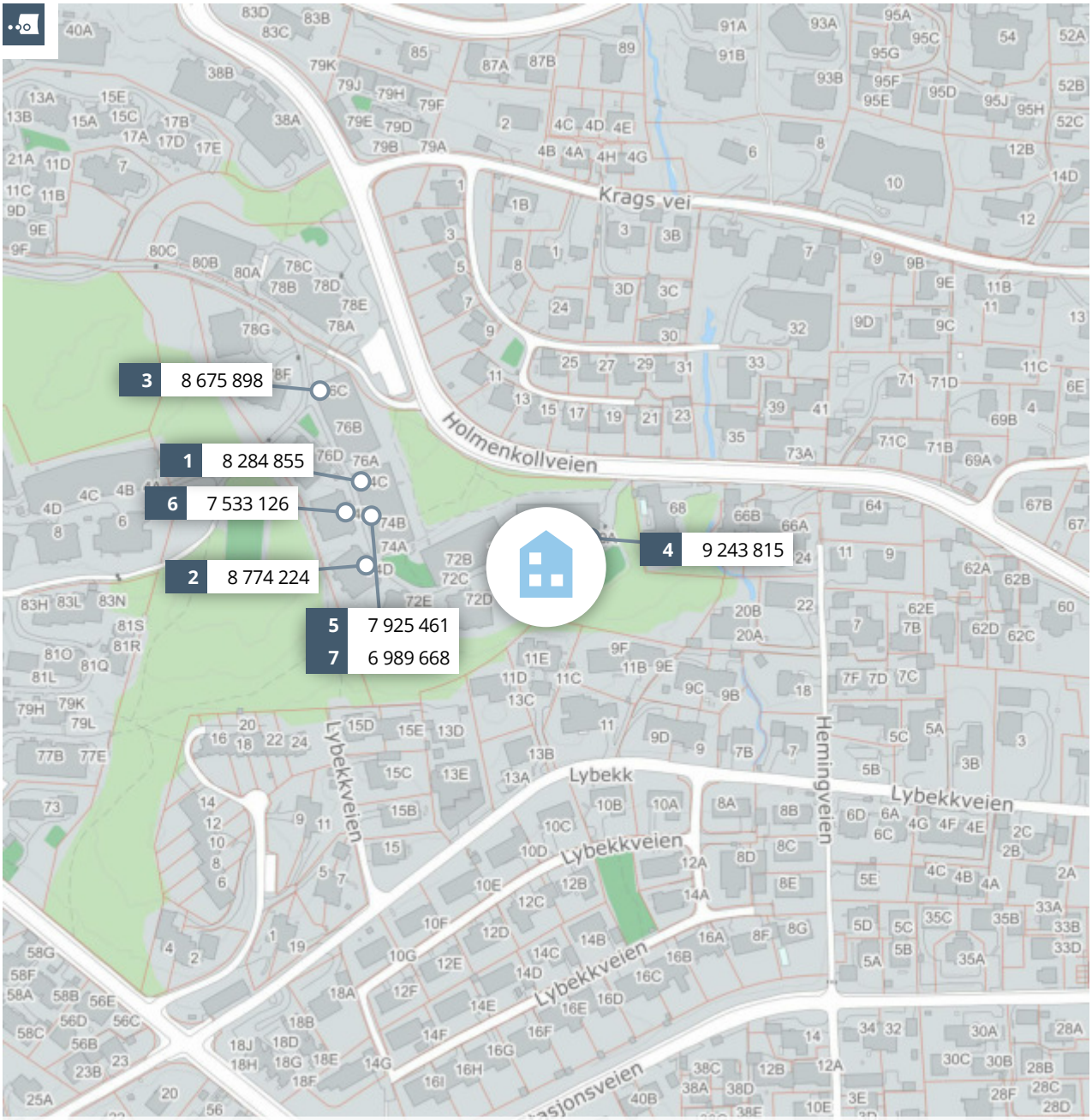
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LJ8994

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOLMENKOLLVEIEN 70 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 27 BNR 2237 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYBEKK

Verdivurdert til

8 800 000

196 604	8 996 604	81 081
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	2 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 847
Formue	19 834
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holmenkollveien 74 C 98 m² 1980 2. etg 2 sov	29.04.2025	8 200 000	**8 100 000**	184 855	8 284 855	**84 539**
2 Holmenkollveien 74 D 97 m² 1980 1. etg 2 sov	16.05.2025	8 500 000	**8 600 000**	174 224	8 774 224	**90 456**
3 Holmenkollveien 76 C 99 m² 1980 3. etg 3 sov	12.05.2025	8 200 000	**8 500 000**	175 898	8 675 898	**87 635**
4 Holmenkollveien 70 A 98 m² 1981 1. etg 3 sov	30.09.2024	8 550 000	**9 050 000**	193 815	9 243 815	**94 325**
5 Holmenkollveien 74 B 94 m² 1980 4. etg 3 sov	23.04.2024	7 900 000	**7 750 000**	175 461	7 925 461	**84 313**
6 Holmenkollveien 74 E 92 m² 1980 1. etg 3 sov	05.02.2024	7 400 000	**7 350 000**	183 126	7 533 126	**81 882**
7 Holmenkollveien 74 B 85 m² 1980 3. etg 2 sov	14.12.2023	6 990 000	**6 800 000**	189 668	6 989 668	**82 231**

En super endeleilighet med direkte utgang til en sydvendt, usjenert terrasse på 23 kvm og derfra til store barnevennlige felles grøntområder
Flott utsikt og stille beliggenhet, lekeplass rett ved
Utbyggingsmulighet på 35 kvm på siden av leiligheten (vedtektsbestemt)
Kun en trapp ned fra inngangsparti, 111 kvm på ett plan, består boligen av gang med garderobe, hall med garderobe, stue med utgang til terrasse, spisekjøkken, 3 soverom hvorav ett m/ stor walk-in-garderobe og bad/vaskerom.
God skapplass i leiligheten og oppbevaringsplass i boder
Garasje m/ lader
Sameiet har flotte hageanlegg m/ lekeplasser, sittegrupper og gjesteparkering. Fotballbane, volleybane, turstier i nærområdet.
Kort vei til buss, skoletilhørighet til Holmen barneskole og Midtstuen ungdomsskole, dagligvare på Joker/Meny, marka

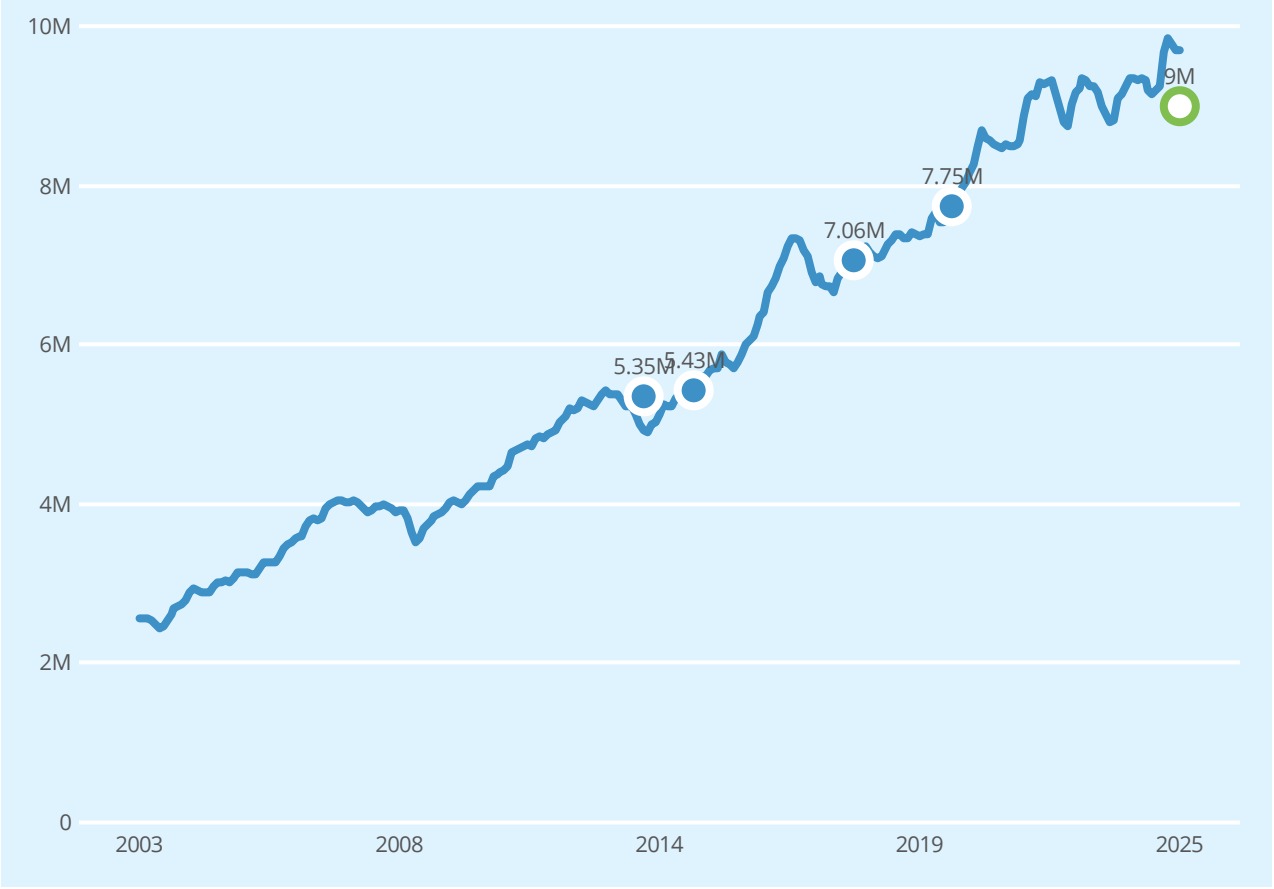
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren Allé 24.05.2025

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.06.2020	16.06.2020	24.07.2020	7 500 000	7 500 000	247 103	7 747 103
19.05.2018	28.05.2018	04.09.2018	6 990 000	6 950 000	112 000	7 062 000
24.09.2014		04.12.2014	5 700 000	5 425 000	0	5 425 000
29.11.2013		29.11.2013	-	5 350 000	-	5 350 000

Leiligheter til salgs i LYBEKK grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Leiligheter solgt i LYBEKK grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

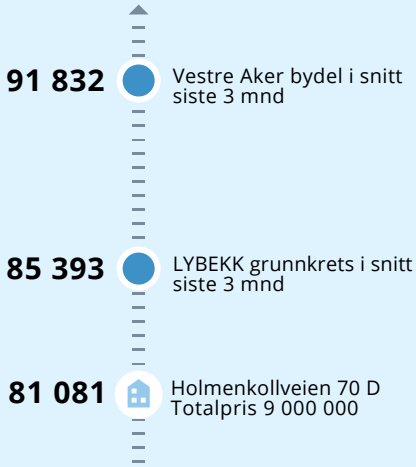


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250161

Selger 1 navn
Håkon Wirstad

Gateadresse
Holmenkollveien 70D

Poststed	Postnr
Oslo	0784

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP2391085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den lille spyleknappen på toalettet er i ustand.

Document reference: 186250161

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av hele bryterpanelet på bad, montert 2 termostater for bad og gang. Byttet spotskinne i garderobe/omkledningsrom. Ny lampe og dimmer på soverommet. Montert ny utelampe. Ny kurs fortegnelse i sikringsskap.
Arbeid utført av	Vinderen Elektro AS

Filer

Samsvarsærklæring elektrikker 2025 05.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garsjeplass 146 med ladeboks følger leligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250161

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har rehabilitert terrasser og fasade ved garasjer og søppelboder. Ny Terrassedør med større glassfelt og vindu ut mot terrasse byttet i 2021 av Glass Service Svendsen og Sønn
Arbeid utført av	Østre Kragskogen BS og Glass Service Svendsen og Sønn

Filer

Terrassedør Faktura 2932 Glass service Svendsen og sønn.pdf

Faktura 2931 Glass Service Svendsen og Sønn.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulig å bygge ut leiligheten med 35 m2 ihht Vedtektenes §20 Utbygging

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For en tid tilbake var det firma inne og fjernet skjeggkre i en av de andre blokkene i boligsameiet.

Document reference: 186250161

Tilleggskommentar

Leiligheten har en bod på terrassen. De 9 leilighetene i 70 D har en felles sykkelbod og en felles bod for ski/utstyr ved inngangen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250161

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Wirstad	1e499748bb60abbc39615 25590f55bd53a4b8fbf	20.05.2025 17:07:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250161

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

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie	Vår ref.:	2496/21	Fødselsdato eier: 12.08.1970
Holmenkollveien 70 D	Type:	Boligsameie	
0784 OSLO	Eiere:	Håkon Wirstad	
Organisasjonsnr: 971 527 587	Seksjonsnr:	21	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m²: 6 847

Felleskostnader:	Renter fellesl³n 1	805
	Avdrag fellesl³n 1	279
	Renter fellesl³n 2	341
	Renter fellesl³n 3	54
	Felleskostnader	4 320
	Avdrag fellesl³n 2	433
	Avdrag fellesl³n 3	183
Tilleggsytelser:	TV/Internett	432

Hvis boligselskapet har felles l³n 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 l³nekostnadene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	196 604	Gjeld siste år soppg.:	199 940
Klient ajourf. l³n:	39 356 479	Klient gj. s. år soppg.:	39 792 500

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94937034436, Handelsbanken

Seriel³n, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 7.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 127
Saldo per 05.05.2025: 11 058 256
Andel av saldo: 55 563
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.12.2035)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette l³net

L³nenummer: 94937034444, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 7.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 05.05.2025: 1 778 746
Andel av saldo: 8 937
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.11.2028)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette l³net

L³nenummer: 94937037621, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 7.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 05.05.2025: 26 291 545
Andel av saldo: 132 104
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.01.2044)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie	V³r ref.:	2496/21	Fødselsdato eier: 12.08.1970
Holmenkollveien 70 D	Type:	Boligsameie	
0784 OSLO	Eiere:	H³kon Wirstad	
Organisasjonsnr: 971 527 587			

4: Sørskilte opplysninger

Styreleder:	Bjørn Martin Solberg
Adresse:	Eliesons Gate 4
Postnr/-sted:	3044 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 48401400
E-post:	oks@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	199 940	Andre inntekter:	130
Annen formue:	19 834	Utgifter:	15 917		

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

7: P³lydende

P³lydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	27/2237 - seksjon:21
Bygningstype:	Terrassehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6473070

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	22.07.2020	SSBnr:	U0103
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Terrassehus		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie	Vår ref.:	2496/21	Fødselsdato eier:	12.08.1970
Holmenkollveien 70 D	Type:	Boligsameie		
0784 OSLO	Eiere:	Håkon Wirstad		
Organisasjonsnr: 971 527 587				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.



INNKALLING 2025

Østre Kragskogen Sameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Voksen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Voksen kirke.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Opprettelse av IN lån
- 5.2 Valg av revisor
- 5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld
- 5.4 Oppmåling og reseksjonering
- 5.5 Etablering av fartshindringer
- 5.6 Forslag fra styret "Bytte av revisor"

6 Valgkomitens instilling

- 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 på kr. 372 000, gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 372 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av IN lån

Styret har mottatt flere henvendelser fra sameiere om å kunne løse inn sin andel av fellesgjeld. For å kunne imøtekomme dette, må det opprettes en IN låneavtale med forretningsfører. Sameiets styre kan til enhver tid velge bank, så IN endrer ikke denne retten. En avtale medfører at USBL sender varsel i mars og september hvert år til alle sameiere med tilbud om innløsning av fellesgjeld. Når dette er gjennomført, vil renter og gjeld bli borte fra den månedlige fakturaen. Etter reforhandling er sameiets rente 6,6% pt. Den enkelte sameier vil høyst sannsynlig få bedre rente.

Kostnaden for å få IN lån er en årlig avgift på kr. 23750. Dette utgjør litt over 100 kr. for hver seksjon. Det påløper et engangsgebyr på kr. 3600 som betales av den som får innløst fellesgjeld.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5.2 Valg av revisor

SAK: Bytte av revisor.

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fra: Erik Evenrud Holmenkollveien 72C

Emne: Forslag til Sameiemøte 6.05.2025 om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Jeg viser til styrets arbeid med å reforhandle sameiets lån. Som kjent har sameiet en betydelig fellesgjeld, og jeg forstår at styret jobber for å oppnå en gunstigere renteavtale.

Før styret inngår en ny låneavtale, vil jeg imidlertid foreslå at hver enkelt sameier får anledning til å innløse sin andel av fellesgjelden, i henhold til sameie brøken.

Jeg er klar over at en slik ordning kan medføre administrative og økonomiske utfordringer, men jeg mener det er viktig å undersøke mulighetene for dette.

Bakgrunn for forslaget

Likebehandling: Jeg mener det er viktig at alle sameiere får lik mulighet til å påvirke sine egne bo-kostnader. Noen sameiere kan ha økonomisk evne til å innløse sin andel av fellesgjelden, noe som vil redusere deres månedlige utgifter.

Fleksibilitet: En individuell nedbetalingsordning vil gi den enkelte sameier større fleksibilitet og kontroll over egen økonomi.

Potensielle fordeler**:** Det er mulig at enkelte sameiere kan oppnå en lavere rente ved å ta opp lån for sin seksjon, sammenlignet med den renten sameiet oppnår gjennom felleslånet.

Jeg er klar over at det kan påløpe kostnader ved en eventuell oppsplitting av lånene. Jeg er innstilt på at dette må dekkes av den enkelte sameier som ønsker å benytte seg av ordningen.

Forslag til avstemning på sameiemøtet:

1) 2) Styret legger frem hvor stor andel i kroner av fellesgjeld hvert *seksjonsnummer* har. Det vil gjøre det lettere for hver seksjoneier å ta stilling til sin andel av fellesgjeld.

Styret fremlegger en plan for for individuell nedbetalingsordning for fellesgjeld i Østre Kragskogen Sameie.

Tidsfrist: 6.november 2025 (6 mndr. fra Sameiemøte)

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Forslaget fra Erik Evenrud tas til eterretning. Hans forslag er ivaretatt i styrets forslag om opprettelse av IN avtale.

Styret er enig i forslagsstillers omtale om potensielle fordeler.

Når det gjelder andel fellesgjeld står dette i Bonabo for den enkelte seksjon. Månedlige kostnader på lån kommer frem på månedlig faktura.

Det er ikke økonomisk fornuftig å vente med å bytte bank og slå sammen lånene siden det gir en innsparing på kr. 600 pr dag. Likeledes vil gebyr på IN kr. 3 600 bli kr. 10 800 om man gjør dette før lånene er slått sammen.

Om sameiet godtar styrets forslag til IN avtale vil første innløsning være i september.

5.4 Oppmåling og reseksjonering

Det er sameiere som har påpekt at det er forskjeller i fellesutgifter ved leiligheter av samme størrelse. Styret har gått gjennom eiendomsregisteret og matrikkel opp mot byggetegninger og fellesutgifter. Her er det funnet betydelige avvik. Resultatet er forskjeller fra 100 til 600 kr på like leiligheter. Det viser seg at det er små feil på tilnærmet alle boligene.

Styret vil utdype hovedtrekk på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

Styret iverksetter oppmåling og reseksjonering. Fellesutgifter og lån justeres etter ny brøk for fremtidige betalinger.

5.5 Etablering av fartshindringer

1. Etablering av fartshindringer på gangveier (faste eller mobile) a la nabosameie.

2. Bedre merking av innkjørinsforbud

3. Innkjøringsforbud for all trafikk som ikke innebærer flytting, post- og avislevering, syketransport (herunder syketransport taxi), søppeltømming, leveranser av tungt utstyr som f.eks. hvitevarer.
Det innebærer:
FORBUD for innkjøring fra matleveranser, håndverkere, bydelshjemmetjeneste, besøkende etc.

All matleveranse må avtales hentes utenfor bommer, f.eks på p-plass ved Joker evnt.at matleverandør går derfra, noe jeg ser Wolt som eneste gjør. Pepper pizza, Oda og Meny er verstinger på å kjøre inn fra alle retninger og holde stor fart. Også postbil kjører fort og inn nedenfra, det kan man ta opp direkte med posten, tenker jeg.
Skal man pusse opp og ha materialer levert, kan man be om tillatelse til å kjøre inn og levere, og så kjøre ut og parkere. Nå står håndverkere parkert i timesvis på gangveier.

Vennlig hilsen
Siri Wergeland

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak.

Forslag fra Wergeland avvises.

Styrets innstilling: Styret legger til grunn at forskjellige beboere har ulike behov for leveranser og kjøring frem til bolig. Det er ikke praktisk mulig for styret å detaljregulere dette. Det må tilrettelegges for syketransport og andre utrykningskjøretøy og avfallshenting. Styret mener dagens regulering ivaretar ulike hensyn. Fartsdumper vil bli vurdert ved legging av ny asfalt.

5.6 Forslag fra styret "Bytte av revisor"

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

Revisjons kostnad er pr. dags dato kr. 3000 billigere enn BDO

Forslag til vedtak: Forsalg til vedtak: KPMG velges som revisor.

6. Valgkomitens instilling

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Ingebjørg Sæbu
Styremedlem, Kjell-Magne Rystad
Styremedlem, Ingvild Engelhart-Willoch
Styremedlem, Kjetil Granum Helgesen

Varamedlem, Maria Gammelsæter
Varamedlem, Ingrid Benneche

Innstilling fra Valgkomiteen

Leder som er på valg (ekstern styreleder, velges for 1 år):

Navn: Bjørn Martin Solberg Adresse: Drammen

Styremedlemmer som ikke er på valg, valgt for 2 år):

Navn: Kjell-Magne Rystad Adresse 74 D

Styremedlemmer som er på valg (for 2 år) foreslås:

Navn: Maria Gammelsæter Adresse: 76 D

Navn: Marianne Kofoed Adresse: 72 D

Styremedlemmer som er på valg (for 1 år) foreslås:

Navn: Martin Mosleth Adresse: 76 D

Som varamedlemmer foreslås (for 1 år):

Navn: Ingrid Benneche Adresse: 76 A

Navn: Anne Kristin Hildrum Adresse: 72 B

Som valgkomite (for 1 år) :

Navn: Torhild Hexeberg Adresse: 70 A

Navn: Hanne Rosvoll Adresse: 72 D

Navn: Eldar Vistad Adresse: 76 D

Dat0, 11.3.25

Valgkomiteen Østre Kragskogen Sameie

…… ……. ……

sign. sign. sign.

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år i henhold til vedtektene.

Valgkomitens innstilling på 1 år avviker fra sameiets vedtekter.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år og ett medlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år. På valg er:

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges tre medlemmer til valgkomite for ett år. På valg er:

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 209 752**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 590 842	919 917
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-126 800
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 072 239	41 864 740
Endringer i andre langsiktige poster	94 692	-39 448 105
B. Endring arbeidskapital	**613 295**	**3 209 752**
C. Arbeidskapital	**3 823 047**	**3 209 752**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 946 048	5 960 120
Kortsiktiggjeld	-1 123 001	-2 750 367
C Arbeidskapital	**3 823 047**	**3 209 752**

Resultatregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 771 873	13 264 848	15 983 664	16 754 031
Sum leieinntekt		**15 771 873**	**13 264 848**	**15 983 664**	**16 754 031**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	24 681	94 870	250 000	0
Sum annen inntekt		**24 681**	**94 870**	**250 000**	**0**
Sum inntekt		**15 796 554**	**13 359 718**	**16 233 664**	**16 754 031**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	886 855	885 599	925 708	874 956
Styrehonorar	3	358 000	360 500	350 000	365 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 126 836	1 335 470	1 078 600	957 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	517 411	613 634	639 100	492 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 924 408	2 480 082	2 879 700	3 521 336
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	99 055	0	0	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	51 497	39 182	33 300	63 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 530 743	1 092 434	1 644 000	2 040 000
Revisjonshonorar		19 956	5 150	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		248 199	219 641	226 000	302 000
Andre honorar	9	78 406	319 762	160 400	10 000
Kontorkostnad		11 134	61 162	53 900	0
TV/bredbånd		1 139 157	1 170 791	1 163 400	1 170 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		42 155	10 896	8 000	10 000
Forsikringer		1 182 447	1 035 062	1 139 000	1 315 000
Eiendomsskatt		0	2 636	0	0
Andre kostnader	10	10 663	62 716	29 100	20 000
Tap		-15 779	0	0	0
Sum kostnad		**10 211 141**	**9 694 716**	**10 355 208**	**11 185 292**
Driftsresultat		**5 585 413**	**3 665 002**	**5 878 456**	**5 568 739**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		143 901	116 685	0	0
Rentekostnad		3 138 472	2 861 770	3 091 200	3 058 286
Netto finansposter		**2 994 571**	**2 745 085**	**3 091 200**	**3 058 286**
Årsresultat		**2 590 842**	**919 917**	**2 787 256**	**2 510 453**
Overført til/fra annen egenkapital		0	919 917	0	0
Overført sameiekapital		2 590 842	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 590 842**	**919 917**	**0**	**0**

Balanse 2024 Østre Kragskogen Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	126 800	126 800
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	94 692
Sum anleggsmidler		**126 800**	**221 492**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		221 449	0
Kundefordringer		15 438	1 311 291
Andre kortsiktige fordringer		49 128	0
Forskuddsbetalte kostnader		624 356	804 939
Avsetting tap		0	-15 779
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 035 677	3 859 668
Sum omløpsmidler		**4 946 048**	**5 960 120**
SUM EIENDELER		**5 072 848**	**6 181 612**

Balanse 2024 Østre Kragskogen Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-35 842 654	-38 433 496
Sum opptjent egenkapital		**-35 842 654**	**-38 433 496**
Sum egenkapital	**11**	**-35 842 654**	**-38 433 496**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	39 792 501	41 864 740
Sum langsiktig gjeld		**39 792 501**	**41 864 740**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		131 645	0
Leverandørgjeld		597 692	528 920
Skyldig off. myndigheter		92 424	80 005
Påløpne renter		15 894	277 423
Annen kortsiktig gjeld		285 346	1 864 018
Sum kortsiktig gjeld		**1 123 001**	**2 750 367**
Sum gjeld		**40 915 502**	**44 615 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 072 848**	**6 181 612**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Martin Solberg Styreleder	Kjetil Granum Helgesen Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch Styremedlem
Ingebjørg Sæbu Styremedlem	Kjell-Magne Rystad Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	13 316 724	13 050 940
3606 Reduksjon seksjon i eget eie (vaktmesterleilighet)	0	-71 609
3609 Leie parkering	5 627	25 920
3618 Leietillegg strøm	149 821	213 854
3622 Leietillegg vaktmester leilighet	30 496	0
3623 Reduksjon leie egen leilighet	-35 307	0
3628 Leieinntekter m/mva	203 544	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 034 345	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	681 793	0
3690 Andre leieinntekter	384 831	45 744
Sum	**15 771 873**	**13 264 848**

Konto 3690 gjelder TV/Internett.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	24 681	94 870
Sum	**24 681**	**94 870**

Konto 3990 gjelder hovedsakelig brøyting /snørydding 2023 - 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	190 264	0
5103 Lønn forrige forr.fører	373 804	576 348
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	85 503
5128 Overtid	31 489	21 574
5150 Påløpne feriepenger	27 208	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	9 322	0
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	48 635	0
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	67 968	0
5231 Fri losji og bolig	49 656	74 484
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-117 624	-74 484
5390 Annen kontantgodtgjørelse	-240	0
5400 Arbeidsgiveravgift	45 471	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	8 172	11 499
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 836	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	106 785	150 561
5423 AFP forrige forretn.fører	0	37 074
5424 AFP pensjon	6 695	0
5750 Pensjonsforsikring	35 413	0
5990 Andre personalkostnader	0	2 600
5995 Annen kostnadsgodtgjørelse tidl f.f	0	441
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	56 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	302 000	360 500
Sum	**1 244 855**	**1 246 099**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,33.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Vaktmester leil. snr. 10
Anskaffelseskost pr.01.01 :	126 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	126 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	126 800
Anskaffelsesår :	1985
Antatt levetid i år :	

Sameiet består av 228 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr 27, bnr. 2237. i Oslo Kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, Polisenr.SP2391085.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	31 708
6360 Annet renhold	553	0
6361 Fast renhold	408 816	450 151
6362 Skadedyrutryddelse	29 988	41 491
6364 Matteleie	29 125	0
6390 Andre driftskostnader	963	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 340	90 284
6392 Containerleie/tømming	17 970	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 672	0
6398 Felleskostnader	-17	0
Sum	**517 411**	**613 634**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	43 728	0
6420 Bevar vedlikehold/HMS/Epost o.l.	55 326	0
Sum	**99 055**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 020	0
6540 Inventar	829	14 767
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 754	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 922	0
6552 Driftsmateriell	19 972	19 727
6570 Arbeidstøy	0	4 688
Sum	**51 497**	**39 182**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	57 555	361 193
6602 Vedlikehold VVS	77 900	15 642
6603 Vedlikehold elektro	253 732	155 504
6605 Vedlikehold fellesanlegg	32 443	320 625
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	788 401	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	135 112	229 470
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	58 597	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	2 653	0
6648 Vedlikehold dører og porter	97 925	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 426	0
Sum	**1 530 743**	**1 092 434**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	78 406	7 597
6730 Teknisk honorar	0	20 230
6790 Andre fremmede tjenester	0	291 935
Sum	**78 406**	**319 762**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 122	6 939
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 750	4 750
7750 Festeavgift/ tomteleie	0	879
7770 Betalingskostnader	3 094	3 976
7771 Andre gebyrer	0	4 914
7772 Omkostninger inkasso	999	0
7773 Omkostninger innkreving	769	0
7790 Andre kostnader	75	41 288
7792 Øredifferanse	-132	-30
7795 Husleietap	-15	0
Sum	**10 663**	**62 716**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-38 433 496	2 590 842	-35 842 654
Sum opptjent egenkapital	**-38 433 496**	**2 590 842**	**-35 842 654**
Sum egenkapital	**-38 433 496**	**2 590 842**	**-35 842 654**

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 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94937037621**	**94937034444**	**94937034436**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	7.79 %	7.89 %	7.84 %
Beregnet innfridd:	01.02.2044	01.12.2028	02.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	3 951 872	17 867 067
Lånesaldo 01.01:	27 106 990	2 266 279	12 491 471
Avdrag i perioden:	606 984	367 140	1 098 115
Lånesaldo 31.12:	**26 500 006**	**1 899 139**	**11 393 356**
Saldo 5 år frem i tid:	22 710 505	0	6 265 566

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937034436	1	72 971	72 971
	2	59 207	118 414
	10	58 712	587 120
	4	57 732	230 928
	12	57 247	686 964
	5	56 800	284 000
	8	54 840	438 720
	19	54 393	1 033 467
	4	53 461	213 844
	1	53 015	53 015
	33	52 928	1 746 624
	6	52 433	314 598
	2	51 501	103 002
	30	51 006	1 530 180
	12	50 520	606 240
	3	50 210	150 630
	15	50 025	750 375
	3	49 579	148 737
	12	48 113	577 356
	12	47 172	566 064
	1	38 980	38 980
	1	38 485	38 485
	8	37 553	300 424
	6	36 573	219 438
	8	36 087	288 696
	8	33 680	269 440
	1	24 634	24 634
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937034444	1	12 163	12 163
	2	9 869	19 738
	10	9 787	97 870
	4	9 623	38 492
	12	9 542	114 504
	5	9 468	47 340
	8	9 141	73 128

Langsiktig gjeld

	19	9 067	172 273
	4	8 911	35 644
	1	8 837	8 837
	33	8 822	291 126
	6	8 740	52 440
	2	8 585	17 170
	30	8 502	255 060
	12	8 421	101 052
	3	8 369	25 107
	15	8 339	125 085
	3	8 264	24 792
	12	8 020	96 240
	12	7 863	94 356
	1	6 497	6 497
	1	6 415	6 415
	8	6 260	50 080
	6	6 096	36 576
	8	6 015	48 120
	8	5 614	44 912
	1	4 106	4 106
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937037621	1	169 724	169 724
	2	137 712	275 424
	10	136 560	1 365 600
	4	134 280	537 120
	12	133 151	1 597 812
	5	132 113	660 565
	8	127 553	1 020 424
	19	126 514	2 403 766
	4	124 347	497 388
	1	123 308	123 308
	33	123 105	4 062 465
	6	121 954	731 724
	2	119 787	239 574
	30	118 635	3 559 050
	12	117 506	1 410 072
	3	116 784	350 352
	15	116 355	1 745 325
	3	115 317	345 951
	12	111 908	1 342 896
	12	109 718	1 316 616
	1	90 664	90 664
	1	89 513	89 513
	8	87 345	698 760
	6	85 065	510 390
	8	83 936	671 488
	8	78 338	626 704
	1	57 297	57 297

Langsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Østre Kragskogen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Kragskogen Sameie

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kjell-Magne Rystad (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen (sign.)	08.04.2025

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragskogen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Kragskogen Sameie

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: I3FJP-G3WEK-MBN7P-PZLN3-CKCMG-P47BY

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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I3FJP-G3WEK-MBN7P-PZLN3-CKCMG-P47BY

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

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

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 13:42:42 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: I3FJP-G3WEK-MBN7P-PZLN3-CKCMG-P47BY

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 - Østre Kragskogen Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Ingebjørg Sæbu
Styremedlem, Kjell-Magne Rystad
Styremedlem, Ingvild Engelhart-Willoch
Styremedlem, Kjetil Granum Helgesen
Annet, Inge Lyngedal
Varamedlem, Maria Gammelsæter
Varamedlem, Ingrid Benneche

Styret i Østre Kragskogen Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Østre Kragskogen Sameie 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. Østre Kragskogen Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971527587

Østre Kragskogen Sameie består av 223 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Østre Kragskogen Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6473070. 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.

Østre Kragskogen Sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette er forsterket ved opprettelse av BevarHMS som er ett digitalt verktøy. Oppdatering og samling av forskjellige HMS rapporter vil bli en av arbeidsoppgavene til styret høst 24 og vinter 25

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Branntek har skiftet brannslukkingsapparatene til alle sameierne.

- Lekeplassene er kontrollert
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter og behandlet rundt 110 saker siden årsmøtet i mai 2024. Sakene på styremøter er protokollert, utenom enkeltsaker med sameier som er fortrolige.

Styret, og/eller deler av styret, har i tillegg hatt arbeidsmøter med underleverandører og aktuelle tilbydere.

Vår forretningsfører Boalliansen ble oppkjøpt av USBL. Dette skapte en rekke utfordringer i overgangen til nye regnskaps rutiner, endret kontoplan og ny kommunikasjons plattform. Overgangen gav også sameiet tilgang på flere gode ressurser. Innføring av Bonabo kommunikasjons plattform er en av disse.Utarbeidelse av budsjettet for 2025 ble tidskrevende da vi hadde 8 måneder med kostander fra Boalliansen og resten av året fra USBL. Gjennom USBL har vi fått laget en 10 år vedlikeholdsplan. Vi har også startet med BevarHMS som er meget omfattende digitalt HMS verktøy.

Felleskostnadene steg også siste året, hovedårsaken er økte kostnader til forsikring, økte kommunale avgifter og høye renteutgifter. Med bakgrunn i høye rentekostnader og høye kommunale avgifter, har styret brukt mye tid på å reforhandle avtaler.

Styret har hatt kontakt med flere banker for å reforhandle sameiets tre lån på nærmere 40 millioner kroner. Avtale er nå gjort med banken som hadde det beste tilbudet, tre lån blir til ett med lavere renteutgifter.

Det har vært gjennomgang og befaringer med ny gartner for å få oppgradering av sameiets fellesarealer til så moderat pris som mulig.

Styret har hatt arbeidet med vask fellesareal/trappevask på anbud. Trappevask Service AS overtok den ukentlige rengjøringen. Selskapet følges opp for å sikre skikkelig rengjøring.

Dugnad høsten 24 ble organisert, nyttig arbeid ble gjort - dessverre med få fremmøtte sameiere.

Styret har holdt sameiere oppdatert med utgivelse av Kragbulletin etter hvert styremøte.

Styret tok reaksjoner på ordningen med «dugnadspenger» til etterenting, og stoppet ordningen før noen hadde innbetalt.

Styret har i Kragbulletin flere ganger bedt sameierne om å respektere husordensreglene, noe det dessverre stadig syndes i

Siden denne innkallingen går til samtlige sameiere, minner vi her om enkle regler som skal overholdes:

Kjøring på fellesområdet - mot kjøreretning og i for høy fart, det er sameier som er ansvarlig når sameier, gjester eller leverandører bryter sameiets lover og regler.

Sykling på plener og grøntområder.

Hunder som går uten bånd og katter som sjenerer.

Sameiere skal brette esker og papp i søppelrommene.

Styret ber sameierne bidra til å holde fellesarealene så ryddige som mulig, dette bidrar videre til lavere fellesutgifter.

Mye tid på oppfølging av tekniske og praktiske spørsmål fra sameiere vedrørende leilighet og rehabilitering. Styret minner om praktisk og teknisk informasjon som ligger på Bonabo.usbl.

Sameiere bes følge med på Bonabo, Min side, her står felleskostnader, fordeling av kostnadene, møter, frister og andre nyttige opplysninger.

Bruk sameiets e-post som følger: oks@mittusbl.no

Andre og tidligere epost adresser vil bli avviklet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

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 Østre Kragskogen Sameie tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Voksen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Kristensen

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: 46

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 50

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 på kr. 372 000, gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 372.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av IN lån

Styret har mottatt flere henvendelser fra sameiere om å kunne løse inn sin andel av fellesgjeld. For å kunne imøtekomme dette, må det opprettes en IN låneavtale med forretningsfører. Sameiets styre kan til enhver tid velge bank, så IN endrer ikke denne retten. En avtale medfører at USBL sender varsel i mars og september hvert år til alle sameiere med tilbud om innløsning av fellesgjeld. Når dette er gjennomført, vil renter og gjeld bli borte fra den månedlige fakturaen. Etter reforhandling er sameiets rente 6,6% pt. Den enkelte sameier vil høyst sannsynlig få bedre rente.

Kostnaden for å få IN lån er en årlig avgift på kr. 23.750. Dette utgjør litt over 100 kr. for hver seksjon. Det påløper et engangsgebyr på kr. 3600 som betales av den som får innløst fellesgjeld.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt vedtatt.

Antall stemmer for: 49

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

5.2 Valg av revisor

SAK: Bytte av revisor.

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. KPMG velges som revisor.

49 stemmer for

1 blank stemme.

5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fra: Erik Evenrud Holmenkollveien 72C

Emne: Forslag til Sameiemøte 6.05.2025 om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Jeg viser til styrets arbeid med å reforhandle sameiets lån. Som kjent har sameiet en betydelig fellesgjeld, og jeg forstår at styret jobber for å oppnå en gunstigere renteavtale.

Før styret inngår en ny låneavtale, vil jeg imidlertid foreslå at hver enkelt sameier får anledning til å innløse sin andel av fellesgjelden, i henhold til sameie brøken.

Jeg er klar over at en slik ordning kan medføre administrative og økonomiske utfordringer, men jeg mener det er viktig å undersøke mulighetene for dette.

Bakgrunn for forslaget

Likebehandling: Jeg mener det er viktig at alle sameiere får lik mulighet til å påvirke sine egne bo-kostnader. Noen sameiere kan ha økonomisk evne til å innløse sin andel av fellesgjelden, noe som vil redusere deres månedlige utgifter.

Fleksibilitet: En individuell nedbetalingsordning vil gi den enkelte sameier større fleksibilitet og kontroll over egen økonomi.

Potensielle fordeler**:** Det er mulig at enkelte sameiere kan oppnå en lavere rente ved å ta opp lån for sin seksjon, sammenlignet med den renten sameiet oppnår gjennom felleslånet.

Jeg er klar over at det kan påløpe kostnader ved en eventuell oppsplitting av lånene. Jeg er innstilt på at dette må dekkes av den enkelte sameier som ønsker å benytte seg av ordningen.

Forslag til avstemning på sameiemøtet:

1) 2) Styret legger frem hvor stor andel i kroner av fellesgjeld hvert *seksjonsnummer* har. Det vil gjøre det lettere for hver seksjoneier å ta stilling til sin andel av fellesgjeld.

Styret fremlegger en plan for for individuell nedbetalingsordning for fellesgjeld i Østre Kragskogen Sameie.

Tidsfrist: 6.november 2025 (6 mndr. fra Sameiemøte)

Vedtak:
Forslaget falt, i og med tilsvarende vedtak i sak 5.1.

5.4 Oppmåling og reseksjonering

Det er sameiere som har påpekt at det er forskjeller i fellesutgifter ved leiligheter av samme størrelse. Styret har gått gjennom eiendomsregisteret og matrikkel opp mot byggetegninger og fellesutgifter. Her er det funnet betydelige avvik. Resultatet er forskjeller fra 100 til 600 kr på like leiligheter. Det viser seg at det er små feil på tilnærmet alle boligene.

Styret vil utdype hovedtrekk på årsmøtet.

Vedtak:
Styret iverksetter oppmåling og reseksjonering. Fellesutgifter og lån justeres etter ny brøk for fremtidige betalinger. forslaget krever 2/3 flertall. Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 46

Antall stemmer imot: 3

Antall blanke stemmer: 1

5.5 Etablering av fartshindringer

1. Etablering av fartshindringer på gangveier (faste eller mobile) a la nabosameie.
2. Bedre merking av innkjørinsforbud 3. Innkjøringsforbud for all trafikk som ikke innebærer flytting, post- og avislevering, syketransport (herunder syketransport taxi), søppeltømming, leveranser av tungt utstyr som f.eks. hvitevarer. Det innebærer:FORBUD for innkjøring fra matleveranser, håndverkere, bydelshjemmetjeneste, besøkende etc. All matleveranse må avtales hentes utenfor bommer, f.eks på p-plass ved Joker evnt.at matleverandør går derfra, noe jeg ser Wolt som eneste gjør. Pepper pizza, Oda og Meny er verstinger på å kjøre inn fra alle retninger og holde stor fart. Også postbil kjører fort og inn nedenfra, det kan man ta opp direkte med posten, tenker jeg. Skal man pusse opp og ha materialer levert, kan man be om tillatelse til å kjøre inn og levere, og så kjøre ut og parkere. Nå står håndverkere parkert i timesvis på gangveier. Vennlig hilsen Siri Wergeland

Vedtak:
Forslag om etablering av fartshindringer og merking av innkjøringsforbud ble ikke vedtatt.

1 blank stemme.

6. Valgkomitens instilling

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år i henhold til vedtektene.

Valgkomiteens innstilling på 1 år avviker fra sameiets vedtekter.

Vedtak:
Valgt ble Bjørn Martin Solberg for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år og ett medlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Maria Gammelsæther for 2 år.

Valgt ble: Marianne Kofoed for 2 år.

Valgt ble: Martin Mosleth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Benneche.

Valgt ble Anne Kristin Hildrum

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges tre medlemmer til valgkomite for ett år. På valg er:

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Vedtak:
Valgt ble:

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Protokoll for Østre Kragskogen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Cathrine Kristensen (sign.)	07.05.2025

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragskogen Sameie

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte, 15.5.2024 kl. 18.00, Voksen kirke

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Kragskogen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 15.05. 2024 kl. 18.00
Sted: Voksen kirke

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr. 919.917,- godkjennes. Resultatet føres med kr. 919.917,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 358.000- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkommet forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 medlemmer til styret og 2 varamedlemmer, samt valgkomite. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 15.03.2024

_____
Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

STYRETS BERETNING

Saker som har vært, og er under behandling.

Styret har hatt 12 møter siden årsmøtet 2023 og behandlet nærmere 140 saker. Styret har hatt flere arbeidsmøter og møter med tilbydere og underleverandører.

De fleste sakene til styret gjelder klager fra beboere på forhold i sameiet som sjenerer og er til skade. Mange klager på hundehold og katter, søppel og uorden i trappegang, kjøring og sykling og sjenerende ferdsel på eiendommen, støy på grunn av oppussing og vedlikeholdsarbeid på kveldstid og i helgene, generell støy, røyklukt.

Styret følger råd fra forretningsfører om å øke felleskostnader med 17 prosent i 2024. Dette er på grunn av renteøkning på sameiets lån, varslet økning på forsikring, varslet økning på 21 prosent på vann/avløp til Oslo kommune og generell prisstigning.

Styret har brukt mye tid på kontakt med selskapet EvBox og å bistå sameiere som har hatt problemer med å lade sin elbil. En av styrets medlemmer har brukt mye tid på å bistå sameiere og innhente informasjon og tilbud fra andre leverandører. Avtale er nå gjort med selskapet Laddel, som har tatt over og drifter anlegget.

Styret går gjennom avtaler vedrørende renhold, ekstern gartner, parkering på parkeringsplassen. Vaktmesters instruks har også blitt gjennomgått og oppdatert.

Det er gjennomført kontroller og reparasjoner av sameiets tekniske driftsanlegg, brannkontroll.

Styret har gått gjennom husordensreglene med forslag til oppdateringer på årsmøtet. Styret ber sameierne respektere og følge husordensreglene.

Ytterlig informasjon med detaljer om saker styret behandler er lagt på nettsidene til sameiet og skrevet i Kragbulletin, denne kommer etter hvert styremøte.
Det er etterspørsel fra sameiere og eiendomsmeglere etter faktisk og praktisk informasjon om sameiet. Informasjon om avtaler, frister og regler er oppdatert og ligger på sameiets nettsider.

Alle saker på styremøter er protokollert.

Årsregnskap 2023
Østre Kragskogen Sameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 527 587

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragskogen Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1**	**13 048 540**	**12 314 528**	**13 053 000**	**15 250 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		13 048 540	12 314 528	13 053 000	15 250 000
Andre inntekter	**2**	**311 179**	**362 003**	**320 600**	**350 644**
Innkrevd andel garasje		7 200	7 200	7 200	8 000
Innkrevd andel parkering		18 720	22 576	23 000	25 600
Innkrevd andel strøm		2 400	2 400	2 400	2 700
Reduksjon seksjon i eget eie (vaktm		-71 609	-57 000	-57 000	-66 400
Annen leieinntekt		45 744	45 744	45 000	45 744
Annen driftsrelatert inntekt		94 870	114 521	100 000	250 000
Inntekt ladestasjoner		213 854	226 563	200 000	85 000
Sum driftsinntekter		**13 359 718**	**12 676 531**	**13 373 600**	**15 600 644**
Lønn og personalkostnader	**3**	**1 245 919**	**1 232 957**	**1 189 540**	**1 275 708**
Lønn til ansatte		576 348	547 401	580 000	588 600
Overtid		21 574	17 473	20 000	30 000
Feriepenger		71 751	67 785	68 000	87 222
Feriepenger over 60 år		13 752	0	0	12 900
Fril losji og bolig		74 484	74 484	74 000	74 500
Motkonto for gruppe 52		-74 484	-74 484	-74 000	-74 500
Styrehonorar		360 500	400 000	325 000	350 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse,		-180	-180	0	0
Arbeidsgiveravgift		150 561	149 785	150 000	156 586
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		11 499	9 558	8 100	11 300
Innberetningspliktig pensjonskostna		26 258	22 946	20 000	26 500
AFP-pensjon		10 402	4 691	560	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		441	0	0	0
Gaver til ansatte		0	0	5 000	0
Pensjonsforsikring for ansatte		414	13 499	12 880	9 100
Innberetning OTP/AFP		34 462	22 946	21 000	8 500
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-34 462	-22 946	-21 000	-8 500
Annen personalkostnad		2 600	0	0	3 500
Driftskostnader	**3**	**6 974 595**	**6 582 410**	**6 703 100**	**7 230 900**
Frakt, transportkostnad og forsikring		1 217	0	0	0
Elektrisitet		1 240 182	1 247 304	1 300 000	993 600
Elektrisitet el-biler		95 288	113 363	130 000	85 000
Leie lokale		0	0	5 000	0
Leie av parkeringsplasser		0	6 150	0	0
Renovasjonsavgift		654 263	575 723	630 000	670 700
Vann- og avløpsavgift		1 824 289	1 478 653	1 600 000	2 207 400
Feieavgift		1 530	2 565	3 000	1 600
Renhold		450 151	464 036	520 000	549 500
Vaktmestertjenester		31 708	0	0	0
Skadedyrarbeid		41 491	45 172	40 000	35 000
Telefonkostnad teknisk anlegg		0	1 175	3 500	0
Containerleie		0	50 333	37 000	0
Verktøy og redskaper		0	0	10 000	0
Inventar		14 767	0	0	1 600
Driftsmateriale		19 727	12 514	20 000	25 400
Arbeidsklær og verneutstyr		4 688	4 195	5 000	6 300
Honorar revisjon		5 150	22 000	22 000	25 000
Forretningsførerhonorar		219 641	207 405	216 000	226 000
Honorar for økonomisk rådgivning		7 597	16 388	0	10 400
Honorar for juridisk bistand, fradrag		0	74 563	25 000	0
Annen fremmed tjeneste		450	5 000	0	0
Teknisk rådgivning		20 230	162 550	50 000	0
Kontorrekvisita		1 087	6 538	10 000	1 300
Data/EDB kostnad		54 081	47 396	45 000	52 000
Internett / TV		1 170 791	1 089 667	1 070 000	1 163 400
Telefon/bredbånd		4 277	3 781	3 500	0
SMS		80	0	0	0
Porto		420	7 439	0	600
Drivstoff		2 973	0	0	0
Annen kostnad transportmidler		0	476	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		7 739	5 401	7 000	8 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		364	0	0	0
Velferdskostnader		6 939	6 594	5 000	5 000
Forsikring		1 035 062	900 225	937 000	1 139 000
Styremøter		0	13 321	0	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		4 750	0	0	6 300
Øres avrunding		-30	1	0	0
Eiendoms- og festeavgift		879	0	0	1 200
Eiendomsskatt		2 636	2 178	1 600	2 300
Bank- og kortgebyr		3 976	3 909	5 000	3 900

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragskogen Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fakturagebyr		1 180	2 199	2 500	1 600
Administrasjonsgebyr		3 734	525	0	5 000
Annen kostnad		41 288	3 955	0	3 800
Rydding reskontro		0	-286	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**1 474 202**	**4 027 727**	**1 742 000**	**1 848 600**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		361 193	2 779 068	900 000	1 115 000
Drift/vedlikehold VVS		15 642	40 675	50 000	15 000
Drift/vedlikehold elektro		155 504	80 205	50 000	104 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		57 606	767 471	250 000	66 500
Drift/vedlikehold brannsikring		229 470	97 524	100 000	173 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	20 000	20 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		0	61 640	37 000	0
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		162 808	73 760	80 000	50 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		92 565	79 619	65 000	80 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg		7 647	0	0	0
Egenandel forsikring		10 000	10 000	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		90 284	37 765	20 000	54 600
Snørydding/gressklipping/grønn skj		291 485	0	150 000	150 000
Sum driftskostnader		**9 694 716**	**11 843 093**	**9 634 640**	**10 355 208**
Driftsresultat		**3 665 002**	**833 438**	**3 738 960**	**5 245 436**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**5**	**118 095**	**90 632**	**100 000**	**0**
Annen renteinntekt		118 095	0	0	0
Renteinnekter bank		0	90 632	100 000	0
Annen finansinntekt	**5**	**-1 410**	**-710**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		-1 410	-710	0	0
Annen rentekostnad	**5**	**2 861 022**	**2 017 375**	**2 411 000**	**3 091 200**
Annen rentekostnad		1 775	864	0	200
Renter lån		2 859 247	2 016 511	2 411 000	3 091 000
Annen finanskostnad	**5**	**748**	**2 506**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		748	2 506	0	0
Resultat av finansposter		**-2 745 085**	**-1 929 959**	**-2 311 000**	**-3 091 200**
Resultat før skattekostnad		919 917	-1 096 521	1 427 960	2 154 236
Resultat		**919 917**	**-1 096 521**	**1 427 960**	**2 154 236**
Årsresultat		**919 917**	**-1 096 521**	**1 427 960**	**2 154 236**

BALANSE

Østre Kragskogen Sameie

EIENDELER	Note	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**6**	**126 800**	**126 800**
Vaktmesterleilighet snr.10		126 800	126 800
Sum varige driftsmidler	**6**	**126 800**	**126 800**
Sum anleggsmidler		**126 800**	**126 800**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**1 295 512**	**909 013**
Kundefordringer		1 311 291	924 792
Avsetning tap på fordringer		-15 779	-15 779
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**589 041**	**540 976**
Andre forskuddsbetalte kostnader		589 041	540 976
Sum fordringer		**1 884 553**	**1 449 988**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**4 170 258**	**4 625 535**
Bankinnskudd HB (94930593642)		440 406	442 552
Sparekonti HB (94930593669)		3 592 501	4 049 631
Vedlikeholdsfond HB (94930622340)		94 692	91 805
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493059		42 660	41 547
Sum omløpsmidler		**6 054 812**	**6 075 523**
Sum eiendeler		**6 181 612**	**6 202 323**

BALANSE

Østre Kragskogen Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	**-38 433 496**	**-39 353 413**
Annen egenkapital		-38 433 496	-39 353 413
Sum opptjent egenkapital		**-38 433 496**	**-39 353 413**
Sum egenkapital		**-38 433 496**	**-39 353 413**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		**41 864 740**	**43 656 846**
Pantelån		41 864 740	43 656 846
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**41 864 740**	**43 656 846**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**528 920**	**344 822**
Leverandørgjeld		528 920	344 822
Skyldig offentlige avgifter		**131 678**	**65 360**
Forskuddstrekk		42 555	41 503
Trukket fagforeningskontingent		600	600
Oppgjørskonto merverdiavgift		63 375	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		25 148	23 257
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**2 089 769**	**1 488 708**
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		11 703	9 205
Gjeld til ansatte og eiere		1 398	0
Garanti-innbetalingene fra beboere		90 535	90 535
Skyldige feriepenger		85 503	67 785
Påløpt rente		277 423	13 901
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		1 623 207	1 307 282
Sum kortsiktig gjeld		**2 750 367**	**1 898 890**
Sum gjeld		**44 615 107**	**45 555 736**
Sum egenkapital og gjeld		**6 181 612**	**6 202 323**

Oslo,
Styret i Østre Kragskogen Sameie

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Ingvild Engelhart-Willoch
Styremedlem

Kjetil Granum Helgesen
Styremedlem

Ingebjørg Sæbu
Styremedlem

Håkon Wirstad
Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

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

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, leieinntekt fra vaktmesterleilighet, arbeid utført av vaktmester for øvrige sameier som inngår i samarbeidsavtale og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2022-2023, samt lønnskostnader til vaktmester.

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 5 150.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 1 474 202,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 116 685, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 2 861 770.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Boliger-vaktmester-leilighet (snr.2)	Sum
Anskaffelseskost 01.01	**126 800**	**126 800**
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Bokført verdi per 31.12	**126 800**	**126 800**
Årets avskrivning	0	0
Årets avskrivning i %	0%	0%

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, TV/internett og innkrevde felleskostnader som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 4 170 258,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	440 406	442 552
Sparekonto Handelsbanken	3 592 501	4 049 631
Vedlikeholdsfond Handelsbanken	94 692	91 805
Skattetrekkskonto	42 660	41 547
	4 170 258	**4 625 535**

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har negativ egenkapital på -38 433 496,- som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen. Den negative egenkapitalen er finansiert via låneopptak.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-39 353 413	-38 261 068
Korreksjoner tidl.år		4 176
Fra årets resultat	919 917	-1 096 521
Egenkapital hittil år	**-38 433 496**	**-39 353 413**

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 3 304 444 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	1 295 512	909 013
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	589 041	540 976
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 170 258	4 625 535
Sum omløpsmidler	**6 054 812**	**6 075 523**
Leverandørgjeld	-528 920	-344 822
Skattetrekk og andre trekk	-42 555	-41 503
Skyldige offentlige avgifter	-89 123	-23 857
Annen kortsiktig gjeld	-2 089 769	-1 488 708
Disponible midler	**3 304 444**	**4 176 633**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer 9493.70.34444, 9493.70.34436 og 9493.70.37621
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 9 år og 9 mnd. / Serie, 12 terminer årlig, løpetid 16 år 6 mnd. / Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 24 år og 11 mnd.
Årlig rentesats: 7,64 % / 7,59 % / 7,54%
Dato siste termin: 30.06.2029 / 30.04.2036 / 30.08.2044.

IB 2023	**-43 656 846**
Nedbetalt i år	1 792 106
Sum lån	**-41 864 740**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2024.

INNKOMMENDE FORSLAG ØSTRE KRAGSKOGEN 2024

Ved fristens utløp var det innkommet 2 saker fra seksjonseiere som oppfylte forutsetning for behandling på årsmøtet. I tillegg fremmer styret ett forslag.

SAK 1

TILBAKESTILLING AV SØPPELSJAKT for oppgangene 78 C, D og E i ØKS.

Da Østre Kragskogen sameie var ferdigstilt i 1980, var det i alle de store blokkene etablert søppelrom tilgjengelig for seksjonseierne i blokken (og nærliggende småblokker). Unntaket var 78 c,d og e som på grunn av eksisterende næringsseksjoner på bakkenivå, fikk etablert egen søppelsjakt for sine seksjoner. Søppelsjakten har fungert som «søppelrom» for 78 c, d og e i alle år siden etableringen av sameiet. Innkastet er etablert fra betongrampe med eget nedkast for søppel.

Et klage til styret fra en sameier resulterte i at seksjonseierne i 78 c,d og e ble fratatt sin opprinnelige søppelhåndtering/søppelsjakt.

Det å ha mistet blokkens søppelhåndtering medfører en stor ulempe for oss, ettersom alt søppel nå må kastes i et av sameiets øvrige søppelrom. Beliggenhetsmessig er nærmeste blokk nr 76 eller 80. Korteste vei til disse blokkene medfører passering over en trebro. Det er veldig tungvint og utrygt for oss, og spesielt for de eldre er det til tider en utrygg og risikabel ferd. Trebroen er på vinterstid både isete og glatt selv om den er delvis strødd, og har medført flere uheldige fall. På sommeren kan broen også være veldig glatt i forbindelse med regnvær.

I saken har vi tidligere henvendt oss til styret med 12-14 underskrifter med ønske om å få søppelsjakten tilbakestilt til sin opprinnelige bruk.

Vi ser at den tidligere rampen for søppelnedkastet har vært benyttet til bl.a. parkering av scooter og grill.

Forslag til vedtak:

Søppelsjakten for Holmenkollveien 78 c,d og e tilbakestilles til opprinnelig bruk som søppelsjakt for seksjonseierne i c,d og e

Sonja Elisabeth Juel, Eva Prytz Poulsen, Cheng, Kaja Sveen, Anne M. Bull

Styrets bemerkning til SAK 1.

Det er seksjons eiers rett å kunne fremme omgjørings forslag på ett styre vedtak for årsmøtet. Styret har ikke funnet annet argument enn støy påført sameier som bor nær innkast. Om årsmøtet velger å omgjøre tidligere styrevedtak, kan avbøtende tiltak iverksettes, som tidsrommet innkast brukes fra 07:00 til 22:00, og støy dempe lokket. Med dagens satser for tømming av avfall vil årlig kostnad for sameiet ligge i underkant av 50 000 kr. om søppelsjakten tas i bruk igjen.

SAK 2

Fra: Stine Einang Lørup

Vil først nevne at jeg støtter de innsendte sakene fra min nabo, Anne Lise Røhme, i 70D.
Mine innmeldte saker omhandler mye av det samme, som Anne Lise har meldt inn, se nedenfor.

1. I juni 2023, sendte jeg mail om til dere om all den sjenerende trafikken som foregår utenfor terrassen min, og på sameiets private areal. Det gjelder trafikk fra både naboer, og de som bor utenfor sameiet, syklister, barnevogner, osv... Det gjelder de som lufter hunden sin, og som ikke plukker opp hundebæsjen etter seg. Det sistnevnte gjelder generelt rundt på sameiets eiendom. I tillegg er det flere hundeeiere som ikke har hunden sin i bånd.
Vedtak:
- skilting om at det er privat område.
- skilting om f eks hold hunden i bånd, forbudt å bæsje.

2. I fjor var sommeren preget av lite regn, og fellesområdet/gresset, ble tydelig nedslitt av nettopp alle som syker, samt gående/ikke naboer, se over punkt 1. I tillegg er det flere utenfor sameiet, som går forbi/krysser forbi lekeplassen, og ned forbi der trampolinen står ved de røde husrekkene rett nedenfor gressarealet til Holkomenkollveien 70D. Jeg observerer at de ved flere tilfeller får besøkende, som parkerer ved bommen, og går samme vei ned til de rød husene/evt til noen av de andre nabohusene. Jeg håper og ønsker å redusere trafikken over vårt fellesareal i dette området, for da har jeg tro på at vil øke trivselen for oss som bor her, og spesielt for oss i 70D, og de andre langsgående husene.

Vedtak:
- skilting om at det er privat område ved bommen og ved gressarealet/lekeplassen.

Med vennlig hilsen,

Stine Einang Lørup
Holmenkolleveien 70D
Tlf: 93017830

Fra Anne Lise Røhme

Årsmøtet i Østre Kragskogen Sameie gjør vedtak for å hindre uønsket ferdsel på sameiets områder, som sykling, hunder som går fritt, og som gjør fra seg på området uten at eier plukker opp. Det settes opp skilt om at dette er privat område ved bommer og lekeplasser. Og skilt om å holde hunden i bånd

Styret bemerkning til Sak 2

Styret er enig i bedre merking, men må legge til at det ikke lar seg gjøre å be en hund om ikke å «Bæsje» men påpeke at det er eiers ansvar å rydde hundens avføring.

SAK 3

Forslag fra styret om endring / tilpassing av husordensreglene.

Styret tar hevendelser fra sameiere alvorlig og har sett på en del henvendelser opp mot eksisterende husordensregler. I den forbindelse fant styret det nødvendig og foreta justeringer av eksisterende tekst og legge til noen punkter.
I forslaget som legges ved her er endringer og tillegg gjort i uthevet skrift.
Eksiterende husordensregler kan dere finne nettsiden vår: www.oksameie.no

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag og husordens reglene blir justert iht. til forslag.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og fellesutstyr. Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av vedkommendehusstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

1. BRUK AV LEILIGHET
   - 1.1. **Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det er ikke tillatt å banke, bore, eller ha andre støyende aktiviteter før kl. 08:00 og etter kl. 18.00 på hverdager, etter kl. 15.00 på lørdager.** Respekter generell ro på søndager og helligdager. Meld fra til naboer når du har selskap e.l. som kan medføre støy. (f.eks. ved oppslag på tavlen i gangen). Ved utleie av leilighet, er det utleiers ansvar at leietaker overholder husordensreglene.
   - 1.2. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leiligheten må foretas ifølge vedtektenes §5.
   - 1.3. Navneskilt til ytre ringeapparater og på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen 3 uker i forbindelse med navneendring, kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.
   - **1.4. Internett og tv er levert via fiber. Parabolantenne tillates ikke.**
   - 1.5. Best mulig økonomisk drift av sameiet oppnås blant annet ved at husleie/ fellesutgiftene betales ved forfall og at det ikke sløses med varmtvann eller elektrisitet i fellesarealene. Vannkraner som lekker må snarest mulig repareres. Ting som kan medføre tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett.
   - 1.6. Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer og balkonger. Klesvask skal ikke henge over rekkverkets høyde.
   - 1.7. Mating av fugler fra terrasse og balkong bør ikke forekomme for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.
   - 1.8. Enhver plikter å holde terrassens avløpssystem åpent, slik at det ikke renner vann ut av overvannshullene ved snøsmelting eller ved store nedbørsmengder.
   - 1.9. Det er ikke tillatt å male / beise terrasse eller balkong i annet enn originalfarger.
   - 1.10. Ved bruk av grill på terrasse eller balkong må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfare. Ved grilling må det utvises hensyn til andre beboere. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill. Beholdere med gass under trykk må ikke lagres inne i leiligheten. For øvrig henvises det til kommunale og statlige brannforskrifter.
   - 1.11. Bruk av fyrverkeri på/fra terrasse og balkong er forbudt.
   - 1.12. Hver sameier er ansvarlig for at beplantning ikke blir for høy og kraftig i blomstertrauet. Det må utvises aktsomhet slik at "trauet" ikke skades. Hver beboer er ansvarlig for at beplantningen ikke vokser ut over forkanten av blomstertrauet, og at beplantning og vekster ikke blir høyere enn terrassetaket.
   - 1.13. Det mekaniske avtrekksystemet i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning.
   - **1.14. Vis hensyn til naboer ved røyking på terrasse og balkonger**

2. BRUK AV FELLESOMRÅDER
   2.1. Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i oppgangene. Avfall, kasser, møbler o.l. må heller ikke plasseres i oppgangene.
   2.2. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er det ikke tillatt å kaste / hensette i avfallsrommene.
   2.3. Isekker, eller andre større sekker med søppel, skal stå maks en uke før de fjernes.
   2.4. I egen interesse oppfordres beboere til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.
   2.5. Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks. felles dugnader, besluttes av sameiet med alminnelig flertall.
   2.6. All kjøring på gangveiene er forbudt med unntak av renovasjonsbil, syke og/ eller møbeltransport, utrykningskjøretøy, transport i forbindelse med flytting og kjøretøy med dispensasjon.
   2.7. Endring i fellesområder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjenning.
   2.8. Vårt sentrallåssystem er basert på tillit mellom den enkelte sameier og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler. Bortkomne nøkler vil føre til at systemet svekkes, noe som igjen vil føre til kostnader for fellesskapet.

3. DYREHOLD
   3.1. Enhver sameier som holder dyr plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre, i huset eller på sameiets område. Det er hundeeiers plikt å sørge for at det ikke er støy fra hund innendørs og utendørs.
   3.2. Det er ikke tillat t å la husdyr (hunder, katter, kaniner etc.) være uten tilsyn på sameiets område, inkludert terrasser og balkonger.
   3.3. Hunder skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.
   3.4. Ekskrementer som husdyret etterlater seg på sameiets område skal umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.
   3.5. Ved mislighold av reglene i pkt. 3.3 og / eller 3.4, kan styret frata en sameier retten til å ha dyr.

4. GARASJE/PARKERING
   4.1. Hver boligseksjon disponerer 1 garasjeplass i garasjeanlegget. Denne kan ikke selges, ei heller leies ut til noen som ikke bor i sameiet.
   4.2. Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av et kjøretøy eller tilhenger,2 stk. tohjulet motorkjøretøy og fire dekk. Garasjen skal ikke benyttes som mekanisk verksted, og biler eller gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Den daglige orden av hver plass påhviler den enkelte bruker.
   4.3. Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal garasjeplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.
   4.4. Gjesteparkeringsplassen ved Holmenkollveien er kun for gjester og kunder til næringsdelen.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER
   5.1. Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og at problemet lett kan løses. Gjentatte eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
   5.2. Unnlatelse av å følge disse regler ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. Vedtektenes §6).

6. ORDENSREGLER FOR MIDLERTIDIG BRUK AV FELLESAREALER I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

6.1. Bakkeplan på terrassesiden:

Seksjonene med terrasse på bakkeplan utvidet sine terrasser med 1 meter (fra opprinnelig 12 m² til ca. 18 m²) og det er noe varierende angående beplantning. Denne utvidelsen har skjedd fra midten til slutten av 1980-tallet og standarden ønskes opprettholdt som følger:

- Blomstertrauet kan stå 1 meter ut fra vegg. Avstanden måles fra bodens yttervegg til trauets innside.
- Det kan legges platting, evt. Heller, fra seksjonens yttervegg fram til trauets innside.
- Det er ikke tillatt å støpe såle.
- Det kan plantes hekk i forkant av trauet innen 1 meter.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Beplantning eller plassering av trau må ikke hindre adkomst til kummer med stoppekran for vann.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran.
- Maksimal høyde på hekken skal være 2 meter.
- Alle 3 seksjoner på rekken skal tilstrebe mest mulig likhet.
- Terrassenes utvidede endevegger holdes i samme materiale, høyde og farge som øvrige terrassers endevegger.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.
- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, vil bli fjernet av sameiet v/ styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.2. Bakkeplan på kjøkkensiden:

Bakkeplan på kjøkkensiden har en mer varierende utforming i terrenget. Noen kjøkkenbalkonger grenser mot gressplen, noen mot naturtomt, noen ligger bratt i terrenget. Det vil nødvendigvis forekomme variabler.

- Det kan beplantes med hekk mellom seksjonene. Beplantningen skal ikke strekke seg lenger enn maks 4 meter ut fra vegg. Det kan ikke beplantes på tvers.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran, høyde skal ikke overstige 2 meter.
- Annen privat beplantning etc. (prydbusker og blomsterbed) kan bare skje innen 2 meter fra kjøkkenbalkongens ytterside.
- Det bør tilstrebes en viss likhet utenfor den enkelte blokk.
- Det kan ikke støpes såle utenfor kjøkkenbalkongen.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.
- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, og beplantning utover det tillatte, vil bli fjernet av sameiet v/styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.3. Innstig:

- Der forutsetningene er til stede, kan kjøkkenvindu i 2. etasje over bakkeplan på terrassesiden, skiftes ut med dør.
- Det kan bygges et innstig for å få adkomst til arealet utenfor. Innstiget skal ikke være større enn det areal som kreves for dette, eller det areal som er nødvendig på grunn av terrengets utforming.
- Innstiget skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjoner.
- Utformingen skal være lik og ensartet.
- Der dør skiftes ut med vindu skal denne males i samme farge som gavlvegg og øvrige vinduskarmer.
- Materialvalg og farge på innstig og gelender skal være lik som endeveggene på terrassen.
- Det er ikke tillatt med beplantning på fellesområdet rundt innstiget.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet, v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.4. Generelt for fellesarealet:

- Den enkelte sameier har ikke anledning til å beplante på sameiets eiendom utover det som er nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt med permanent møblering av fellesarealet. Ved bruk av private møbler på fellesområdet, stoler og bord som ikke tilhører sameiet, skal disse ryddes inn etter bruk.
- Det forutsettes at alle er med å holde fellesarealene pene og ryddige.
- Øvrige ønsker og planer for fellesområdet, for felles benyttelse, søkes styret.

VALG

Styret har i perioden fra siste årsmøte bestått av

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bjørn martin Solberg	2023	2
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch	2023	2
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen	2023	1
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu	2022	2
Styremedlem	Håkon Wirstad	2022	2
Vara	Ingrid Benneche	2023	1
Vara	Maria Gammelsæter	2023	1

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE Årsmøte 2024 HOLMENKOLLVEIEN 70-80

Innstilling fra Valgkomiteen

A. Leder som ikke er på valg (ekstern styreleder, valgt for 2 år):

Navn: Bjørn Martin Solberg ..... Adresse: Eliesonsgate 4
3044 Drammen
E-post:
major@majoren.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg (valgt for 2 år):

Navn: Ingvild Willoch Engelhart..... Adresse.....
E-post.....

Styremedlemmer som er på valg (for 2 år):

Navn: Ingebjørg Sæbu ..... Adresse: 70 D.....
E-post:.....

Navn: Kjell-Magne Rystad ..... Adresse: 74 D.....

Navn: Kjetil Granum Helgesen (velges for 1 år) Adresse:.....
E-post:.....

C. Som varamedlemmer foreslås (for 1 år):

1. Navn: Ingrid Benneche..... Adresse: 76 A.....
E-post:.....

2. Navn: Maria Gammelsæter..... Adresse: 76 D.....
E-post:.....

D. Som valgkomite foreslås (for 1 år):

Navn: Torhild Hexeberg ..... Adresse:70 A.....
E-post:.....

Navn: Hanne Rosvoll..... Adresse: 72 D.....
E-post:.....

Navn: Eldar Vistad..... Adresse:76 D.....
E-post:.....

Dato 8/3-24 / **Valgkomiteen Østre Kragskogen Sameie**

Torhild Hexeberg, Hanne Rosvoll, Eldar Vistad

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie, den 15.5.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2024-05-16
BankID Signing
Christian Fredrik Malterud
2024-05-22

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Den 15.5.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Østre Kragskagen Sameie
Sted: Voksen Kirke

1. KONSTITUERING

Til stede var 32 sameiere og 16 med fullmakt, totalt 48 seksjoner var representert.

Bjørn Martin Solberg ble valgt til møteleder.

Ingebjørg Sæbu ble valgt til referent.

Christian Fredrik Malterud ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

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

3. ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet 2023 som viste et overskudd med kr. 919 917,- ble godkjent
Resultatet føres med kr 919 917,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET
Styrehonoraret fastsettes til kr. 358 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte 2024.

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

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag fra sameiere og 1 fra styret.

Sak 6.1

Forslag til vedtak:
Søppelsjakten for Holmenkollveien 78 c,d og e tilbakestilles til opprinnelig bruk som søppelsjakt for seksjonseierne i c,d og e.
Forslaget falt med 19 stemmmer for 29 stemmer mot.

Sak 6.2

Forslag til vedtak:
Skilting om at det er privat område ved bommen og gressarealet / lekeplassen.
Forslaget vedtatt enstemmig.

Årsmøtet ba styret bidra til skilting om privat område ved inngangspartier og ved gjesteparkeringsplassen og at hunder skal føres i bånd.

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2024-05-16
BankID Signing
Christian Fredrik Malterud
2024-05-22

Sak 6.3

Forslag fra styret om endring / tilpassing av husordensreglene.
Forslaget til endringer vedtatt enstemmig.

1.11 Årsmøtet ba styret tilføye: Det er forbud mot fyrverkeri på fellesområdet Østre Kragskogen sameie.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Det skal velges 3 medlemmer til styret.

Årsmøte behandlet forslag til medlemmer:
Styremedlem Ingebjørg Sæbu ble valgt for 2 år 2026
Styremedlem Kjell-Magne Rystad ble valgt for 2 år til 2026
Styremedlem Kjetil Granum Helgesen ble valgt for 1 år til 2025

Det skal velges 2 varamedlemmer til styret.

Varamedlem Ingrid Benneche ble gjenvalgtvalgt for 1 år
Varamedlem Maria Gammelsæther ble gjenvalgt for 1 år.

Valg av valgkomite

Gjenvalg på Torhild Hexeberg
Gjenvalg på Hanne Rosvoll
Gjenvalg på Eldar Vistad

Kandidater til valg:

Årsmøtet gjennomførte valget, og styret består etter dette av:

Styrets leder	Bjørn Martin Solberg
Styremedlem	Ingvild Willoch Engelhart
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu
Styremedlem	Kjell Magne Rystad
Styremedlem	Kjetil Granum Rystad
Varamedlem	Ingerid Benneche
Varamedlem	Maria Gammelsæter

Valg komite
Torhild Hexeberg
Hanne Rosvoll
Eldar Vistad

Oslo den 15.5.2024

Bjørn Martin Solberg	Christian Frederik Malterud
Møteleder	Sameier

VEDTEKTER FOR
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

**Vedtatt i konstituerende sameiemøte 09.04.84,
endring vedtatt på sameiemøte 27.04.06,
justert iht. ny lov om eierseksjoner av 16.06.17 på ekstraordinært årsmøte 16.10.18, endringer vedtatt på årsmøte 22.05.19,
siste endringer vedtatt på årsmøte 25.04.22**

§1

Sameiets navn er "ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE". Sameiet består av 228 seksjoner av eiendommen med G.nr.27, B.nr.2237 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert: 29.01.85, og tinglyst 31.05.85 og reseksjonering/deling av seksjon 11.11.09 (tinglyst: 15.12.09), så er det 223 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner, og 1 garasjeseksjon.

Forholdet mellom boligseksjonseierne og eierne av næringsseksjonene er regulert i avtale inngått mellom den tidligere eier:
Krags arvinger og Østre Kragskogen Borettslag, datert 30.12.83.

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 9.

§3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som
bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, slik de kommer til uttrykk gjennom de opprinnelige innskudd i Østre Kragskogen Borettslag, justert for eventuell etterfølgende endring av sameiebrøken ved reseksjonering. Næringsseksjonenes samlede verdi
settes til kr.1.668.885,00, og garasjeseksjonens verdi settes til kr.1.777.600,00.

§4

Den enkelte seksjonseier har enerett til aº bruke sin bruksenhet og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Seksjonseier har ogsaº rett til aº bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse sendes styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.20.000,00 til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Panteretten er tinglyst som heftelse paº seksjonen. Sameiets styre plikter aº gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter ogsaº for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5

(1) Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves ved endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom herunder garasje-anlegget.

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader paº fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter ogsaº eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) 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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og veranda- og ytterdører.

For utskifting av vinduer gjelder bestemmelsen i § 6 (2).

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.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innnsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseier må utvise særlig aktsomhet og utføre jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppstaking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget, samt sikre god utlufting gjennom boligens mekaniske avtrekkssystem.

(3) 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 den tidligere seksjonseieren.

(4) Styret kan gi pålegg om vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold hvor dette finnes påkrevet etter bestemmelsen her. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(5) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 34.
(6) Seksjonseierne plikter å delta i vedlikehold og renhold av fellesrom herunder garasjeanlegget. Det samme gjelder dugnadsarbeid vedtatt av årsmøtet.

§6

(1) 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 den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Plikten til utskifting av vinduer inntrer først når det er nødvendig ut i fra hensynet til slit og elde. Styret beslutter når utskifting av vinduer er nødvendig og etter en samlet plan for vedlikehold av bebyggelsen og tomten. Utskifting som ikke er besluttet av sameiet ved styret og ikke er å anse som nødvendig, må påkostes av den enkelte seksjonseier i sin helhet.

(3) 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 første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(4) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med (1), (2) og (3), 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.

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§7

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§8

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel

gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til a˚ kreve seksjonen solgt.

(3) Hvis seksjonseierens/brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§9

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel.

Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles pa˚ møtet. Med innkallingen skal ogsa˚ følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet pa˚ årsmøtet, skal sendes inn skriftlig tilstyret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag som nevnt i §13 skal kunne behandles pa˚ møtet, ma˚ hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§10

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - virkedagers og maksimum 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 7 gjelder tilsvarende.

§11

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til a˚ møte ved fullmektig som ma˚ legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§12

Ordinært årsmøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret.
2. behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. behandle revisors beretning.
4. behandle andre saker nevnt i innkallingen.
5. behandle valg av:
   a) styreleder for 2 år.
   b) fire styremedlemmer og to vararepresentanter for 2 år. c) valgkomite på tre medlemmer for 1 år.
   d) revisor, når dette er aktuelt.

§13

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som er foreslått av styret, og som ikke behøver å være en seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt på seksjonsmøtet. Protokollen er tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

Vedtak om salg, oppløsning eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever at alle seksjoneierne uttrykkelig sier seg enig. Det samme gjelder tiltak som medfører endring av sameiets karakter.

Vedtak som innskrenker næringsseksjonenes rettigheter i h.h.t. avtale av 30.12.83, jfr.§ 1, 2. ledd, krever samtykke fra seksjonseier som er berørt.

§14

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter §§ 38 (salgspålegg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§15

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret ansetter, og avsetter sameiets ansatte og inngår og sier opp avtaler med forretningsfører, leverandører, servicebyråer o.l.

Styret gir instruks for sameiets ansatte, avtaler lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender representerer styret og forplikter dem med underskrifter av styrets leder og ett styremedlem.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.
Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen underskrives av styreleder og sekretær.

§16

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

§17

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt paʻ aʻrsmøtet.

§18

Sameiets utgifter skal fordeles paʻ seksjonseierne etter størrelsen paʻ sameiebrøkene. Styret fastsetter, til dekning av sameiets drift, et a kontobeløp for innbetaling, av den enkelte seksjonseier, forskuddsvis den 1. i hver maʻned.

Unnlatelse av aʻ betale de utliknede andeler av sameiets forpliktelser, etter paʻkrav, anses som vesentlig mislighold.

§19

Seksjonseierne plikter aʻ overholde bestemmelsene som følger seksjoneringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt ordensregler fastsatt av aʻrsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65.

§ 20 - Utbygging

Årsmøtet fattet den 25.04.22 vedtak om å godkjenne utbyggingsmulighet for endeseksjoner i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G. Samtlige seksjonseiere er med dette gjort kjent med at det kan medføre at fellesareal seksjoneres inn i enkelte eierseksjoner og bygges ut. Utbygging i henhold til årsmøtets vedtak kan kun foretas i samsvar med retningslinjene som der ble vedtatt.

Årsmøtet vedtok følgende premisser:

a) Dersom en mellomliggende etasje ikke ønsker å delta kan ikke overliggende etasjer bygge ut.
b) Bygningsfysisk må enhver utbygging dimensjoneres og tilrettelegge slik at overliggende etasjer kan bygges ut senere.

c) Alle som bygger ut må samtidig bekrefte skriftlig at de forplikter seg til å godta en reseksjonering som innebærer en økt teller tilsvarende arealet som økes ved utbyggingen. De samme seksjonseierne må selv betale dokumentavgiften som utløses ved utbyggingen og endret eierbrøk (2,5 % av verdiøkningen).
d) Byggetiden fra arbeidene igangsettes til prosjektet er ferdigstilt utvendig sette til maksimalt ett år.

sist revidert 25.04.2022

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING
I
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Retningslinjene under er fastsatt av årsmøtet 10 desember 2019 basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988, dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 og sameiets vedtekter som vedtatt av årsmøtet 10 desember 2019. De gjelder for seksjonseier som ønsker å bygge på fellesareal, dvs på tomten, oppe på bygg på tomten, på opprinnelig tak, under bakken (kjeller), samt på opprinnelig kjøkkenbalkong, men ikke for pipe, markplatting o.l. på tomten eller for vindusinnsetting.

1. Det kan bygges inntil 35 m^2 brutto boligflate per seksjon. For areal under bakken, på opprinnelig tak og kjøkkenbalkong gjelder ikke denne begrensningen.
2. Utbygging skal varsles nabo ved rekommandert brev eller ved underskrift for mottak av målsatt prinsippskisse eller byggetegninger. Dette gjelder nabo på tilstøtende grunneiendom, alle i samme oppgang, tilstøtende rekke i nabooppgang, samt nabooppgang vis a vis dersom tiltaket vender mot denne.
3. Utbyggingen skal først forelegges styret på prinsipielt grunnlag hvor det blant annet skal påses at forslaget ikke er til unødig eller urimelig ulempe for en nabo. Endelig godkjennelse kan først gis når alle nødvendige offentlige tillatelser og vilkår stilt her er dokumentert overfor styret.
4. Seksjonseier skal selv håndtere saken overfor myndighetene. Styret har rett til innsyn.
5. Før utbyggingen starter skal seksjonseier betale et tomtevederlag på kr. 400 per m^2 brutto boligflate eller kr. 200 per m^2 brutto boligflate for areal på opprinnelig tak og under bakken. Det betales ikke vederlag for areal på opprinnelig kjøkkenbalkong.
6. Seksjonseier skal før utbyggingen starter skriftlig erklære at disse retningslinjene med eventuelle utfyllende bestemmelser fastlagt av styret, skal følges.
7. Seksjonseier skal før utbyggingen starter tegne forsikring for mulig ansvar. Polisen skal dokumenteres.
8. Materialer, vinduer og farger skal være tilpasset utseendet og standard på nåværende bygning
9. Bygningsfundamenter skal dimensjoneres for eventuell senere vertikal påbygging. Ved slik påbygging skal kostnadene til grunnarbeid og bærende konstruksjoner deles likt mellom seksjonseierne.
10. Bygningsarbeidene skal utføres av kvalifiserte håndverkere som har alle nødvendige sertifikater. Sameiets vaktmester skal gis tilgang til byggeplassen for å sikre at arbeidene blir utført på en fagmessig forsvarlig måte.
11. Sameiets ordensregler skal følges.
12. Alle kostnader for tiltaket skal betales av seksjonseier.
13. Seksjonseier skal sette i stand grøntareal og rette opp skader som byggearbeidet har forårsaket.
14. Utbygd fellesareal (ikke opprinnelig kjøkkenbalkong, pipe, markplatting o.l.) skal reseksjoneres for seksjonseierens regning og risiko straks ferdigattest fra bygningsmyndighetene foreligger.
15. Økte felleskostnader og øvrige særkostnader for tiltaket betales av seksjonseieren som fastsatt i sameiets vedtekter.
16. Styret kan stille ytterligere rimelige vilkår, om nødvendig.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29.02.2000

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.04.2003

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 05.12.2011

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av vedkommendes husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

1. BRUK AV LEILIGHET

1.1 Leiligheten skal ikke benytte slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre

Beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 16.00 på lørdager. Generell ro på søn- og helligdager skal respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene meddeles disse på forhånd (f.eks. ved oppslag på tavlen i gangen).

Ved utleie av leilighet, er det utleiers ansvar at leietaker overholder husordensreglene.

1.2 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leiligheten må foretas ifølge vedtektenes §5.

1.3 Navneskilt til ytre ringeapparater og på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen 3 uker i forbindelse med navneendring, kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.4 For tilkopling til fellesanlegget for radio og TV, må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler. Parabolantenne tillates ikke.

1.5 Best mulig økonomisk drift av sameiet oppnås blant annet ved at husleie/fellesutgiftene betales ved forfall og at det ikke sløses med varmtvann eller elektrisitet i fellesarealene.

Vannkraner som lekker må snarest mulig repareres. Ting som kan medføre tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett.

1.6 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer og balkonger. Klesvask skal ikke henge over rekkverkets høyde.

1.7 Mating av fugler fra terrasse og balkong bør ikke forekomme for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.

1.8 Enhver plikter å holde terrassens avløpssystem åpen, slik at det ikke renner vann ut av overvannshullene ved snøsmelting eller ved store nedbørsmengder.

1.9 Det er ikke tillatt å male / beise terrasse eller balkong i annet enn originalfarger.

1.10 Ved bruk av grill på terrasse eller balkong må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling må det utvises hensyn til andre beboere. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill. Beholdere med gass under trykk må ikke lagres inne i leiligheten. For øvrig henvises til kommunale og statlige brannforskrifter.

1.11 Bruk av fyrverkeri på / fra terrasse / balkong er forbudt.

1.12 Hver sameier er ansvarlig for at beplantning ikke blir for høy og kraftig i blomstertrauet. Det må fra hver især utvises aktsomhet slik at "trauet" ikke skades. Hver beboer er ansvarlig for at beplantningen ikke vokser ut over forkanten av blomstertrauet, og at beplantning og vekster ikke blir høyere enn terrassetaket.

1.13 Det mekaniske avtrekksystemet i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDE

2.1 Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i oppgangene. Avfall, kasser, møbler o.l. må heller ikke plasseres i oppgangene.

2.2 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er det ikke tillatt å kaste / hensette i avfallsrommene.

2.3 I egen interesse oppfordres beboere til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.4 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks felles dugnader, besluttes av sameiet med alminnelig flertall.

2.5 All kjøring på gangveiene er forbudt med unntak av renovasjonsbil, syke og/eller møbeltransport, utrykningskjøretøy, transport i forbindelse med flytting og kjøretøy med dispensasjon.

2.6 Endring i fellesområder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjennelse.

2.7 Vårt sentrallåssystem er basert på tillit mellom den enkelte sameier og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler. Bortkomne nøkler vil føre til at systemet svekkes, noe som igjen vil føre til kostnader for fellesskapet.

3. DYREHOLD

3.1 Det er bare tillatt å ha ett dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 3 måneder.

3.2 Enhver sameier som holder dyr plikter å opptre slik at det ikke til sjenanse for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er hundeeiers plikt å sørge for at støy fra hund utendørs og innendørs unngås i dette tidsrom.

3.3 Det er ikke tillatt å la husdyr (hunder, katter, kaniner etc.) være uten tilsyn på sameiets område, inkludert terrasser og balkonger.

3.4 Hunder skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

3.5 Ekskrementer som husdyret etterlater seg på sameiets område skal umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

3.6 Ved mislighold av reglene i pkt 3.4 og / eller 3.5, kan styret frata en sameier retten til å ha dyr.

4. GARASJE / PARKERING

4.1 Hver boligseksjon disponerer 1 garasjeplass i garasjeanlegget. Denne kan ikke selges, ei heller leies ut til noen som ikke bor i sameiet.

4.2 Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av et kjøretøy eller tilhenger, 2 stk. to-hjulet motorkjøretøy og fire dekk. Garasjen skal ikke benyttes som mekanisk verksted, og biler eller gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Den daglige orden av hver plass påhviler den enkelte bruker.

4.3 Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal garasjeplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.

4.4 Gjesteparkeringsplassen ved Holmenkollveien er kun for gjester og kunder til næringsdelen.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

5.1 Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og at problemet lett kan løses. Gjentatte eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.2 Unnlatelse av å følge disse regler ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. Vedtektenes §6).

6. ORDENSREGLER FOR MIDLERTIDIG BRUK AV FELLESAREALER I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Datert 15.11.2011, godkjent i ekstraordinært sameiermøte 5.12.2011.

6.1 Bakkeplan på terrassesiden;

Seksjonene med terrasse på bakkeplan utvidet sine terrasser med 1 meter (fra opprinnelig 12 m2 til ca. 18 m2) og det er noe varierende angående beplantning. Denne utvidelsen har skjedd fra midten til slutten av 1980-tallet og standarden ønskes opprettholdt som følger:

- Blomstertrauet kan stå 1 meter ut fra vegg. Avstanden måles fra bodens yttervegg til trauets innside.
- Det kan legges platting, evt. Heller, fra seksjonens yttervegg fram til trauets innside.
- Det er ikke tillatt å støpe såle.
- Det kan plantes hekk i forkant av trauet innen 1 meter.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Beplantning eller plassering av trau må ikke hindre adkomst til kummer med stoppekran for vann.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran.
- Maksimal høyde på hekken skal være 2 meter.
- Alle 3 seksjoner på rekken skal tilstrebe mest mulig likhet.
- Terrassenes utvidede endevegger holdes i samme materiale, høyde og farge som øvrige terrassers endevegger.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.

- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, vil bli fjernet av sameiet v/styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.2 Bakkeplan på kjøkkensiden;

Bakkeplan på kjøkkensiden har en mer varierende utforming i terrenget. Noen kjøkkenbalkonger grenser mot gressplen, noen mot naturtomt, noen ligger bratt i terrenget. Det vil nødvendigvis forekomme variabler.

- Det kan beplantes med hekk mellom seksjonene. Beplantningen skal ikke strekke seg lenger enn maks 4 meter ut fra veggliv. Det kan ikke beplantes på tvers.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran, høyde skal ikke overstige 2 meter.
- Annen privat beplantning etc. (prydbusker og blomsterbed) kan bare skje innen 2 meter fra kjøkkenbalkongens ytterside.
- Det bør tilstrebes en viss likhet utenfor den enkelte blokk.
- Det kan ikke støpes såle utenfor kjøkkenbalkongen.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.
- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, og beplantning utover det tillatte, vil bli fjernet av sameiet v/styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.3 Innstig;

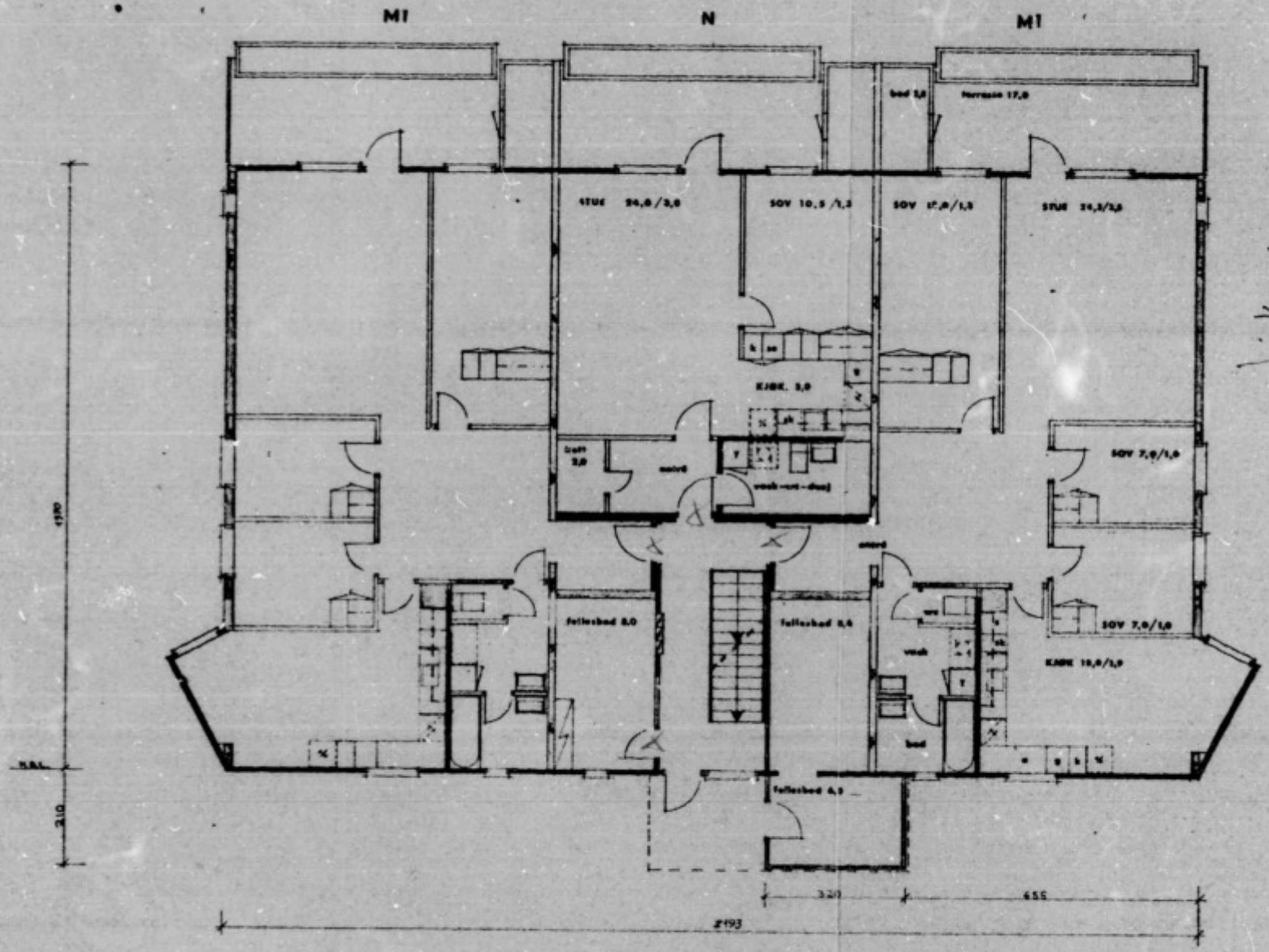
- Der forutsetningene er tilstede kan kjøkkenvindu i 2. etasje over bakkeplan på terrassesiden, skiftes ut med dør.
- Det kan bygges et innstig for å få adkomst til arealet utenfor. Innstiget skal ikke være større enn det areal som kreves for dette, eller det areal som er nødvendig på grunn av terrengets utforming.
- Innstiget skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjoner.
- Utformingen skal være lik og ensartet.
- Der dør skiftes ut med vindu skal denne males i samme farge som gavlvegg og øvrige vinduskarmer.
- Materialvalg og farge på innstig og gelender skal være lik som endeveggene på terrassen.
- Det er ikke tillatt med beplantning på fellesområdet rundt innstiget.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold.

- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet, v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger

6.4 Generelt for fellesarealet;

- Den enkelte sameier har ikke anledning til å beplante på sameiets eiendom utover det som er nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt med permanent møblering av fellesarealet. Ved bruk av private møbler på fellesområdet, stoler og bord som ikke tilhører sameiet, skal disse ryddes inn etter bruk.
- Det forutsettes at alle er med å holde fellesarealene pene og ryddige.
- Øvrige ønsker og planer for fellesområdet, for felles benyttelse, søkes styret.

TEGNINGER OG ATTESTER



300,-
÷ 16
284

2

SELVAAG-BYGG

KRAGSKOGEN

A | 27 | 327

PLAN 1. ETASJE

1:100 | 11/3-99

TEGN NR. 1271 A IIA 3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 3 (+1510)

OV/LO

KOPI

Oslo, den
. 11. desember 1981

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.27/bnr.2237 bl. 11 A, Kragskogen felt A

Journalnr.
79/1206

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24.11.81

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggeleder
Solvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TOTALTEK AS
Postboks 6363 Etterstad
0604 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407763-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 30.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 70D	Eiendom:	27/2237/0/0
Tiltakshaver:	Østre Kragskogen Sameie	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	TOTALTEK AS	Adresse:	Postboks 6363 Etterstad, 0604 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 70 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Østre Kragskogen Sameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO, berhan@online.no

SEKSJONERING, RESEK OG SERVITUTTER

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601584410
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971527250	ULLERNBYGGENE SAMEIET		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	726

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr 296580 Tinglyst 10-04-2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/296580/200
Uthentet 2025-05-12 10:34
Side 1 av 6

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Org.nr.: 971 040 823 Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune, Org.nr. 971 040 823
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
0301	OSLO	28	726		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr [2]	Ideell andel [3]
	~~Se vedlegg~~		
971 527 250	Sameiet Ullern bygg i ene		

Rettet opp etter avtale med Aleksander Ekeberg 19.3.2014 Kjell Smelle

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
119	B	30		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		30		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 9359 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Reseksjoneringen gjelder opprettelse av en ny seksjon som tidligere har vært fellesareal, jfr. eierseksjonsloven § 13. Den nye seksjonen har tidligere vært vaktmesterleilighet. Det har altså ikke vært fysiske endringer av eiendommen.~~

Det opprettes ny boligseksjon snr. 119 på del av fellesareal (vaktmesterleilighet). som nevner 30.

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI
21.02.2014 Kjell Smelle

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kaja Messel
Terje Haraldsen.

10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [5]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [6]
Oslo 24/9-13		SIGR FJELLBIRKELAND	—
Oslo 24/9-13		KYRRE SANDAKER	—
Oslo 24/9-13		KARI MESSEL	—
Oslo 26/9-13		TERJE HARALDSEN	—

11

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 24/9-13		Sivr fjellbirkeland
Oslo 24/9-13	Synne Sandaker	KYRRE SANDAKER
Oslo 24/9-13	Kari Messel	KARI MESSEL

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt Oslo 26/9-13 Terje Haddeen TERJE HADDEEN.

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

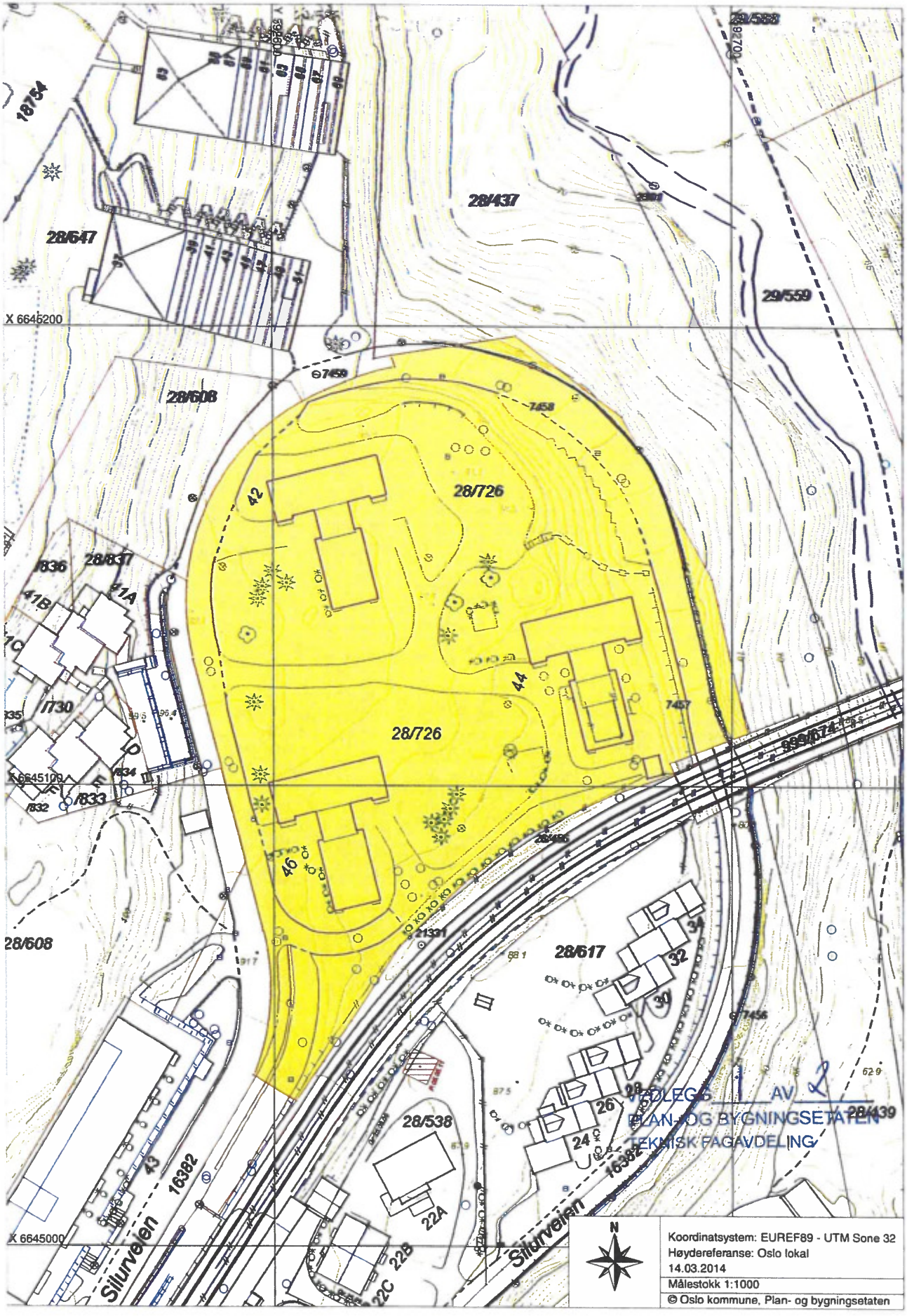
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	726		119	**i Oslo kommune**

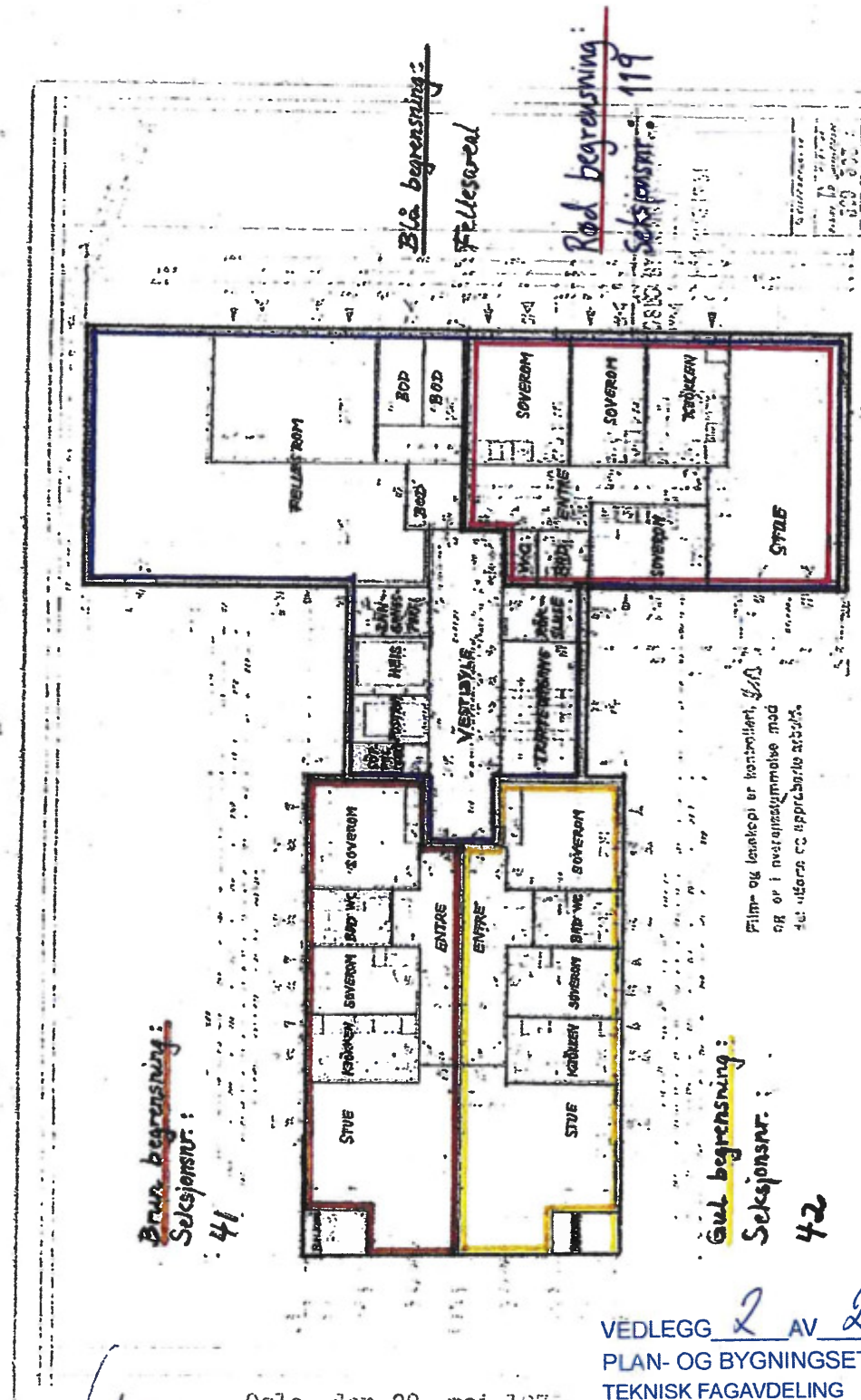
Dato	Underskrift	Stempel
4.4.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo, den 29. mai 197

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT

31.MAJ 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 2237	Fnr.	Kommune OSLo

2. Eier

Navn: Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
[ ] etc.
[X] bruksenhetenes markedsverdi

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

eller

[X] kommunen har ~~gjort innsigelse mot seksjoneringen~~ meddelt at § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

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

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

Riktig gjenpart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5. Tegninger m. v.

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

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

6. Fordelingsliste

Snr.		Formål	Brøk med nevner = 274.151	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 274.151
1		2	3	1	2	3
1		B	1.318	21	B	1.285
2		B	1.221	22	B	1.221
3		B	1.221	23	B	810
4		B	1.275	24	B	1.221
5		B	1.221	25	B	1.134
6		B	1.318	26	B	756
7		B	1.188	27	B	1.134
8		B	1.188	28	B	1.318
9		B	1.188	29	B	1.221
10		B	1.188	30	B	1.221
11		B	1.188	31	B	1.275
12		B	1.188	32	B	1.221
13		B	1.145	33	B	1.318
14		B	1.177	34	B	1.188
15		B	1.177	35	B	1.188
16		B	1.145	36	B	1.188
17		B	1.177	37	B	1.188
18		B	1.145	38	B	1.188
19		B	1.296	39	B	1.188
20		B	843	40	B	1.145
Sum teller skal stemme med nevner				Sum teller skal stemme med nevner		forts.

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

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

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter.Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsesum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling
ed Oslo	Morten Huseby Knut Røe

Dokumentet returneres til:

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

3.

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
41	B	1.177	76	B	1.188
42	B	1.177	77	B	1.188
43	B	1.145	78	B	1.188
44	B	1.177	79	B	1.188
45	B	1.145	80	B	1.188
46	B	1.123	81	B	1.188
47	B	821	82	B	1.145
48	B	1.123	83	B	1.145
49	B	1.285	84	B	1.145
50	B	843	85	B	1.145
51	B	1.285	86	B	1.145
52	B	1.231	87	B	1.145
53	B	810	88	B	1.059
54	B	1.231	89	B	1.080
55	B	1.123	90	B	1.080
56	B	756	91	B	1.059
57	B	1.123	92	B	1.080
58	B	1.123	93	B	1.059
59	B	821	94	B	1.156
60	B	1.123	95	B	864
61	B	1.285	96	B	1.156
62	B	843	97	B	1.329
63	B	1.285	98	B	875
64	B	1.231	99	B	1.329
65	B	810	100	B	1.296
66	B	1.231	101	B	843
67	B	1.123	102	B	1.285
68	B	756	103	B	1.231
69	B	1.123	104	B	810
70	B	1.318	105	B	1.231
71	B	1.221	106	B	1.134
72	B	1.221	107	B	756
73	B	1.275	108	B	1.134
74	B	1.221	109	B	1.123
75	B	1.318	110	B	821

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
111	B	1.123	146	B	821
112	B	1.285	147	B	1.285
113	B	843	148	B	843
114	B	1.285	149	B	1.285
115	B	1.231	150	B	1.221
116	B	810	151	B	810
117	B	1.231	152	B	1.221
118	B	1.134	153	B	1.134
119	B	756	154	B	756
120	B	1.134	155	B	1.134
121	B	1.318	156	N	3.381
122	B	1.221	157	N	1.127
123	B	1.221	158	N	1.127
124	B	1.275	159	N	1.127
125	B	1.221	160	B	1.188
126	B	1.318	161	B	1.113
127	B	1.188	162	B	1.113
128	B	1.188	163	B	1.188
129	B	1.188	164	B	1.113
130	B	1.188	165	B	1.188
131	B	1.188	166	B	1.145
132	B	1.188	167	B	1.145
133	B	1.145	168	B	1.145
134	B	1.145	169	B	1.145
135	B	1.145	170	B	1.145
136	B	1.145	171	B	1.145
137	B	1.145	172	B	1.059
138	B	1.145	173	B	1.080
139	B	1.059	174	B	1.080
140	B	1.080	175	B	1.059
141	B	1.080	176	B	1.080
142	B	1.059	177	B	1.059
143	B	1.080	178	B	1.123
144	B	1.059	179	B	821
145	B	1.123	180	B	1.123

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5.

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
181	B	1.296	216	B	1.145
182	B	843	217	B	1.145
183	B	1.285	218	B	1.145
184	B	1.200	219	B	1.145
185	B	810	220	B	1.059
186	B	1.200	221	B	1.080
187	B	1.134	222	B	1.080
188	B	756	223	B	1.059
189	B	1.134	224	B	1.080
190	B	1.123	225	B	1.059
191	B	821	226	G	18.400
192	B	1.123			274.151
193	B	1.296			
194	B	843			
195	B	1.285			
196	B	1.200			
197	B	810			
198	B	1.200			
199	B	1.134			
200	B	756			
201	B	1.134			
202	B	1.318			
203	B	1.221			
204	B	1.221			
205	B	1.275			
206	B	1.221			
207	B	1.318			
208	B	1.188			
209	B	1.188			
210	B	1.188			
211	B	1.188			
212	B	1.188			
213	B	1.188			
214	B	1.145			
215	B	1.145			

Oslo, den

Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

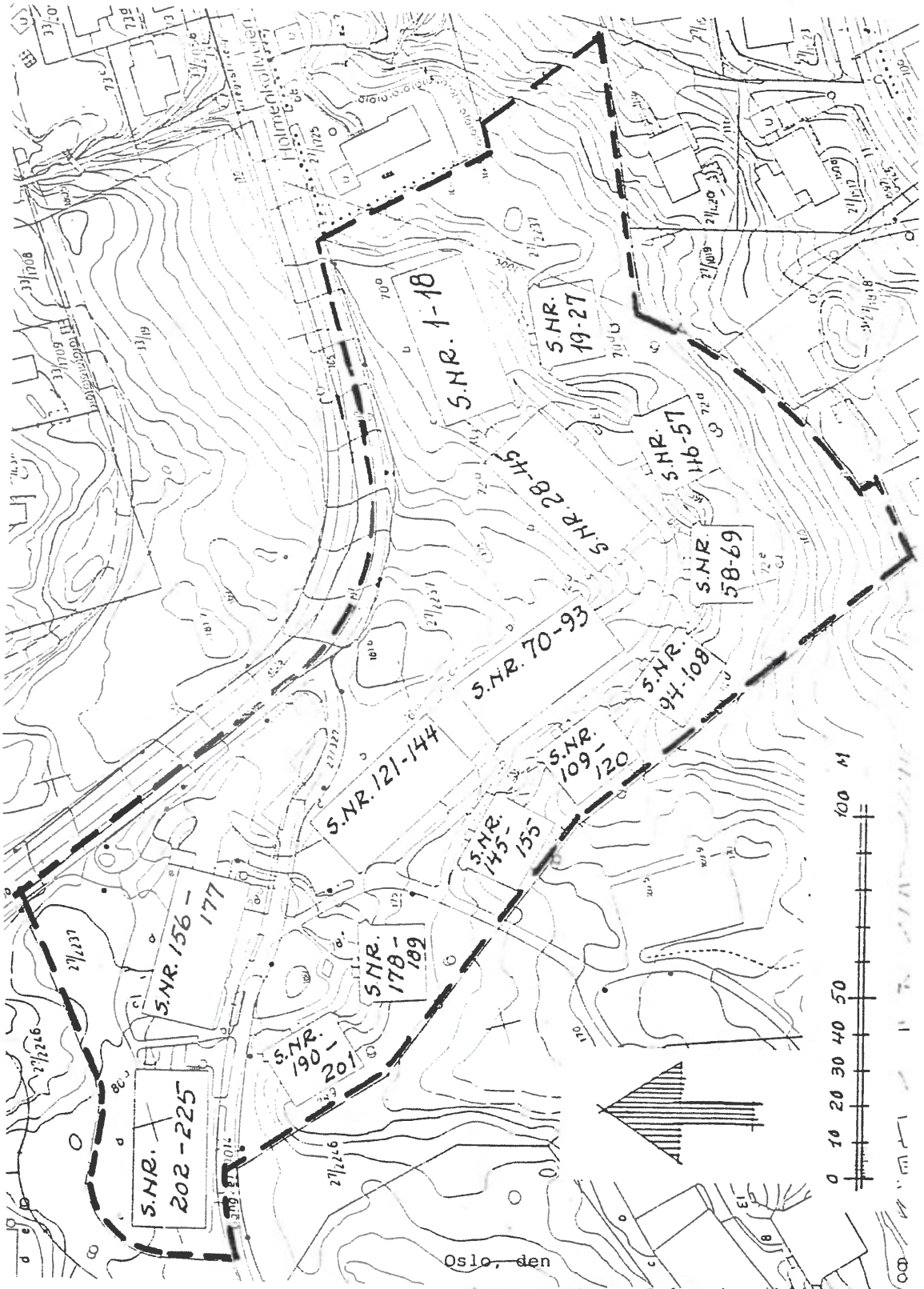
Mørtem Huseby

Knut Røe

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

6.

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN NR. 70-80
MED SEKSJONENE NR. 1-225



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den

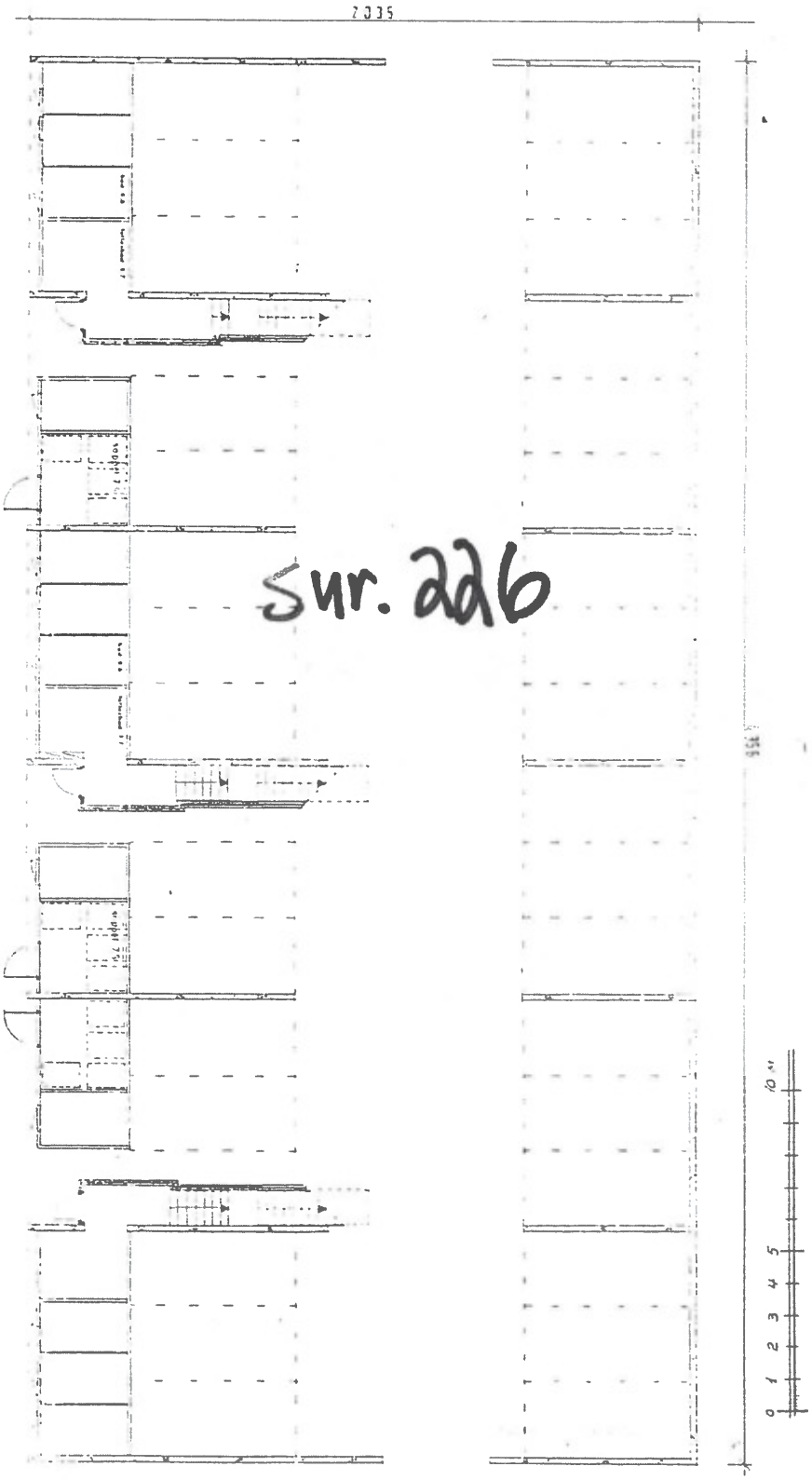
Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

Morten Huseby Knut Røe

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

7.

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B OG C
GARASJEKJELLER

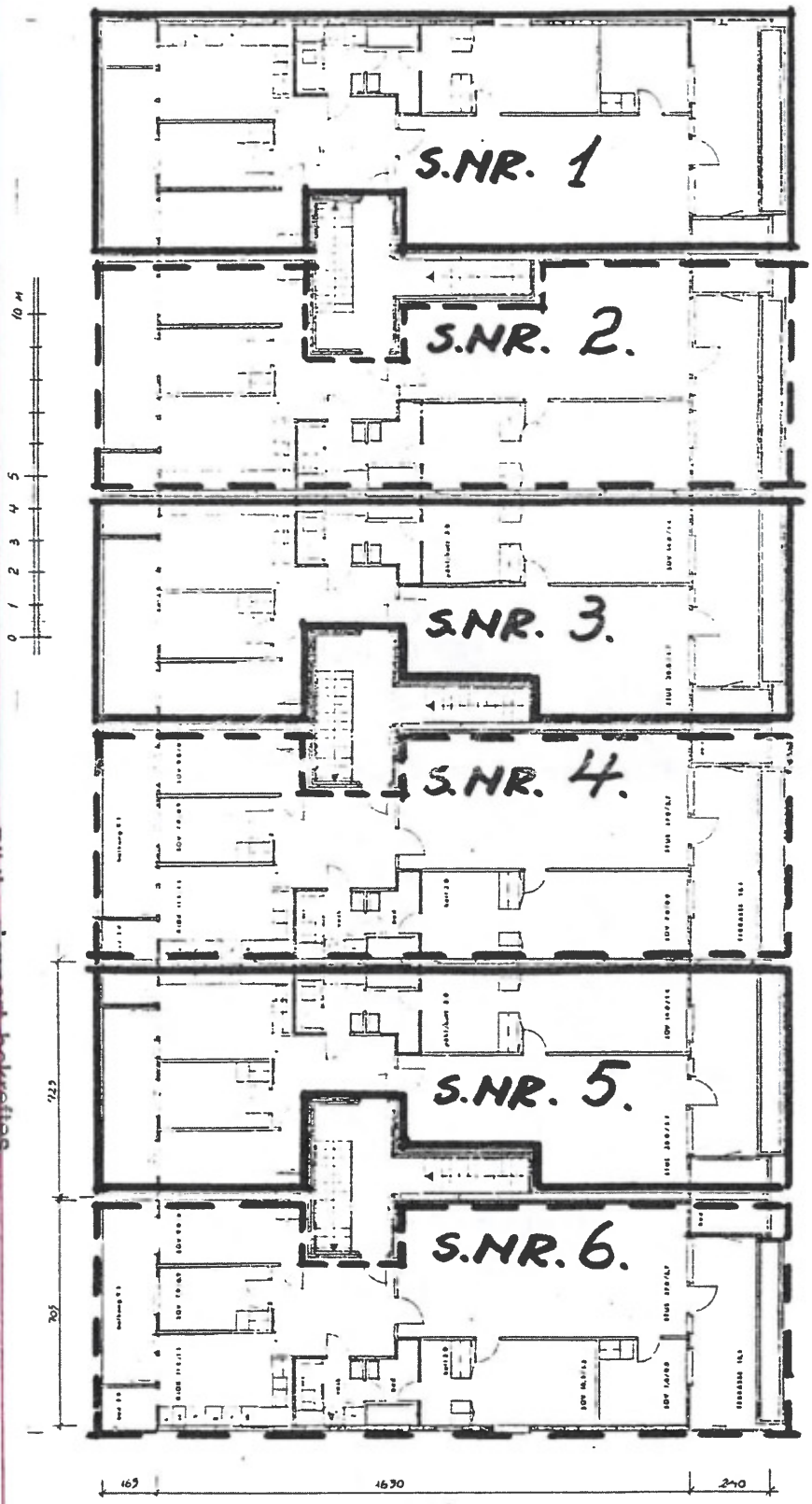


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

8.

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B og C
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1-6



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

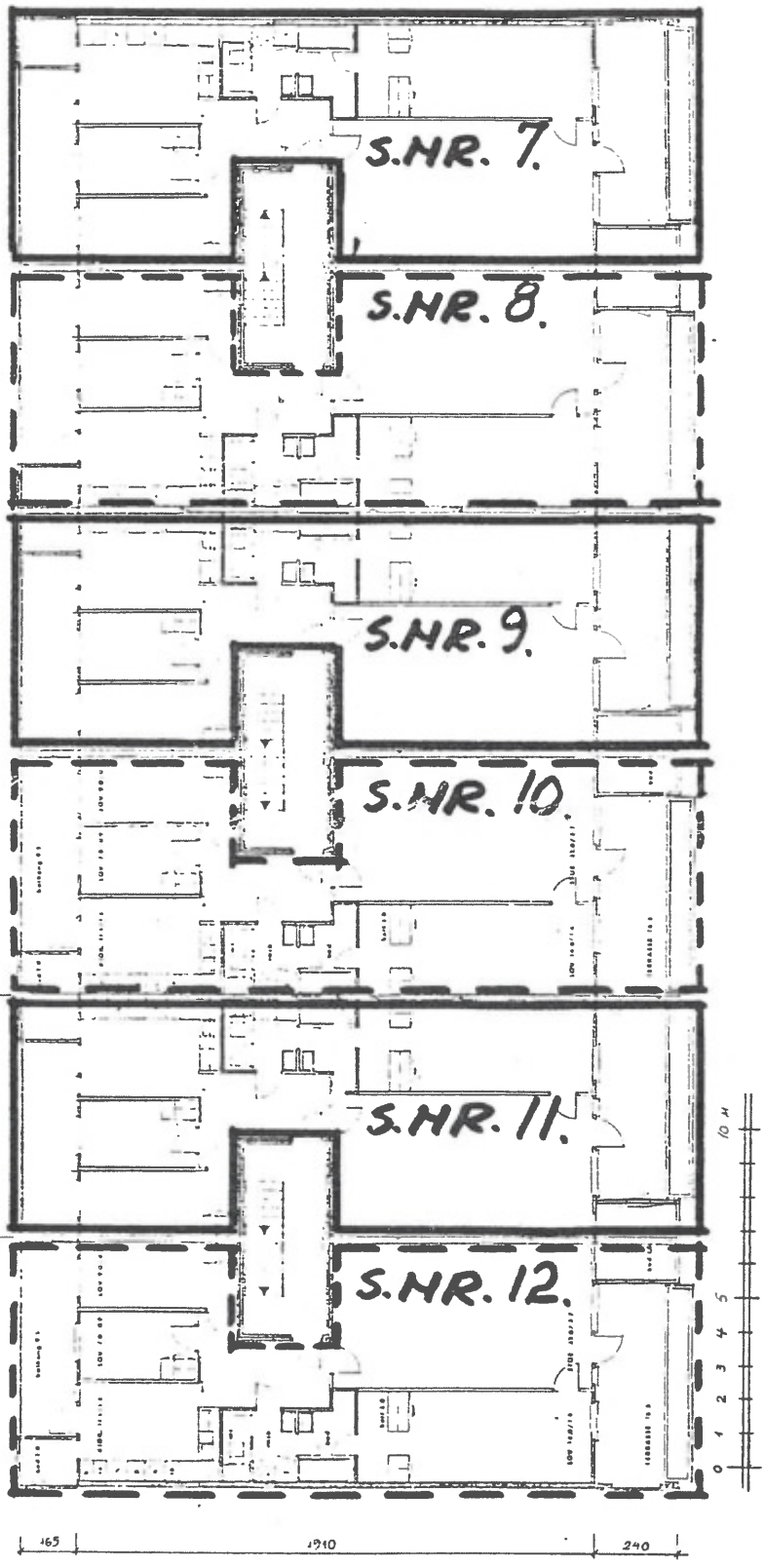
9.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C

2. ETASJE MED SEKSJONENE 7–12



Riktig gjengivelse for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

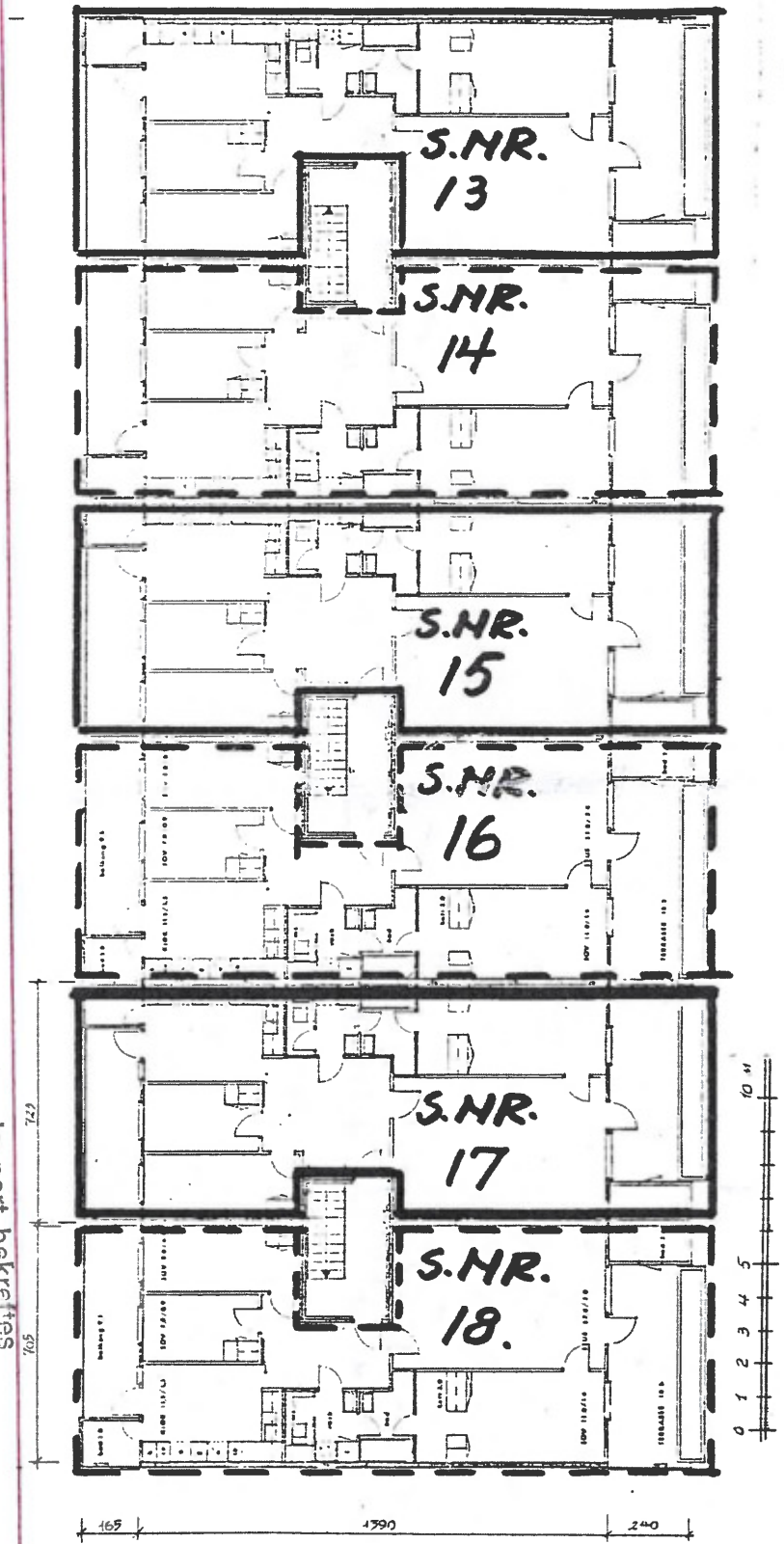
10.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

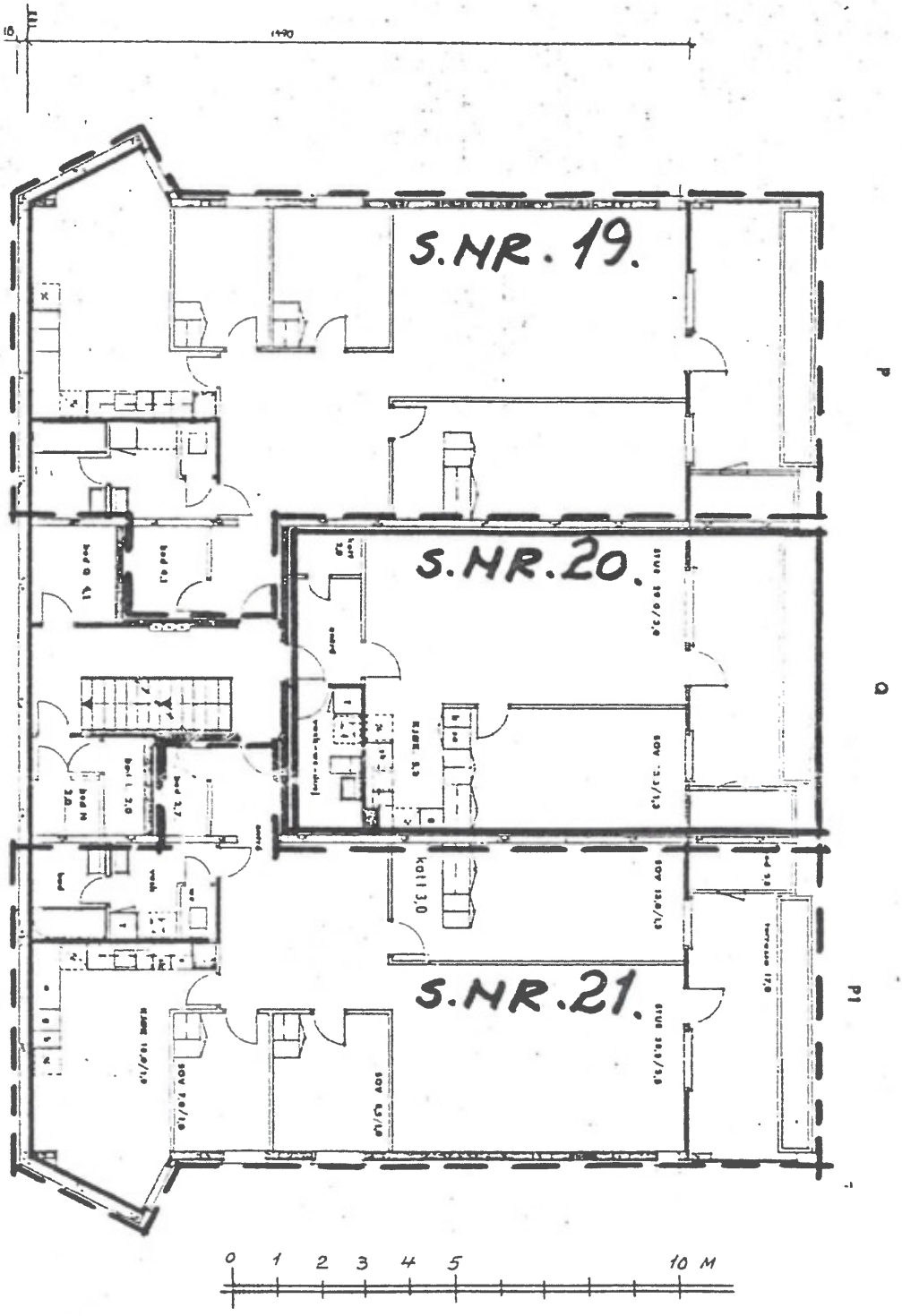
11.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 D.

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 19-21.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIABANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

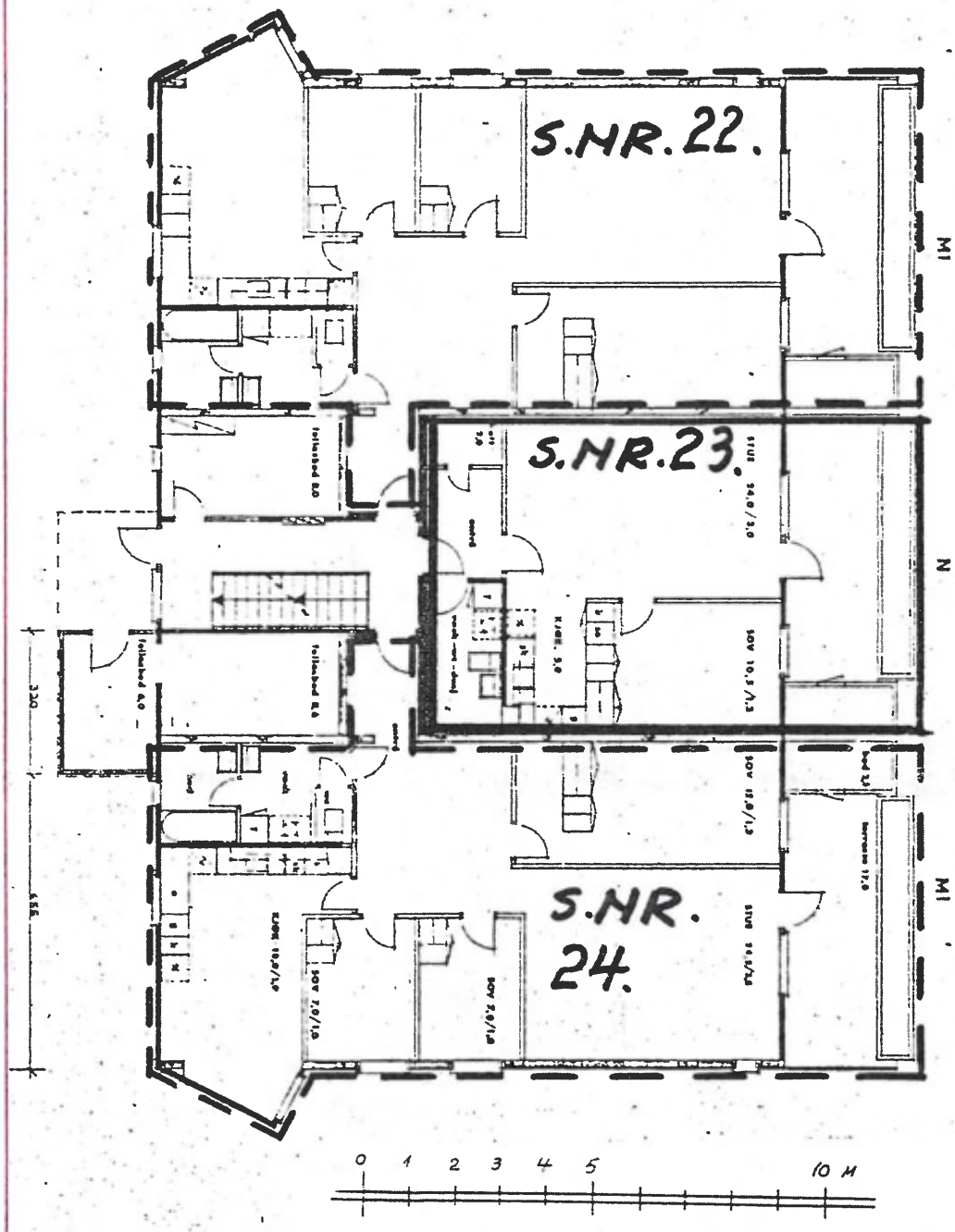
12

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 D.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 22-24.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

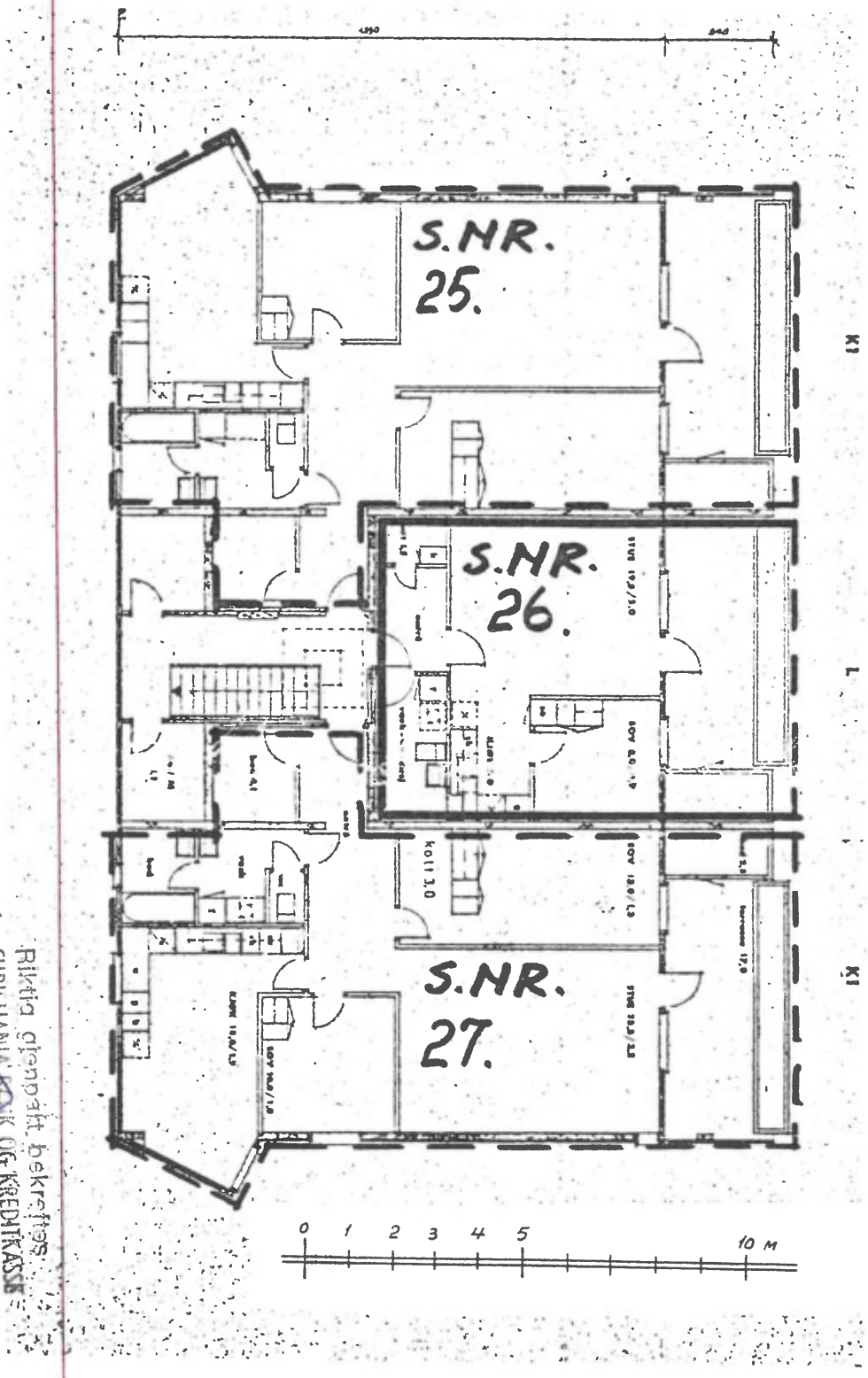
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

13

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 25-27.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

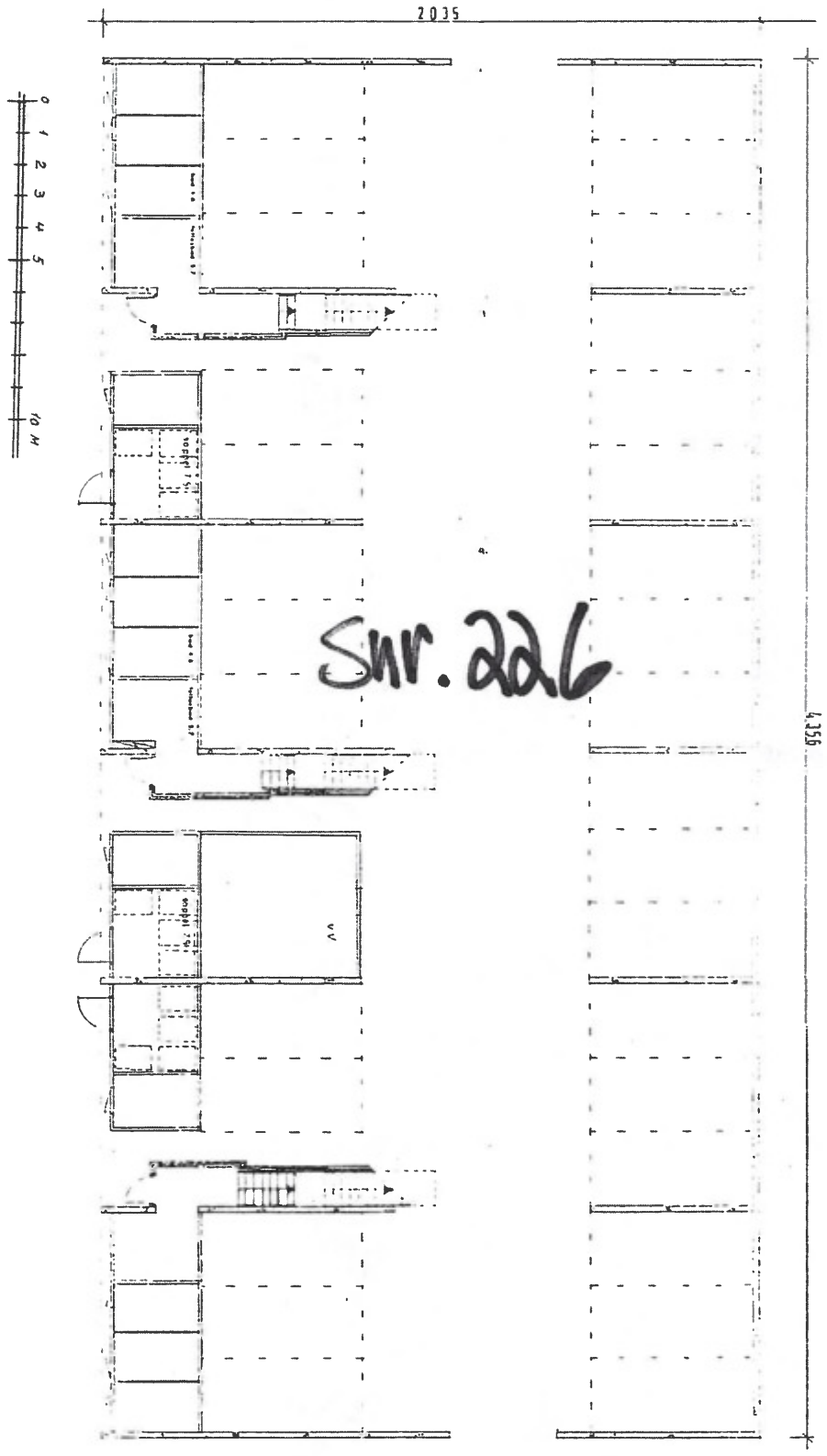
14

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

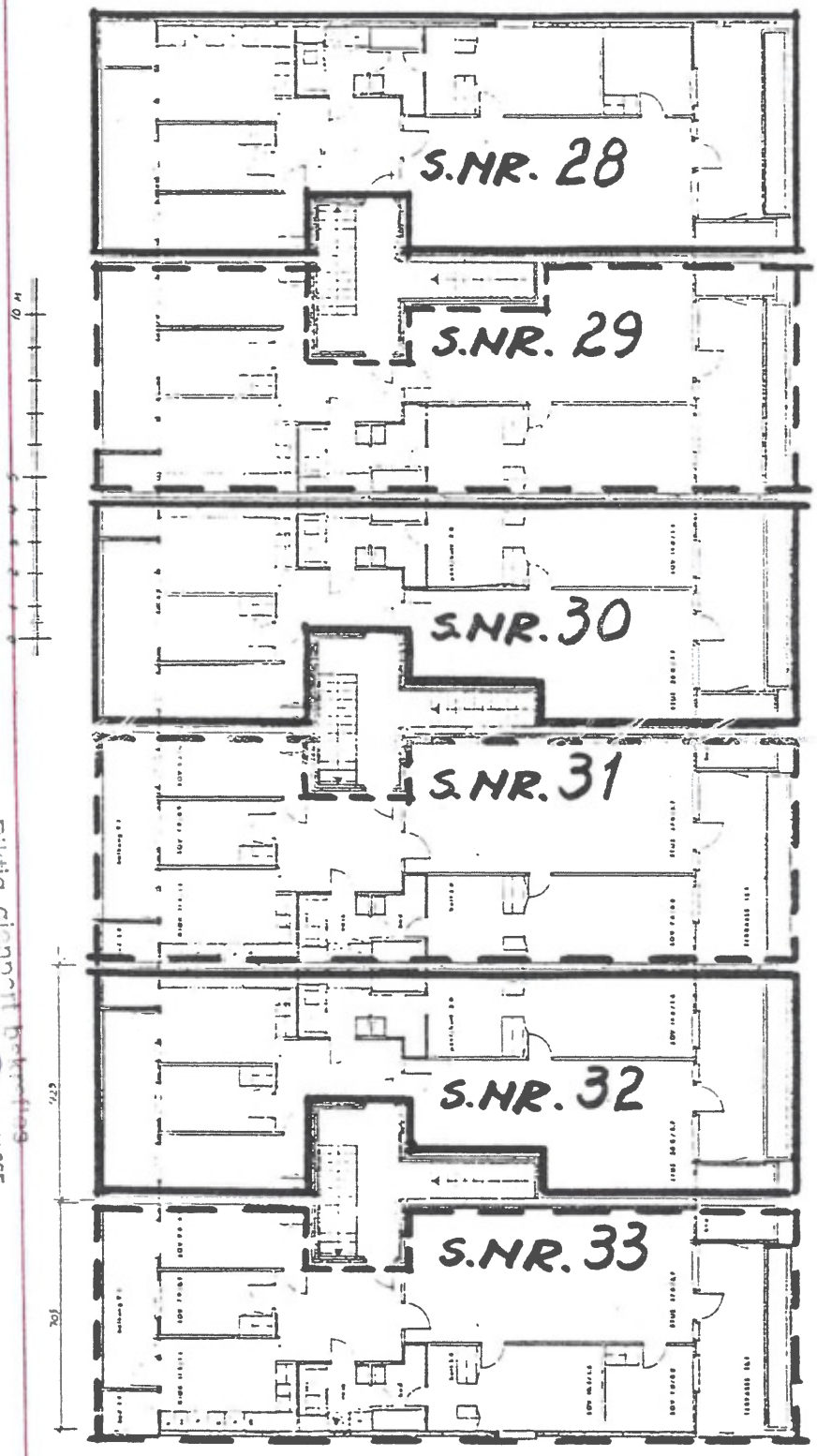
15

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 28-33.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

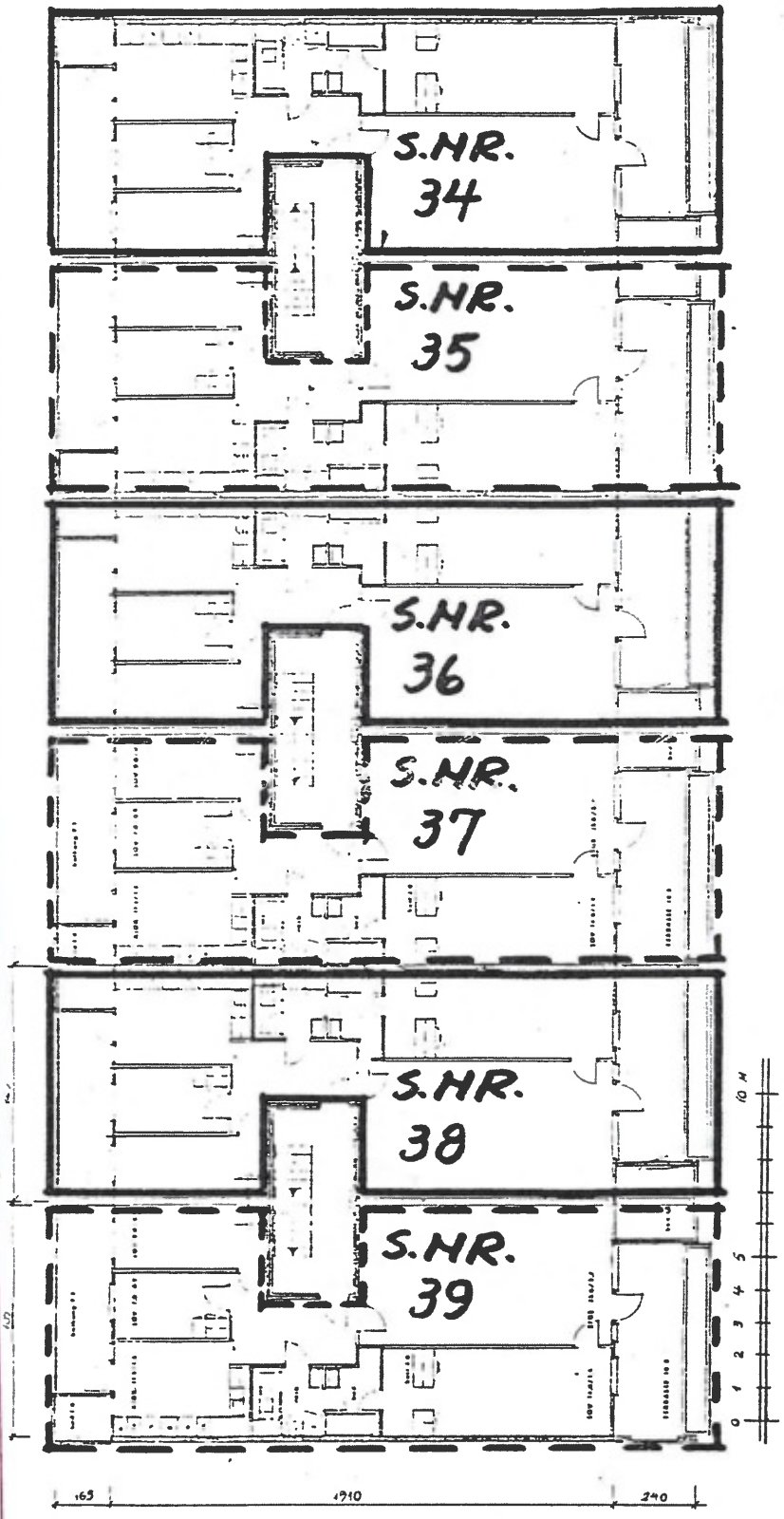
16

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 34-39



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

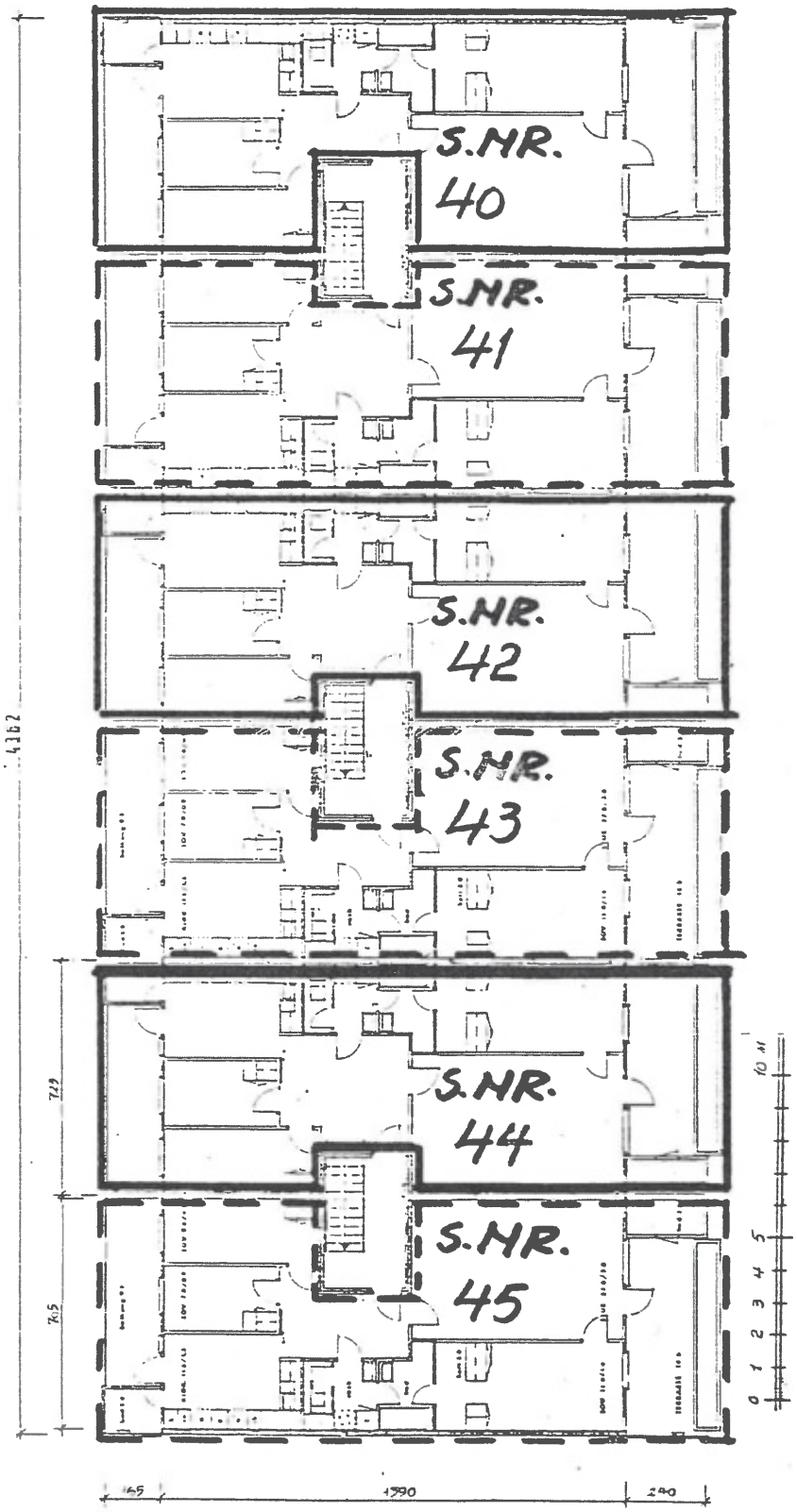
17

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C

3. ETASJE MED SEKSJONENE 40-45



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

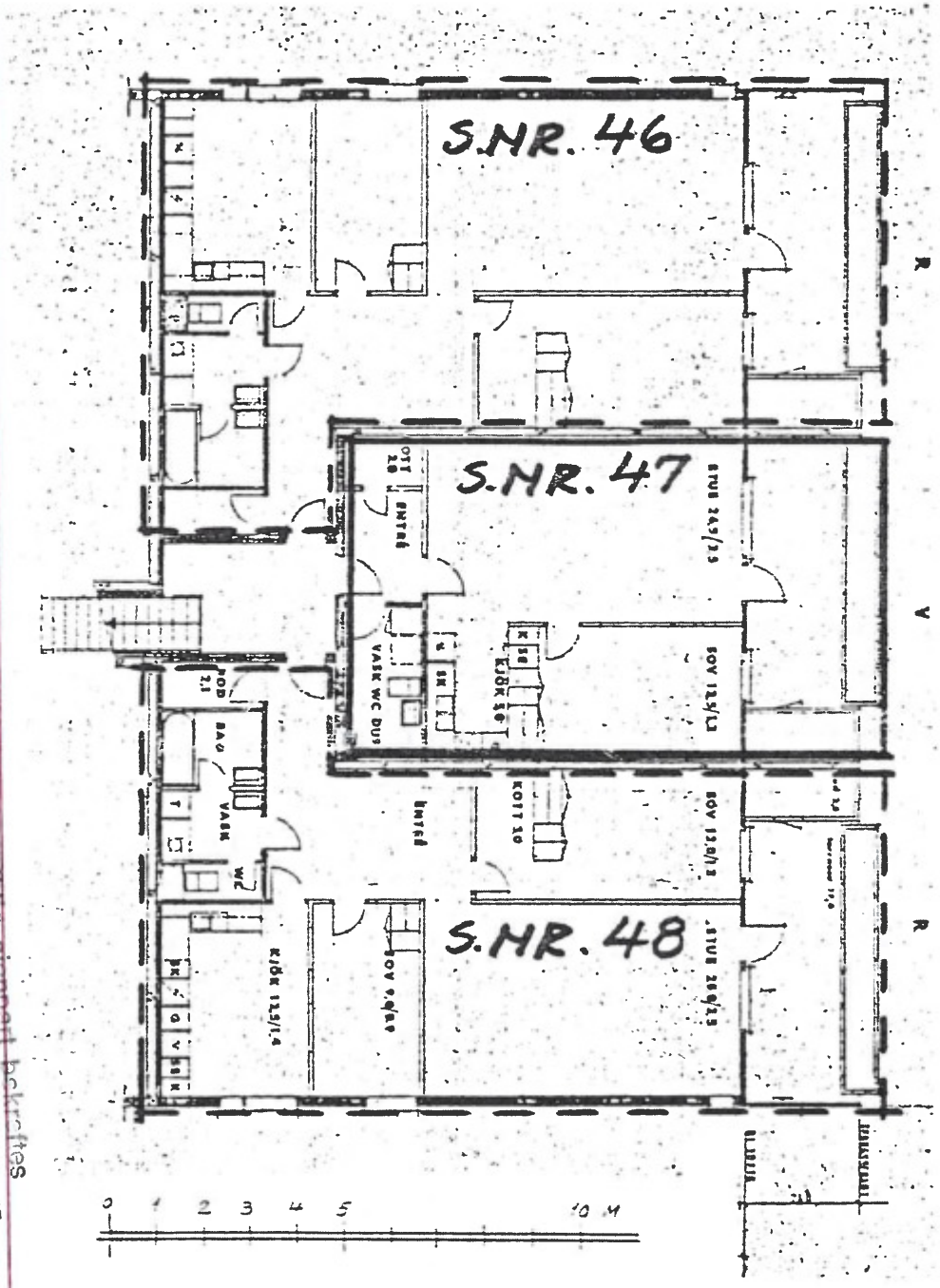
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

18

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D
3. U.ETASJE MED SEKSJONENE 46-48



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

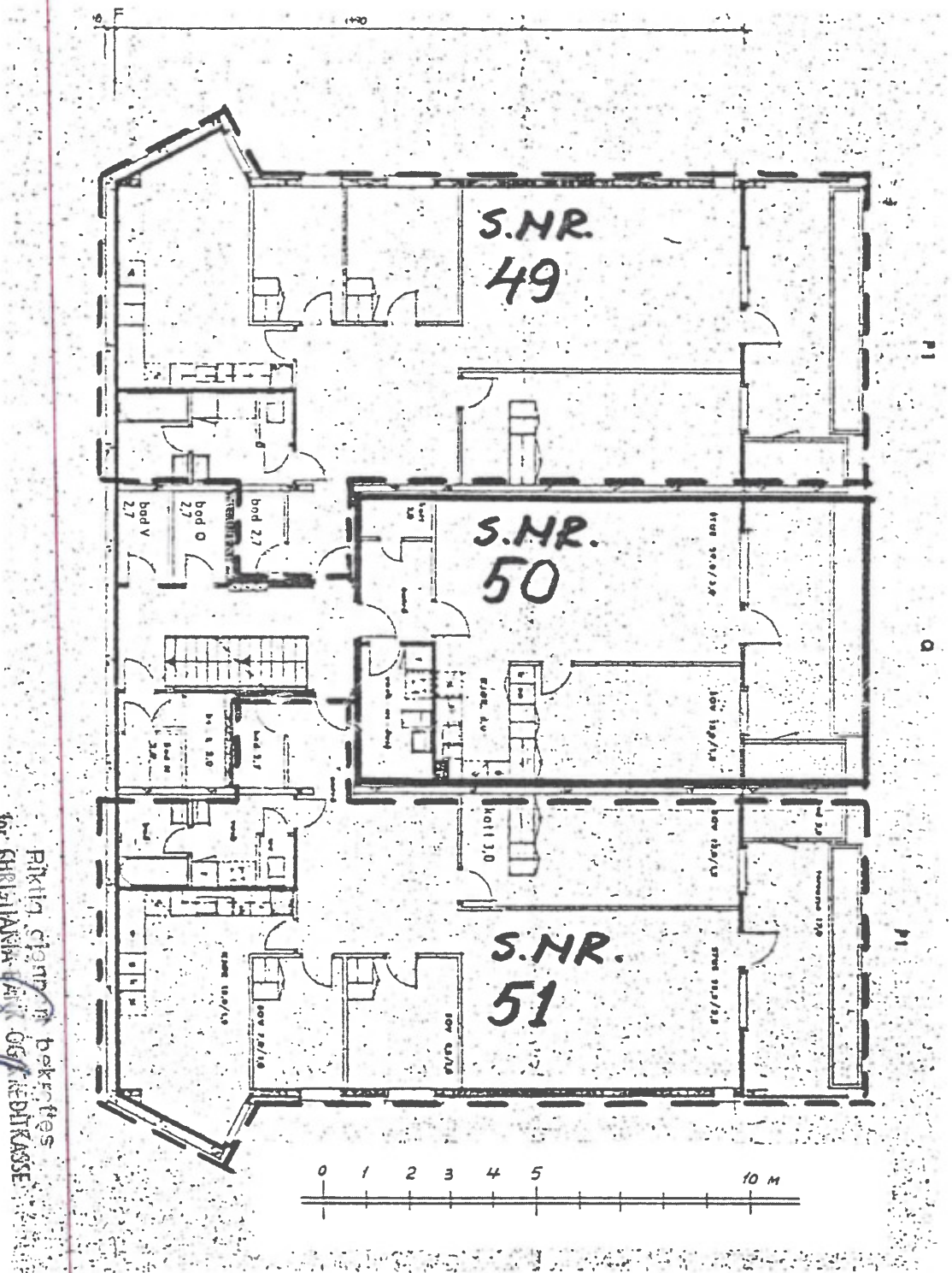
19

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 49-51

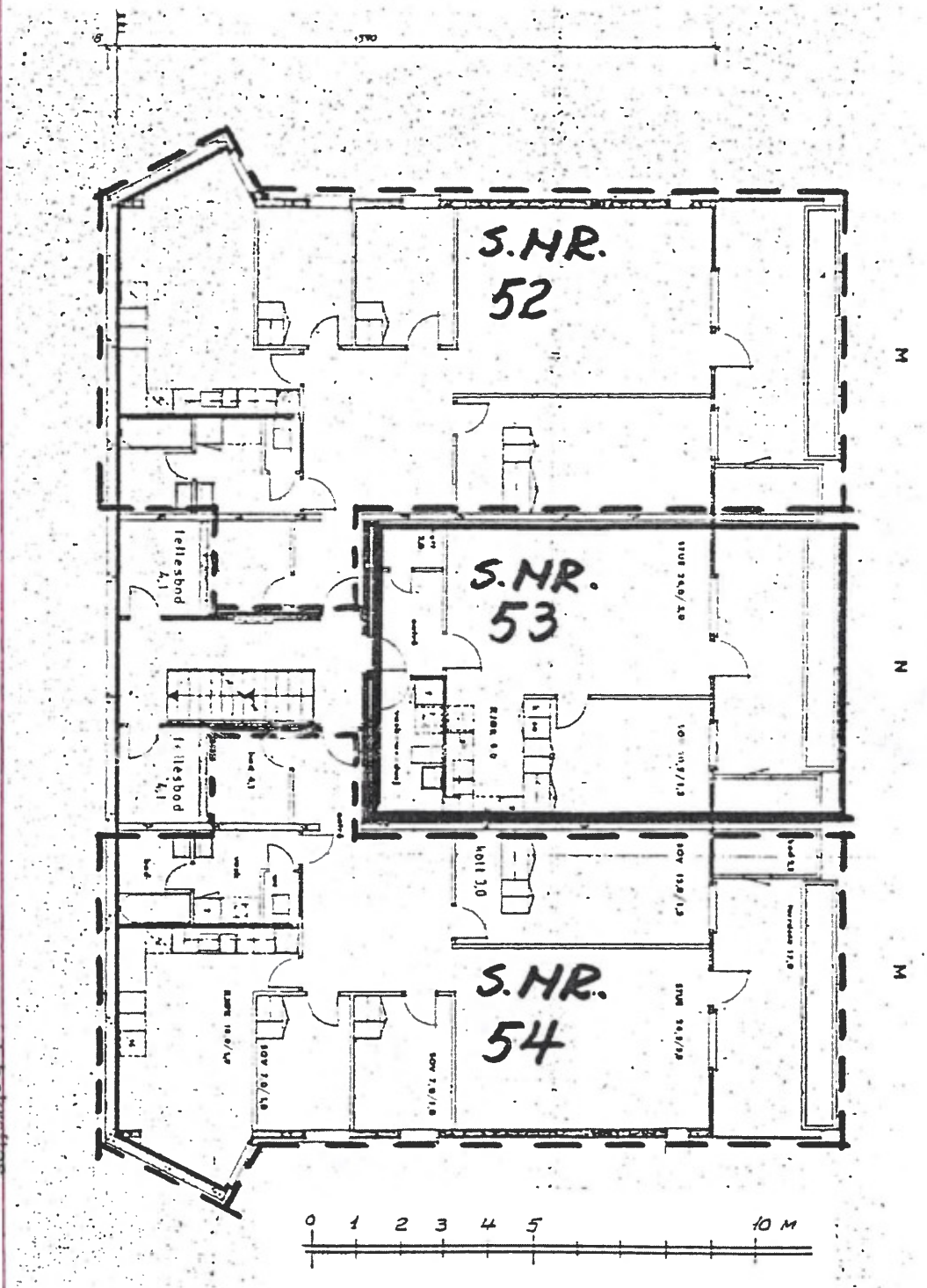


Riktig gjengitt og bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

20

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 D
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 52-54



Pantet tjenert bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

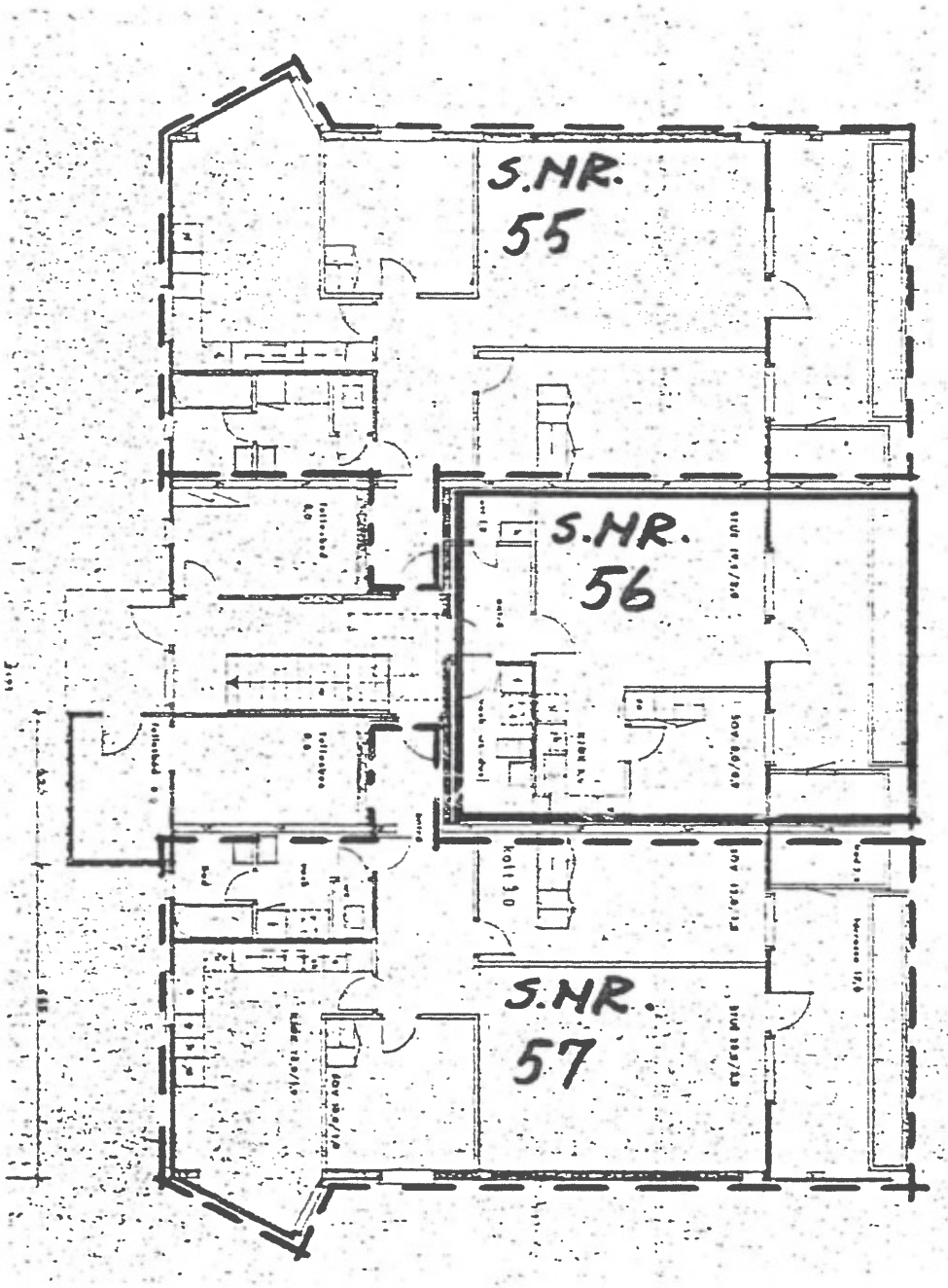
21

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 55-57



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

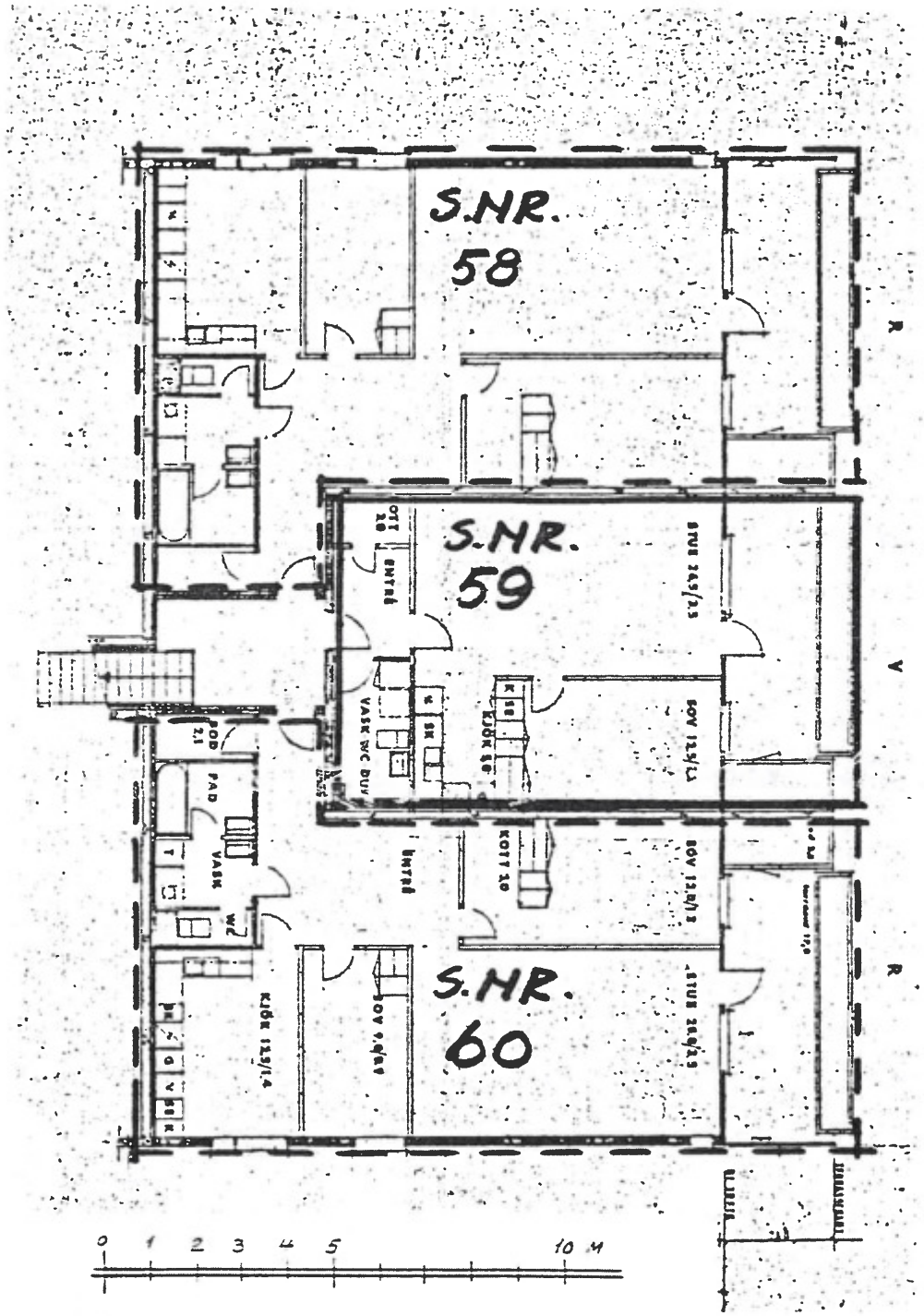
22

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 58-60

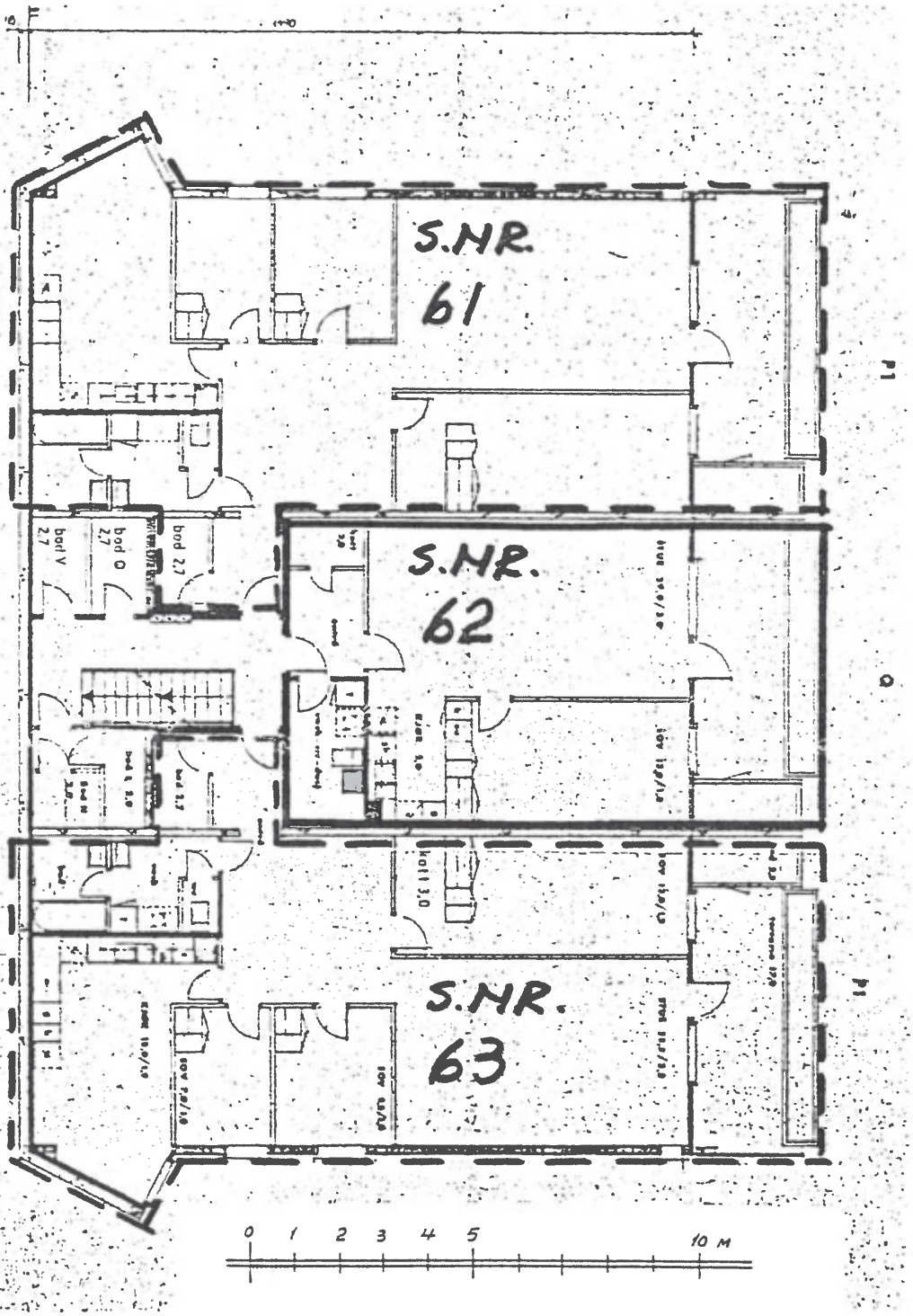


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

23

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 E
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 61-63



Riktig gjengitt bekreftes.
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

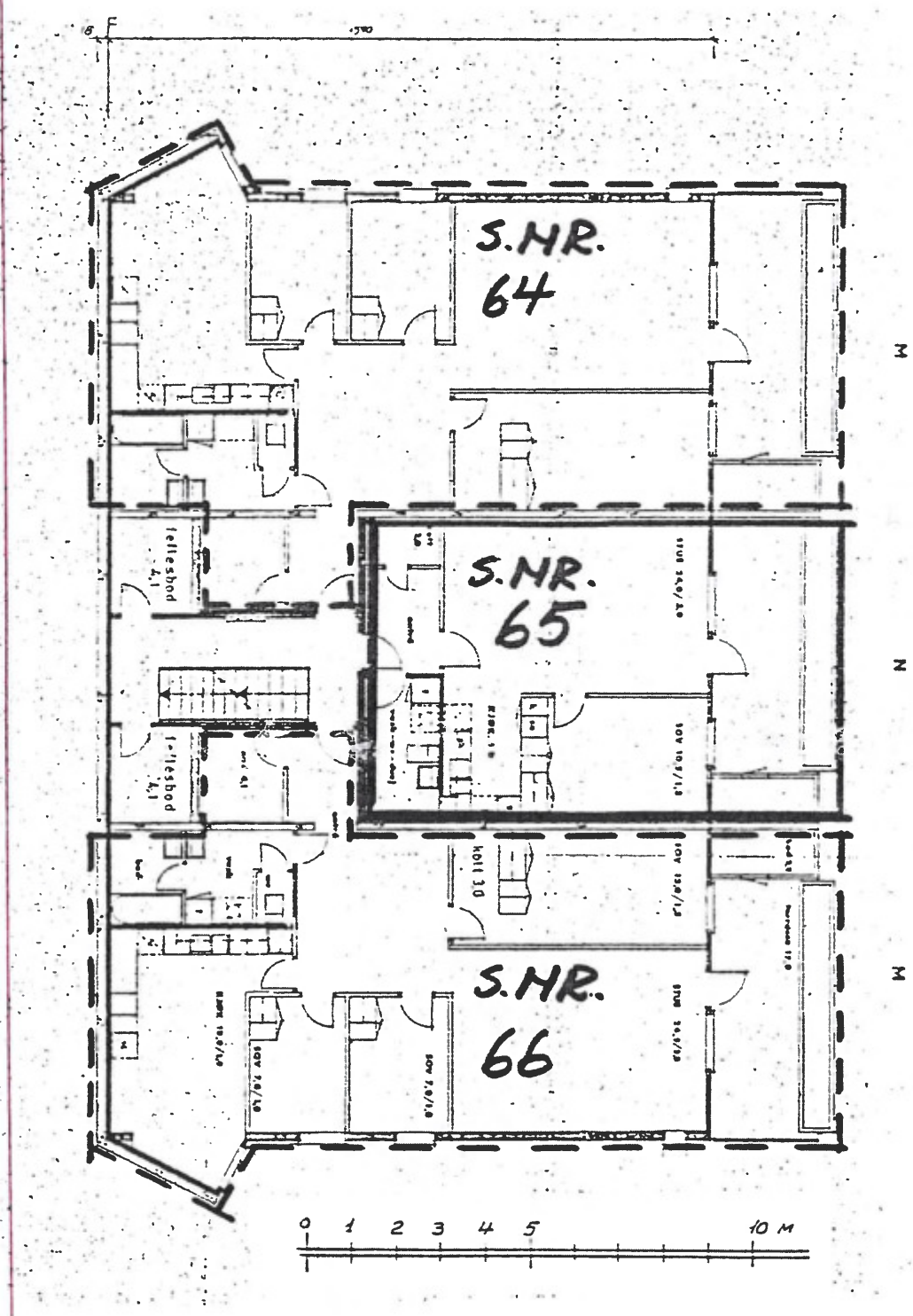
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

24

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 64-66

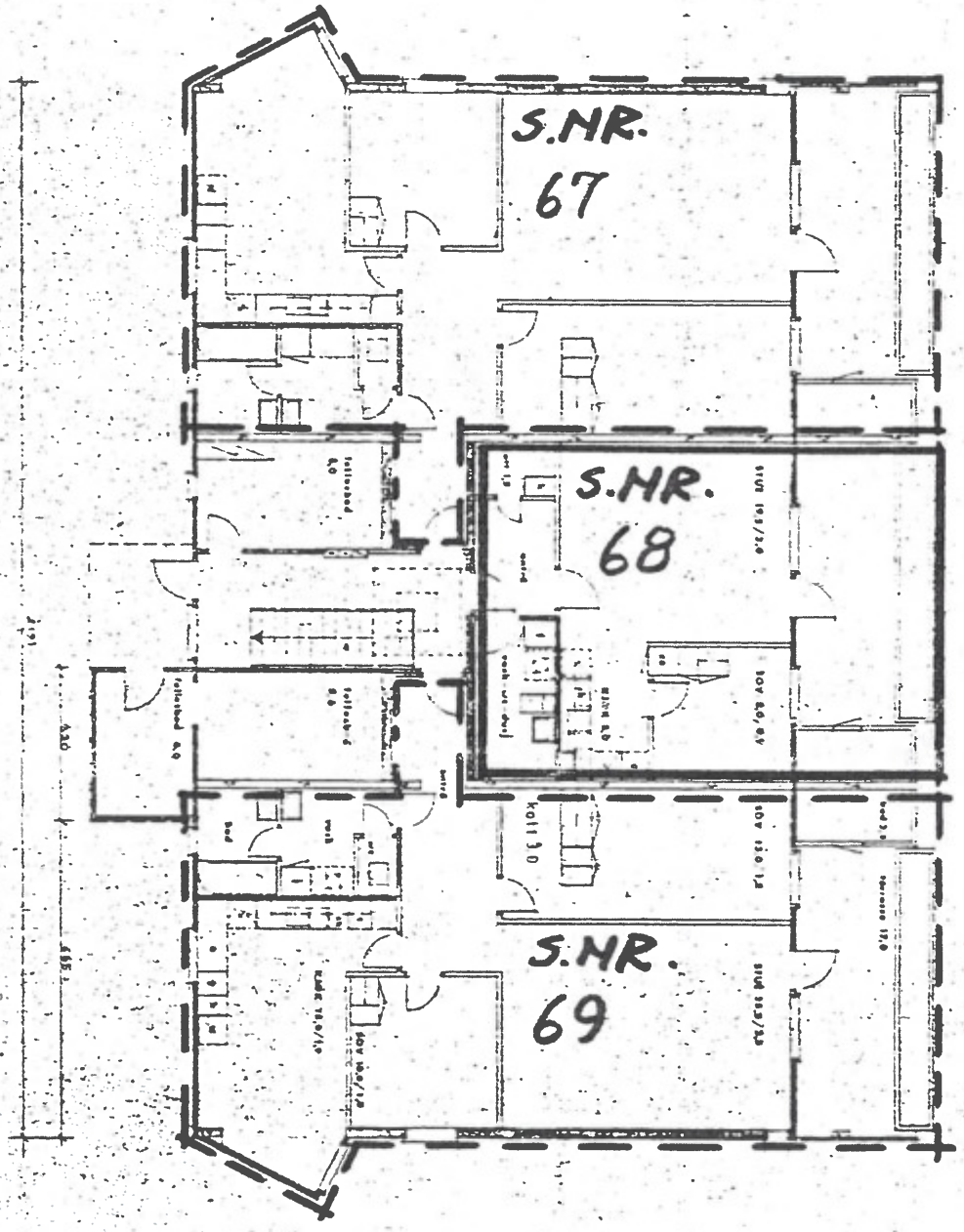


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

25

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 E.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 67-69

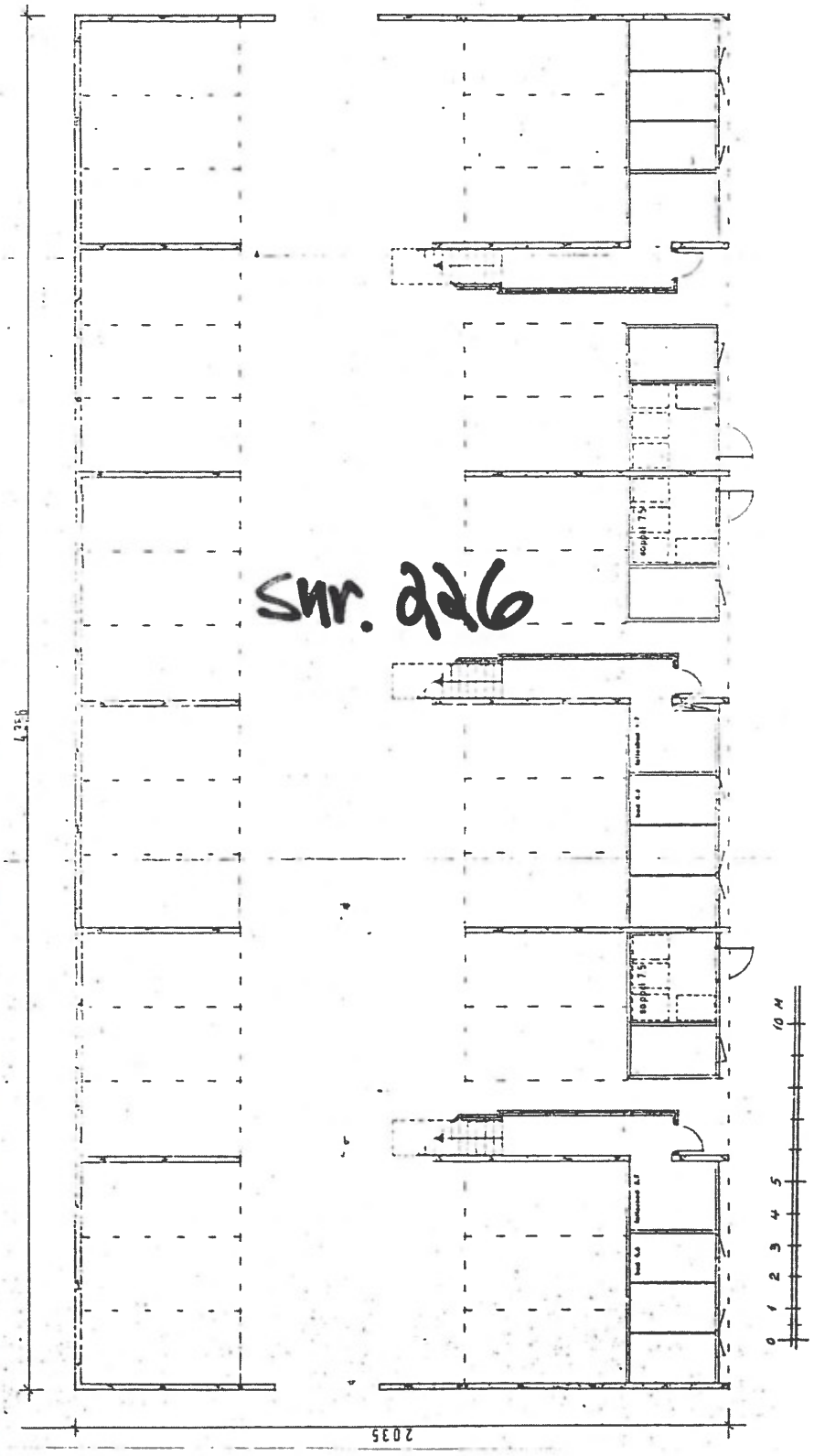


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

26

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.
GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

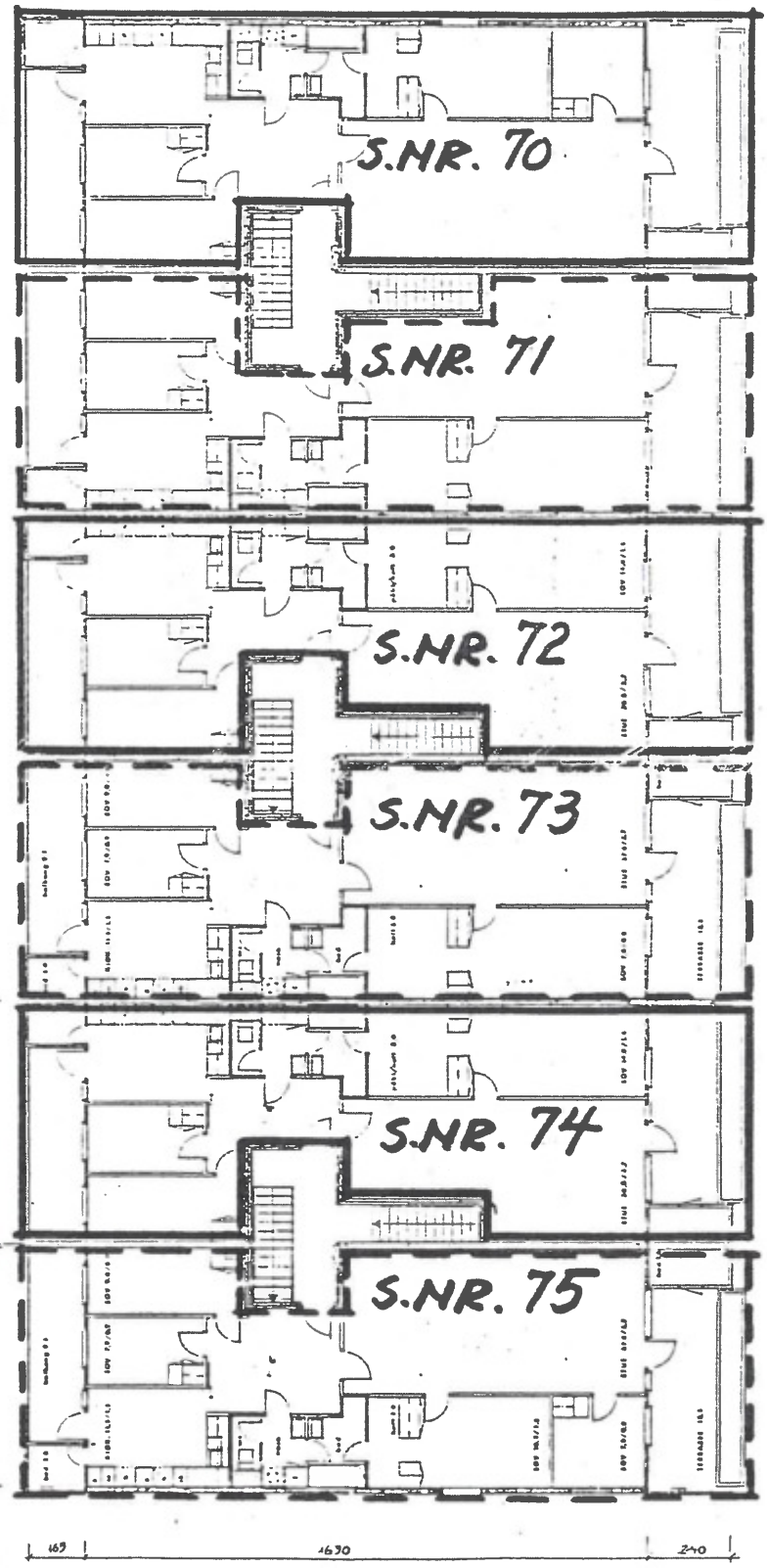
27

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 70-75



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

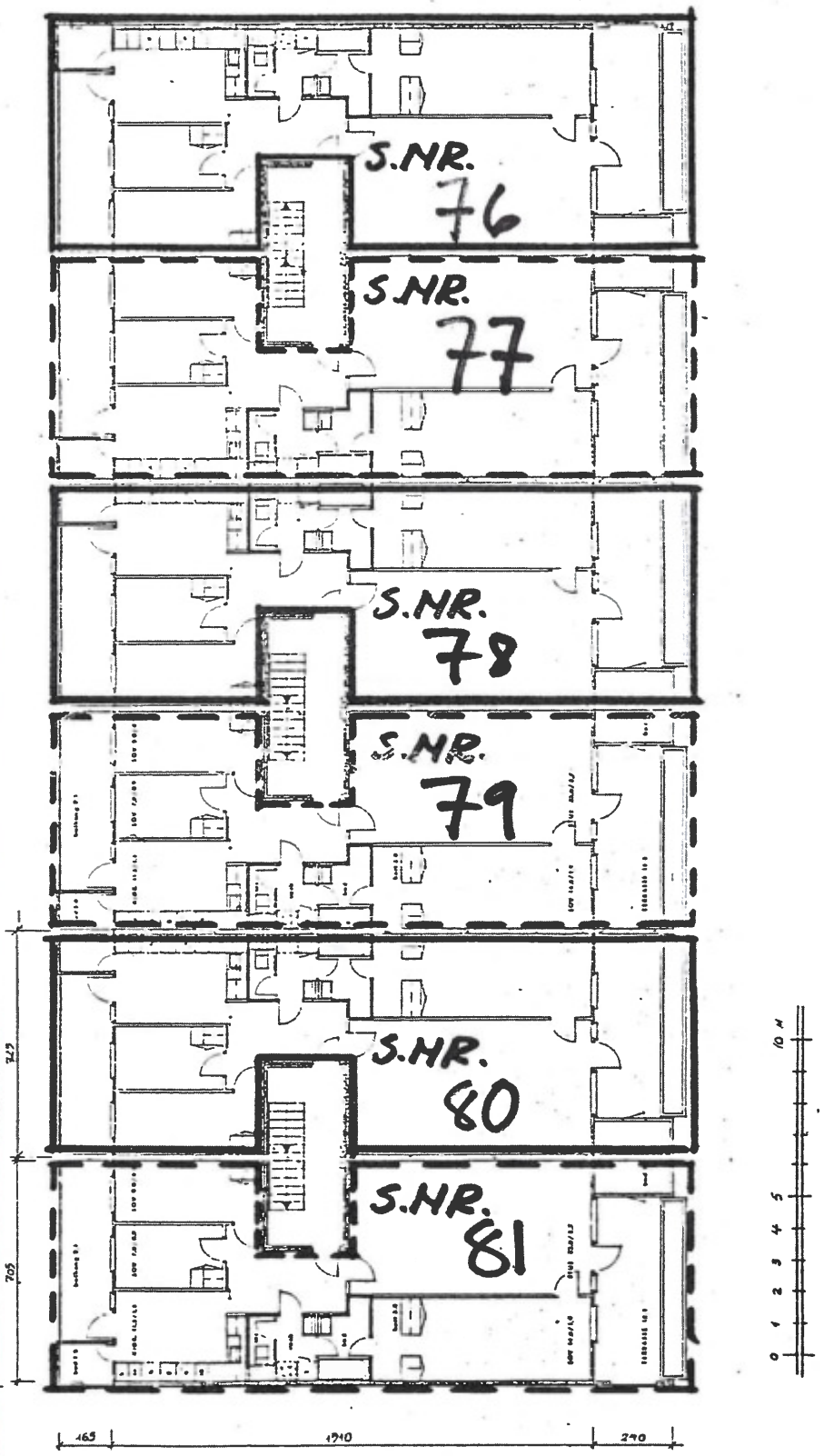
28

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C

2. ETASJE MED SEKSJONENE 76-81



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

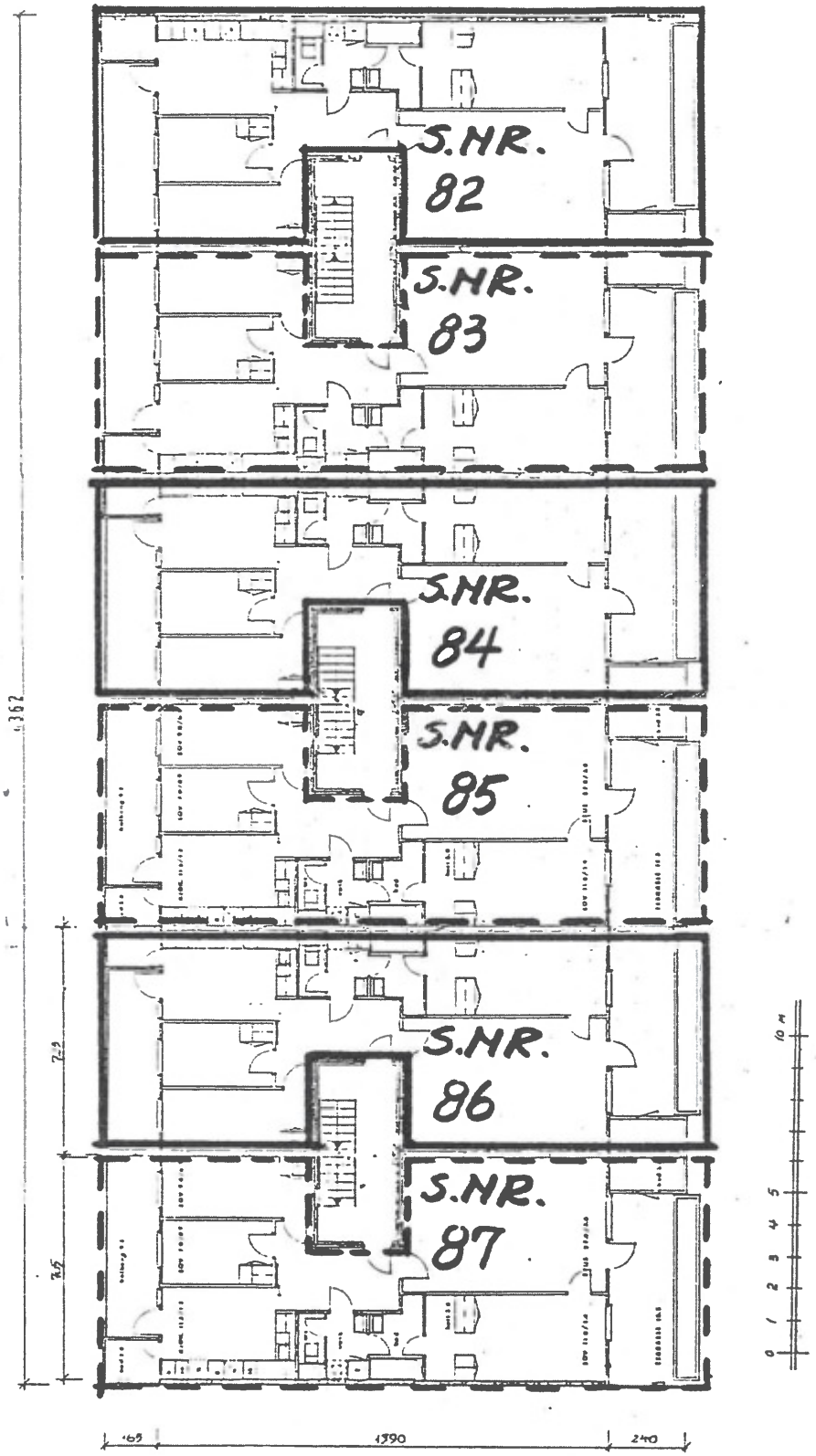
2

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 82-87



Riktig gjengivelse
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

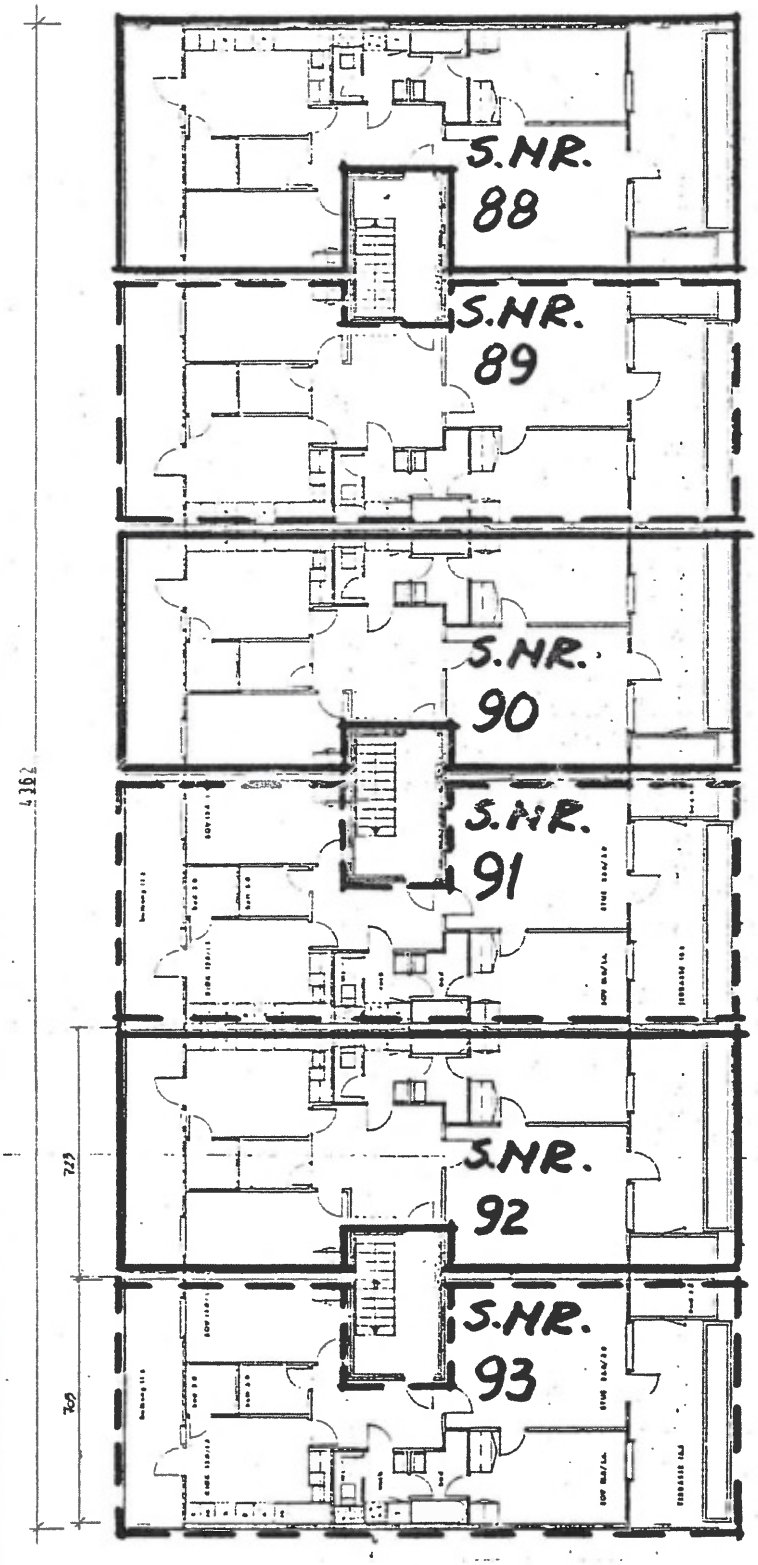
30

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

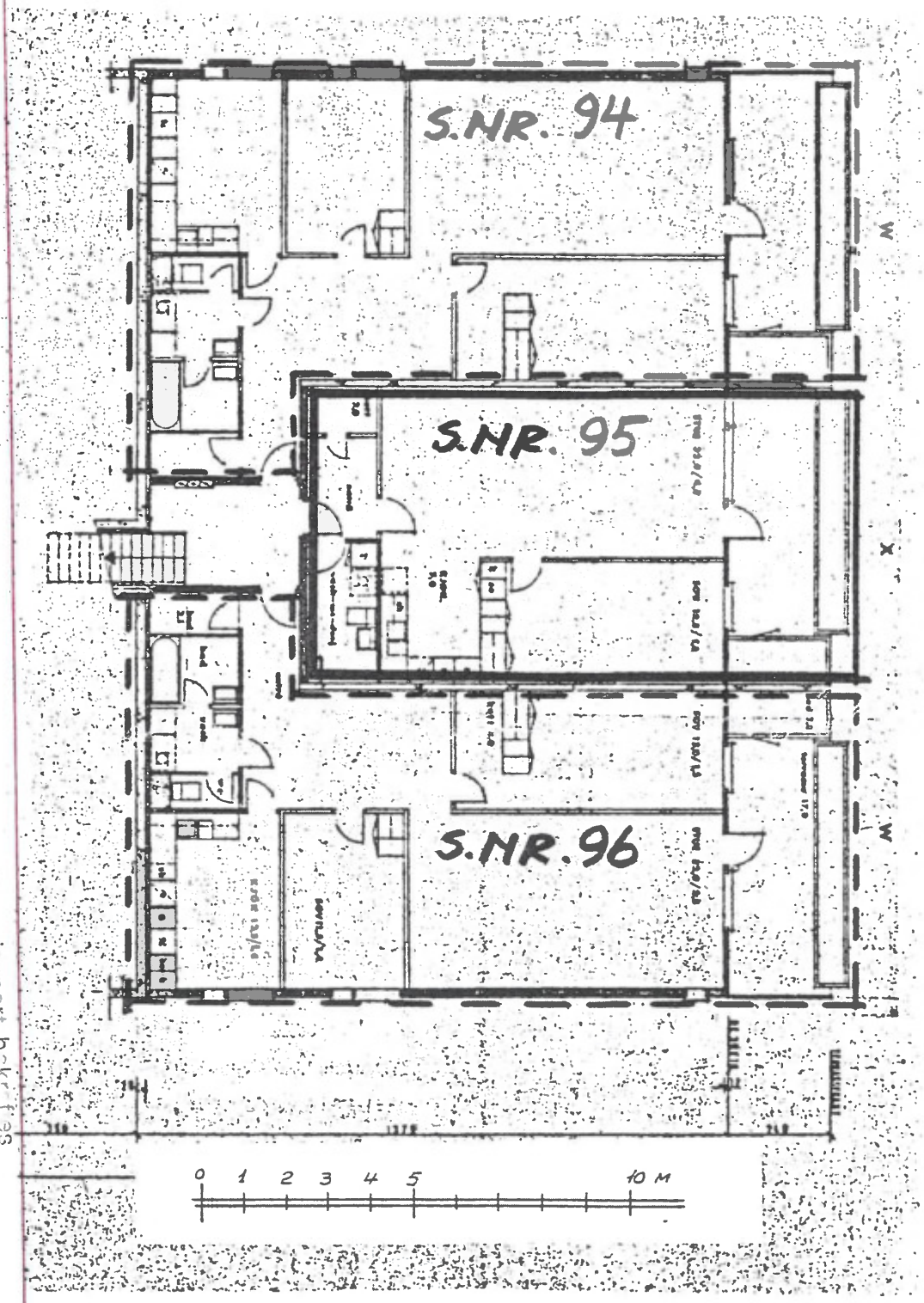
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

31

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.
4. UNDERET. MED SEKSJONENE 94-96

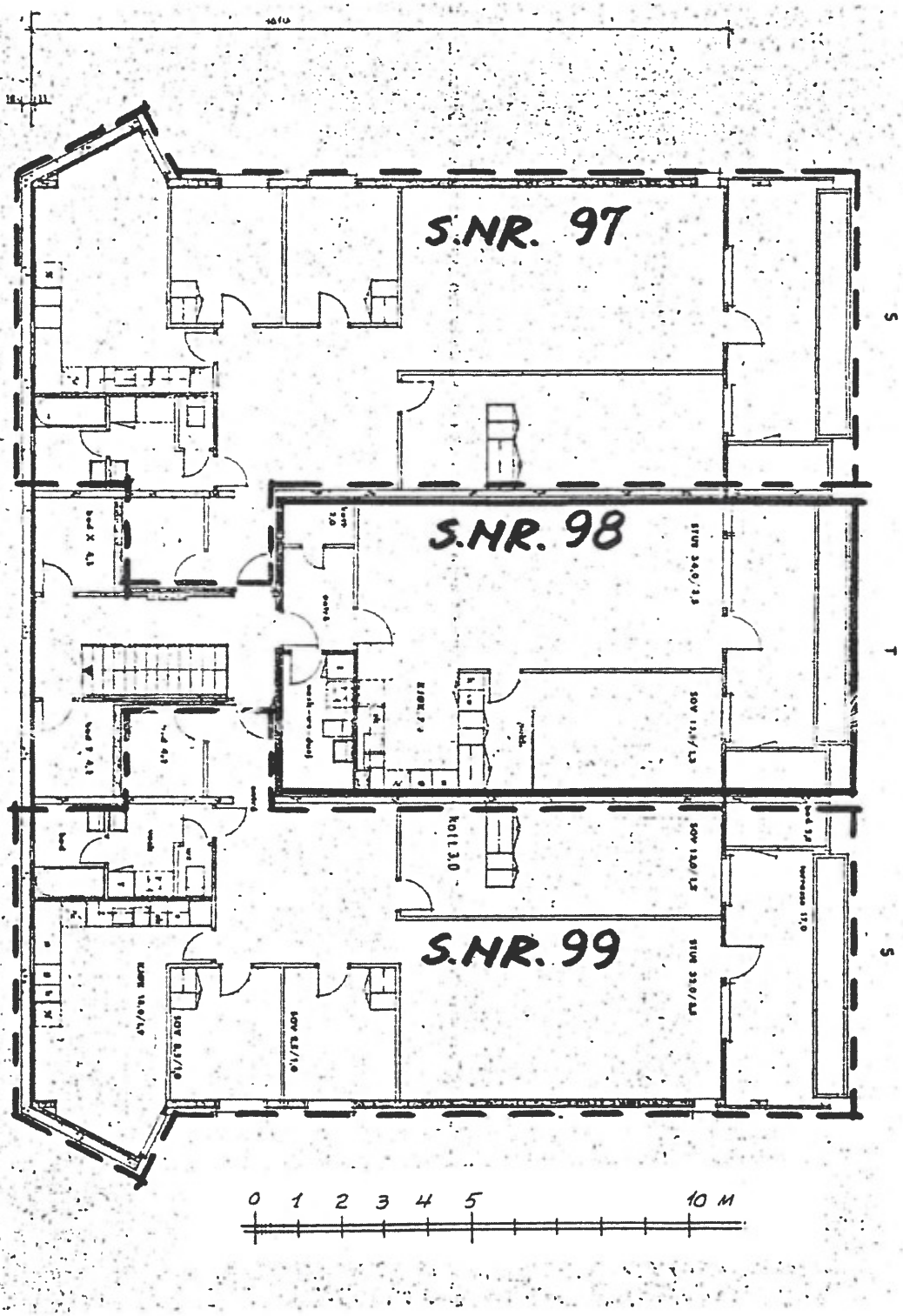


Rilling tinglyst bokkrafes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

32

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 D.
3. UNDERET. MED SEKSJONENE 97-99



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

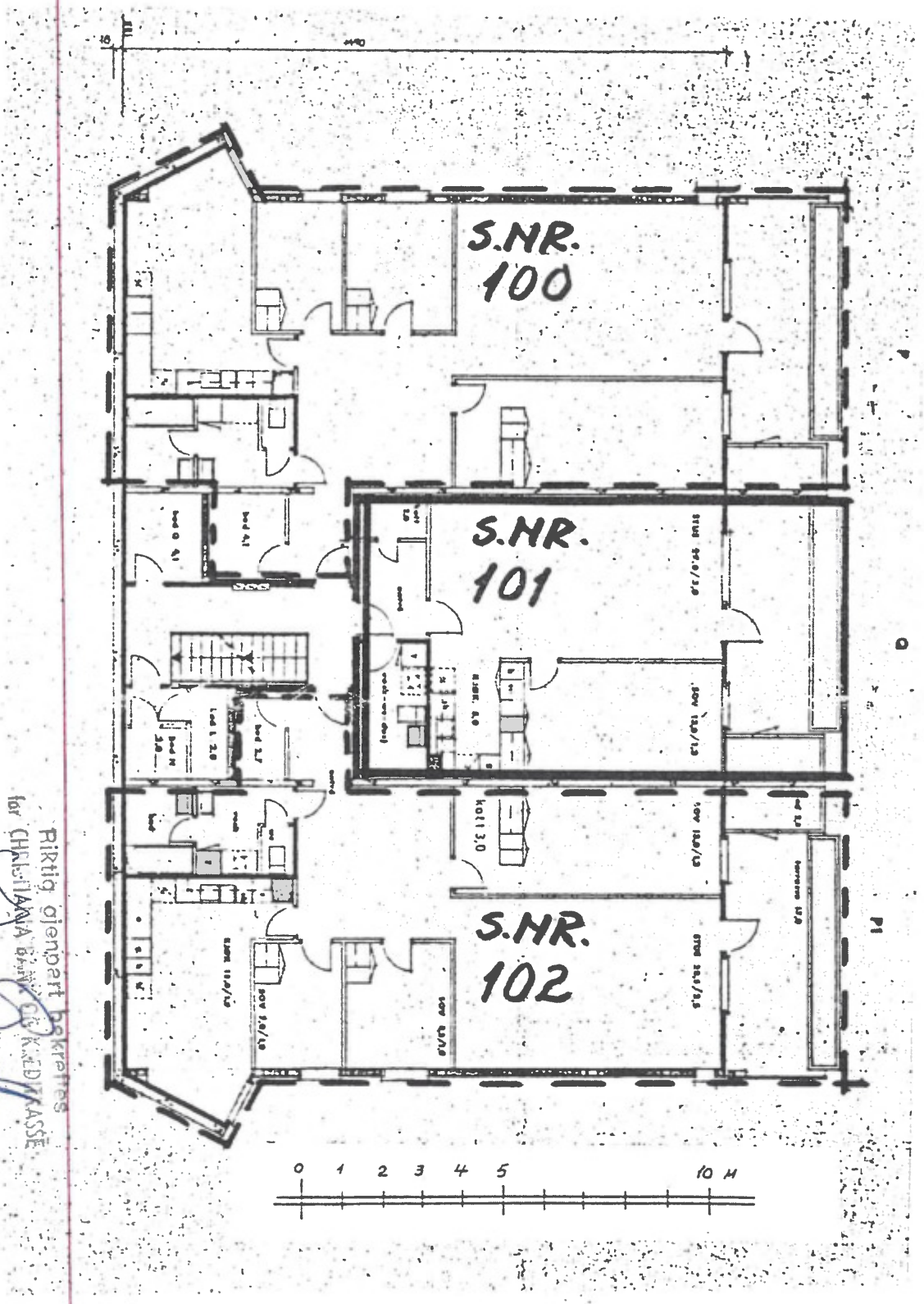
3

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 100-102



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

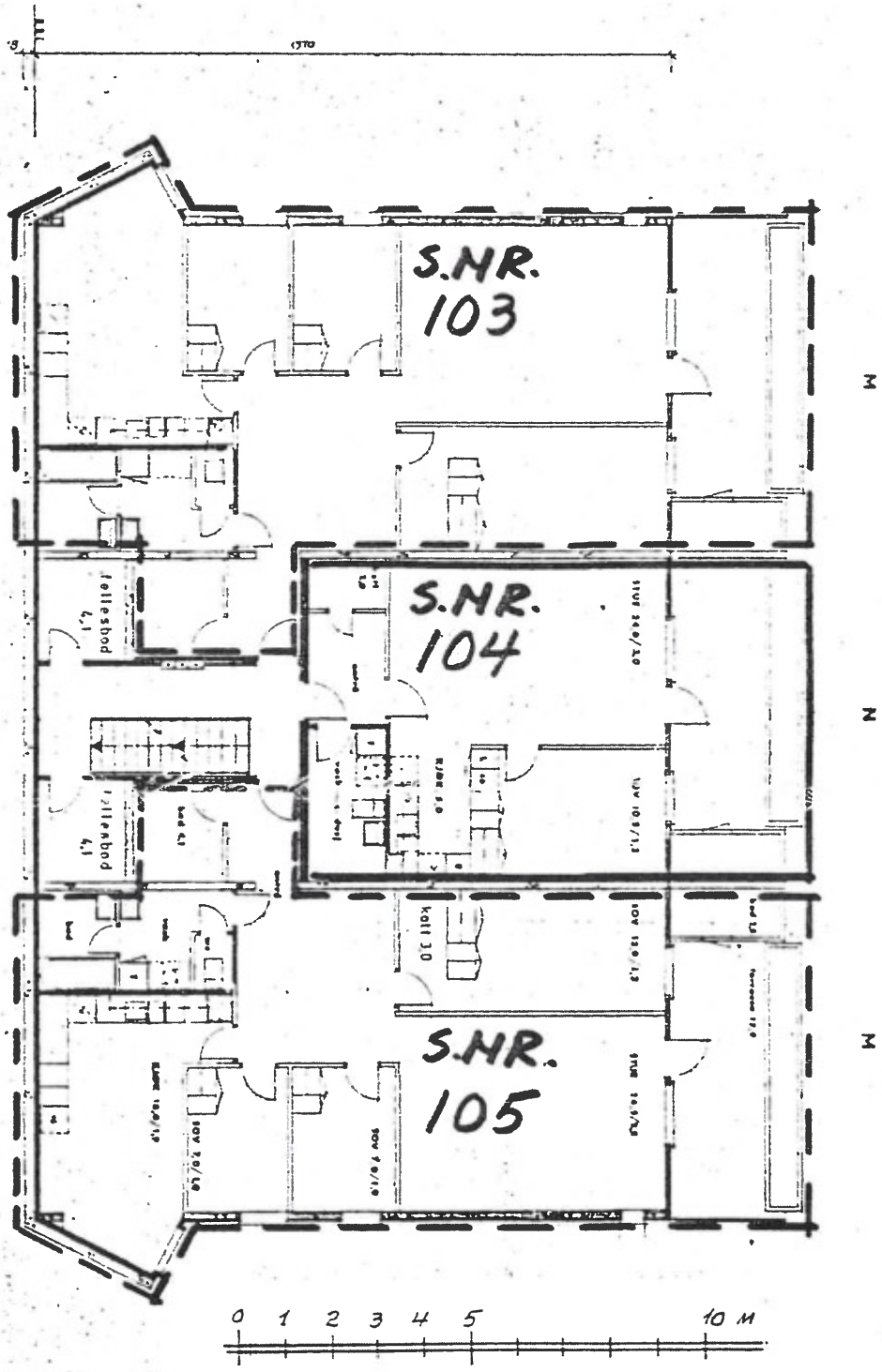
34.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 103-105



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

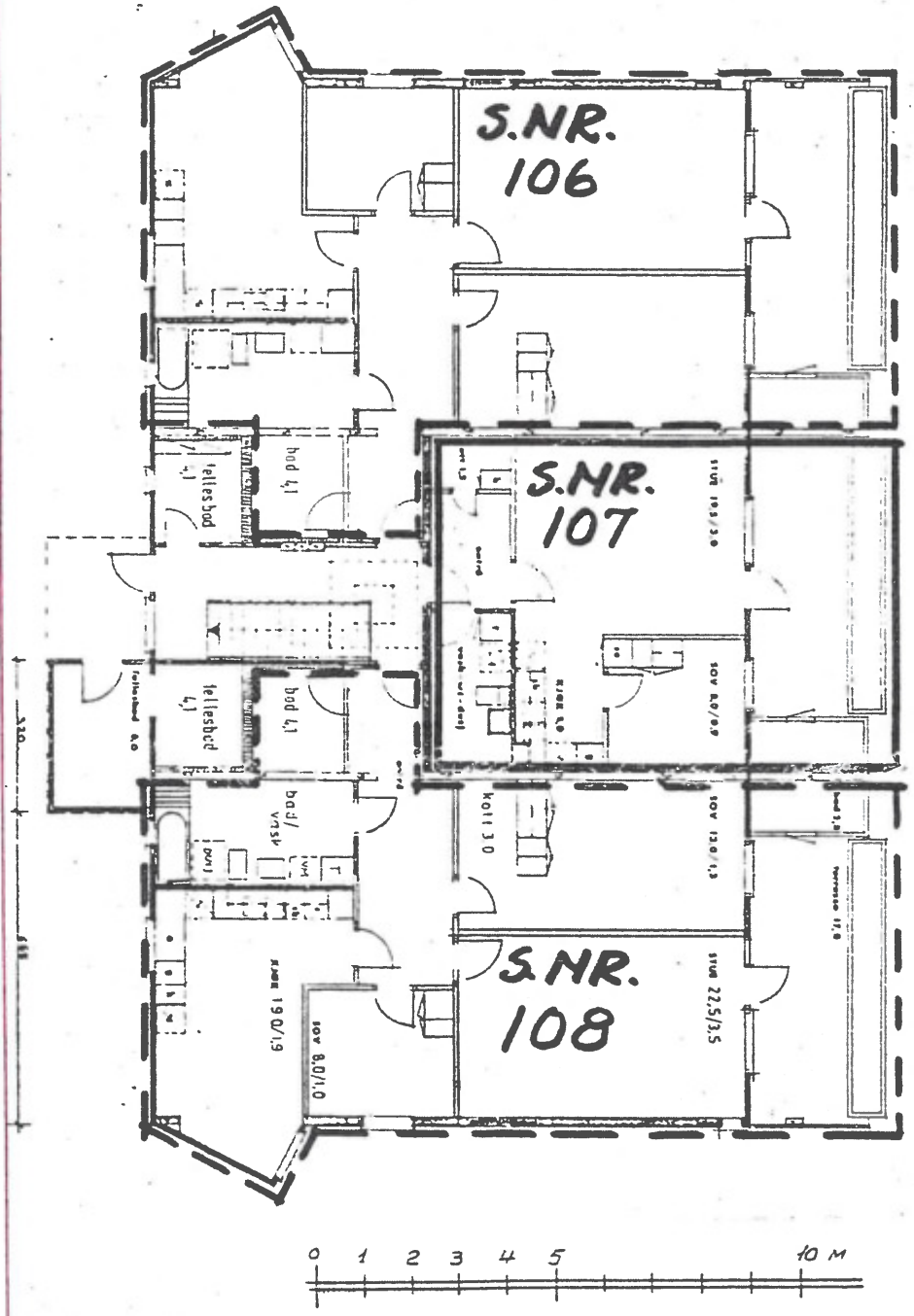
35

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. ETASJE MED SEKSJONENE 106-108



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

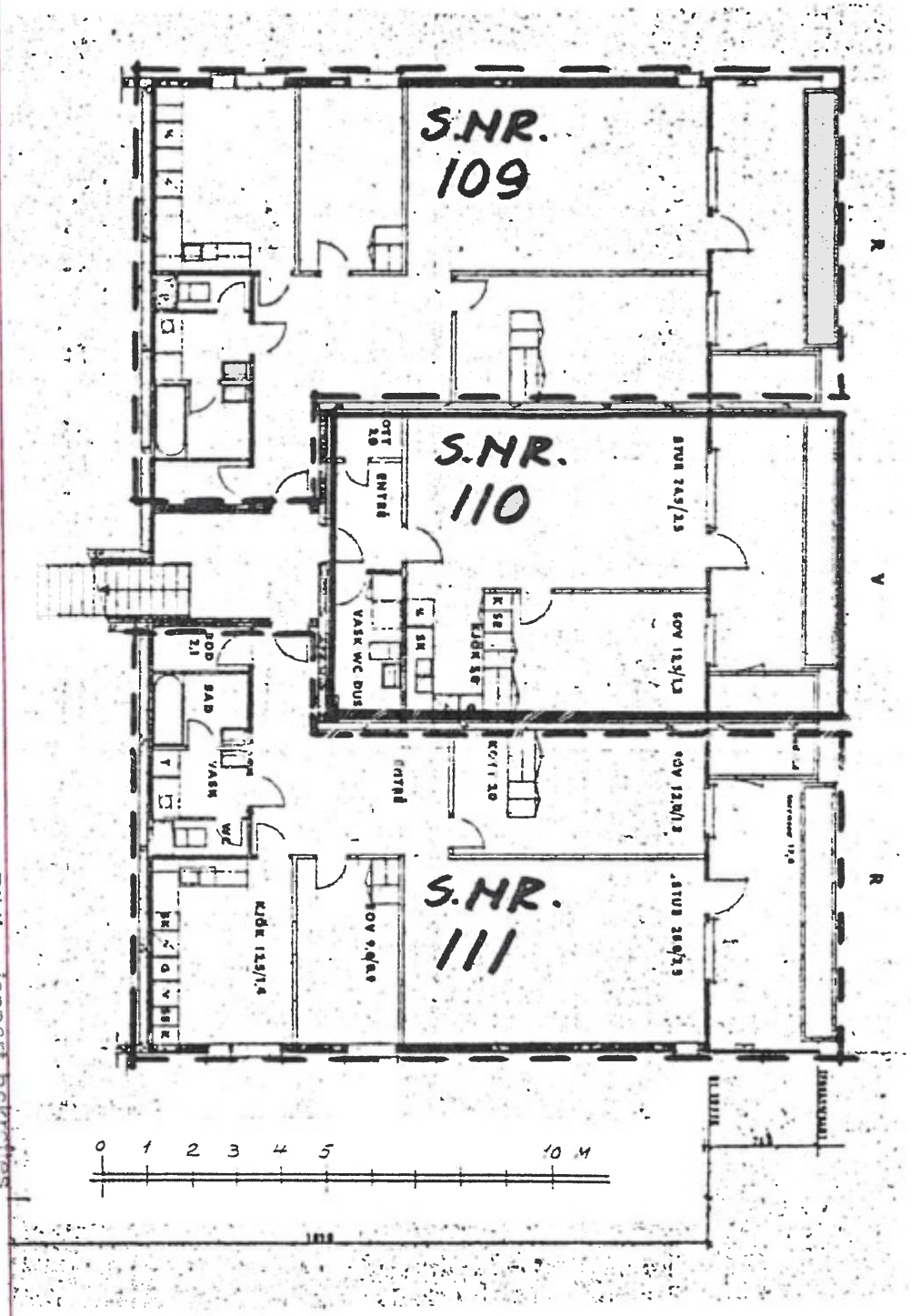
36

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

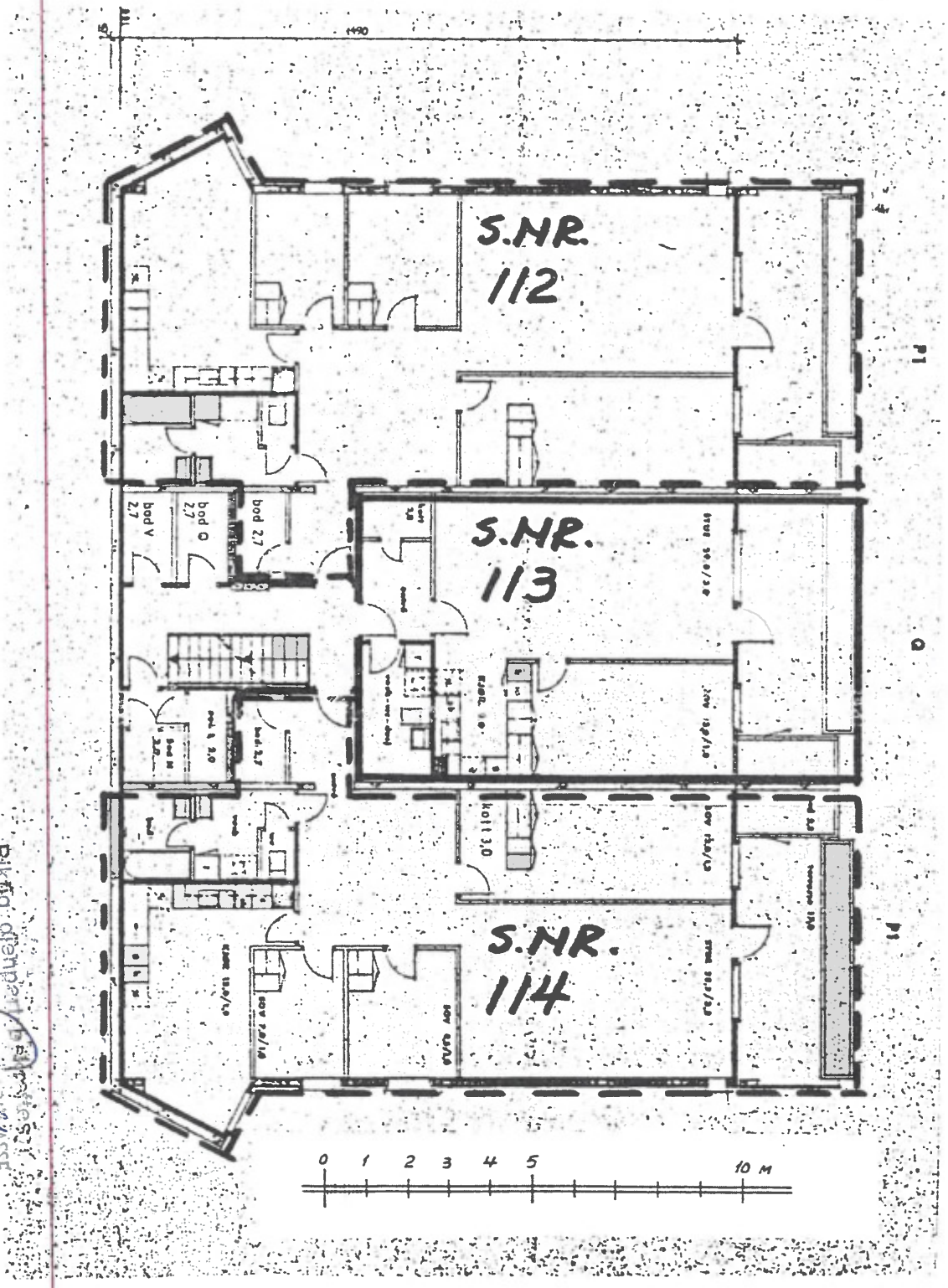
HOLMENKOLLVEIEN 74 E.

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 109-111



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

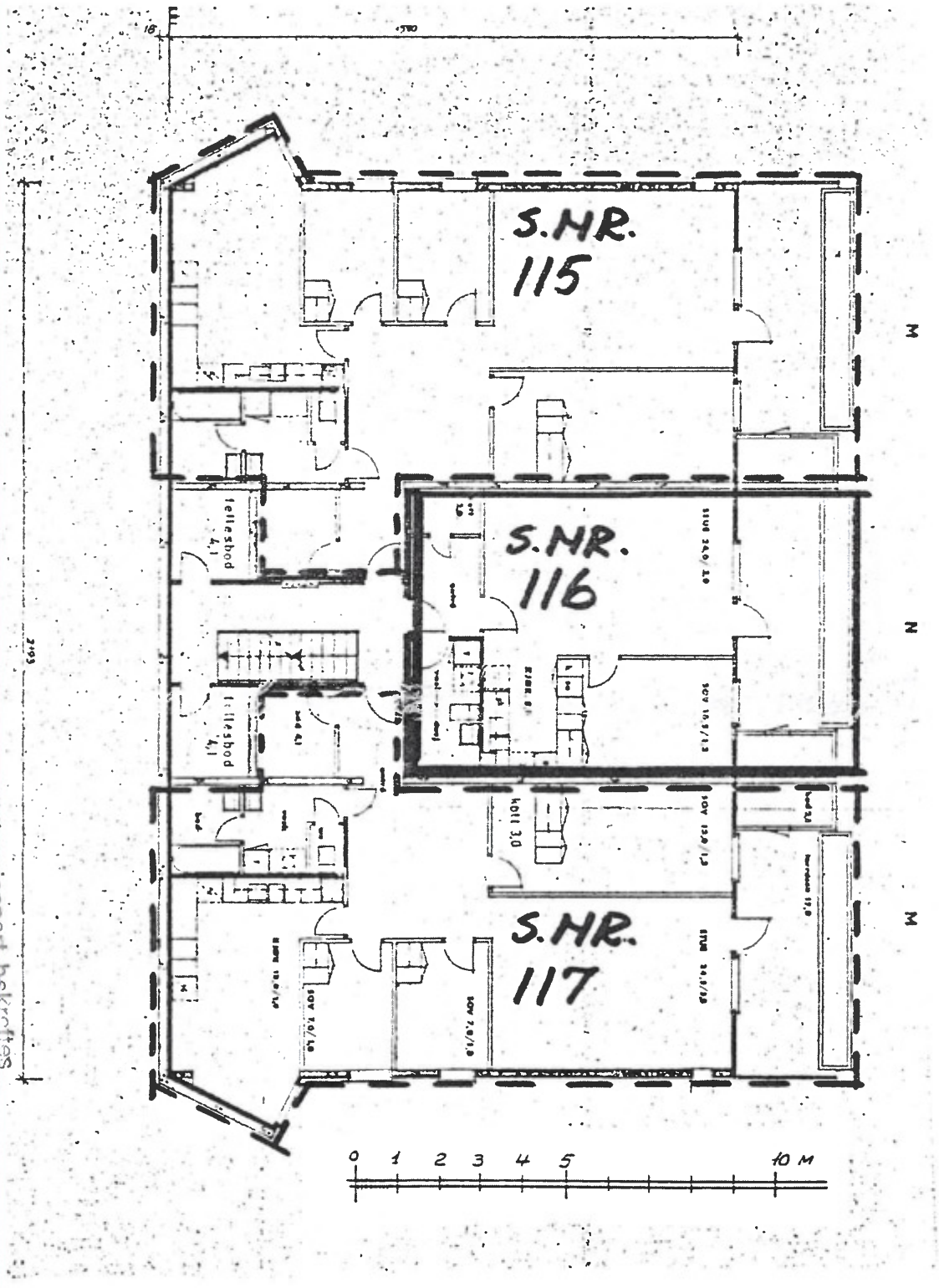
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E.
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 112-114



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

38

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 115-117



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

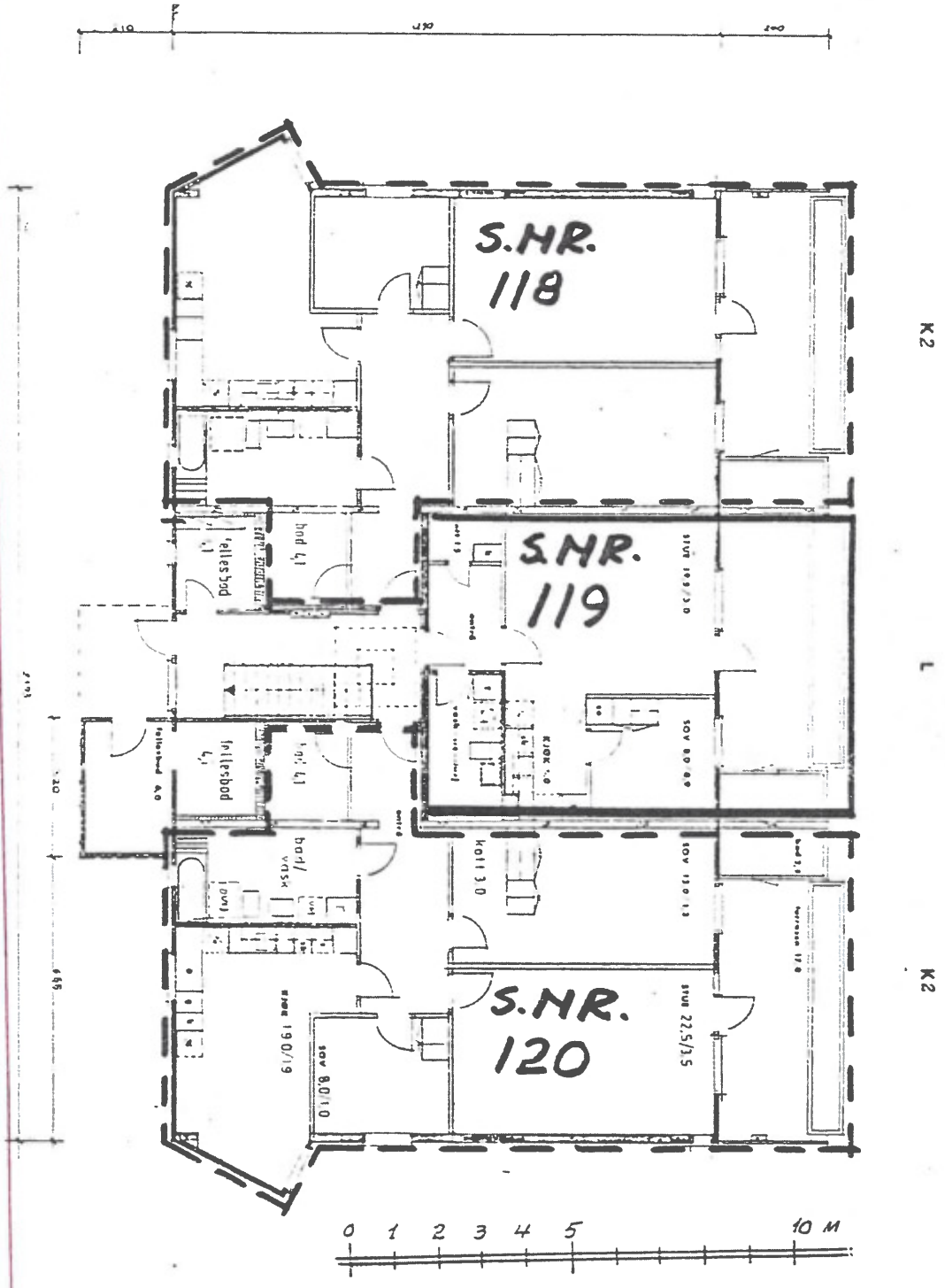
39

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E

1. ETASJE MED SEKSJONENE 118-120



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BYGG OG EIENDOMSSELSKAPE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

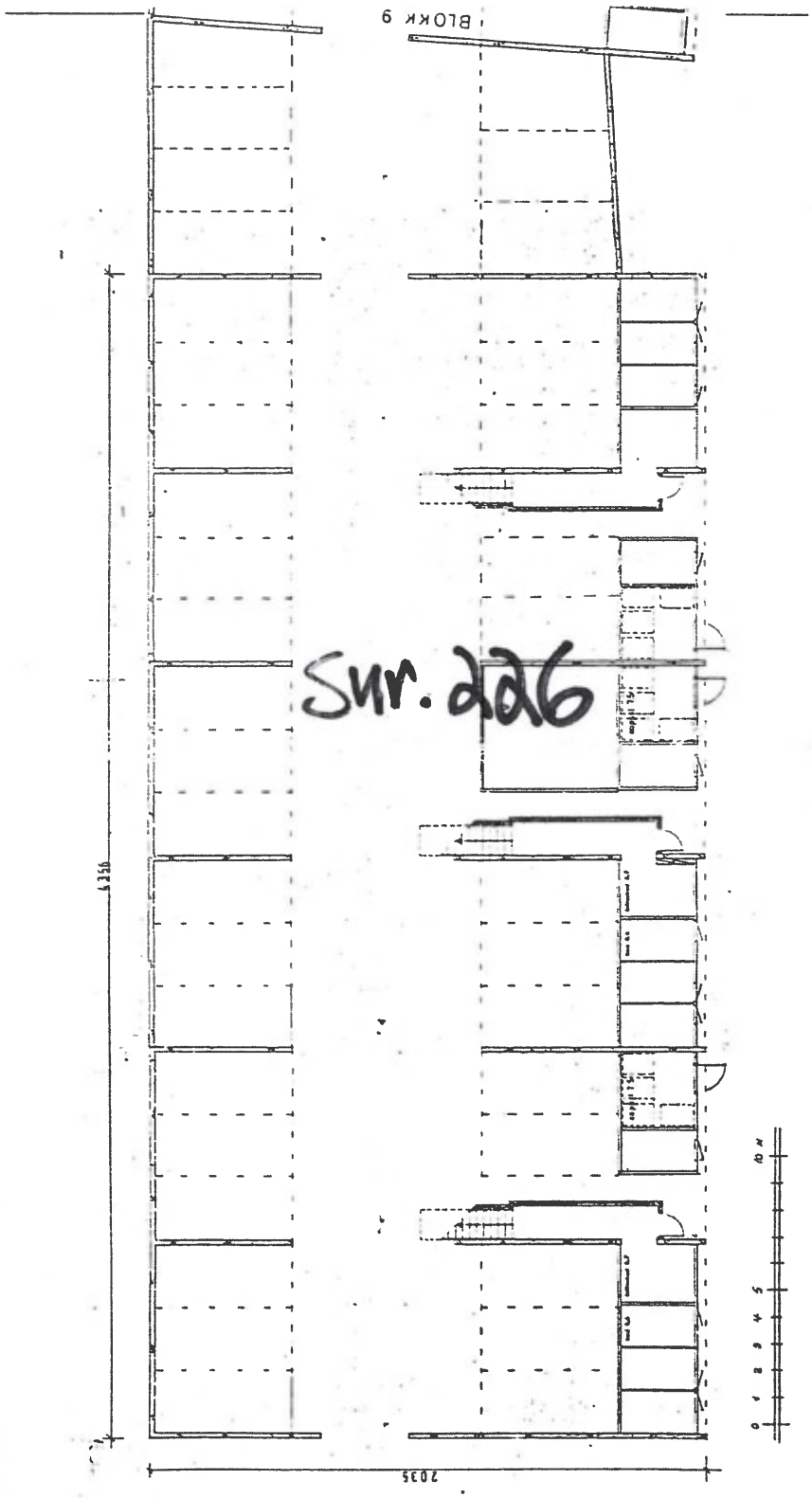
40

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A, B, C.

GARASJEKJELLER

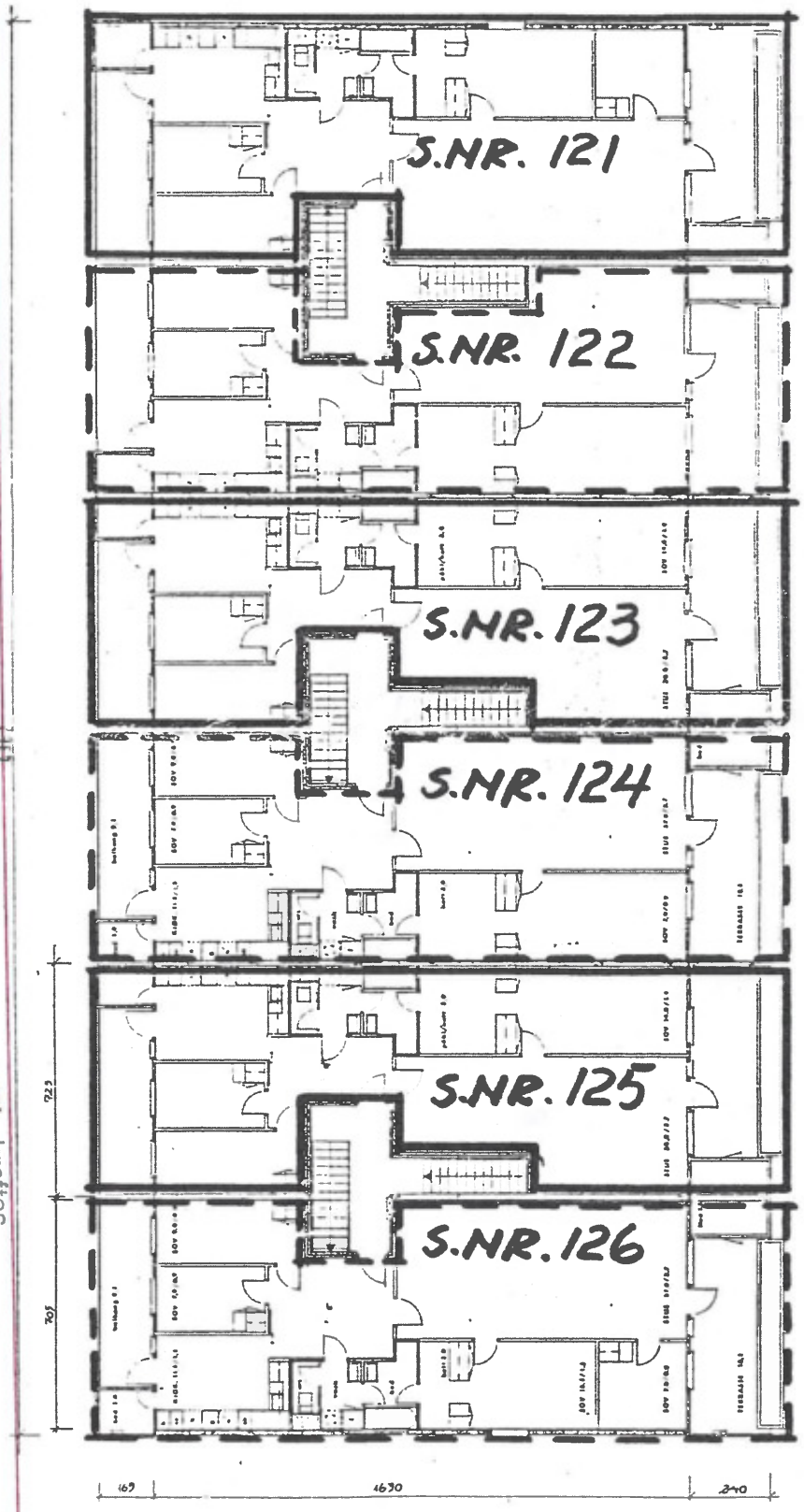


Riktig gjengitt bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

41

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 121-126



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA [illegible] OG [illegible]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

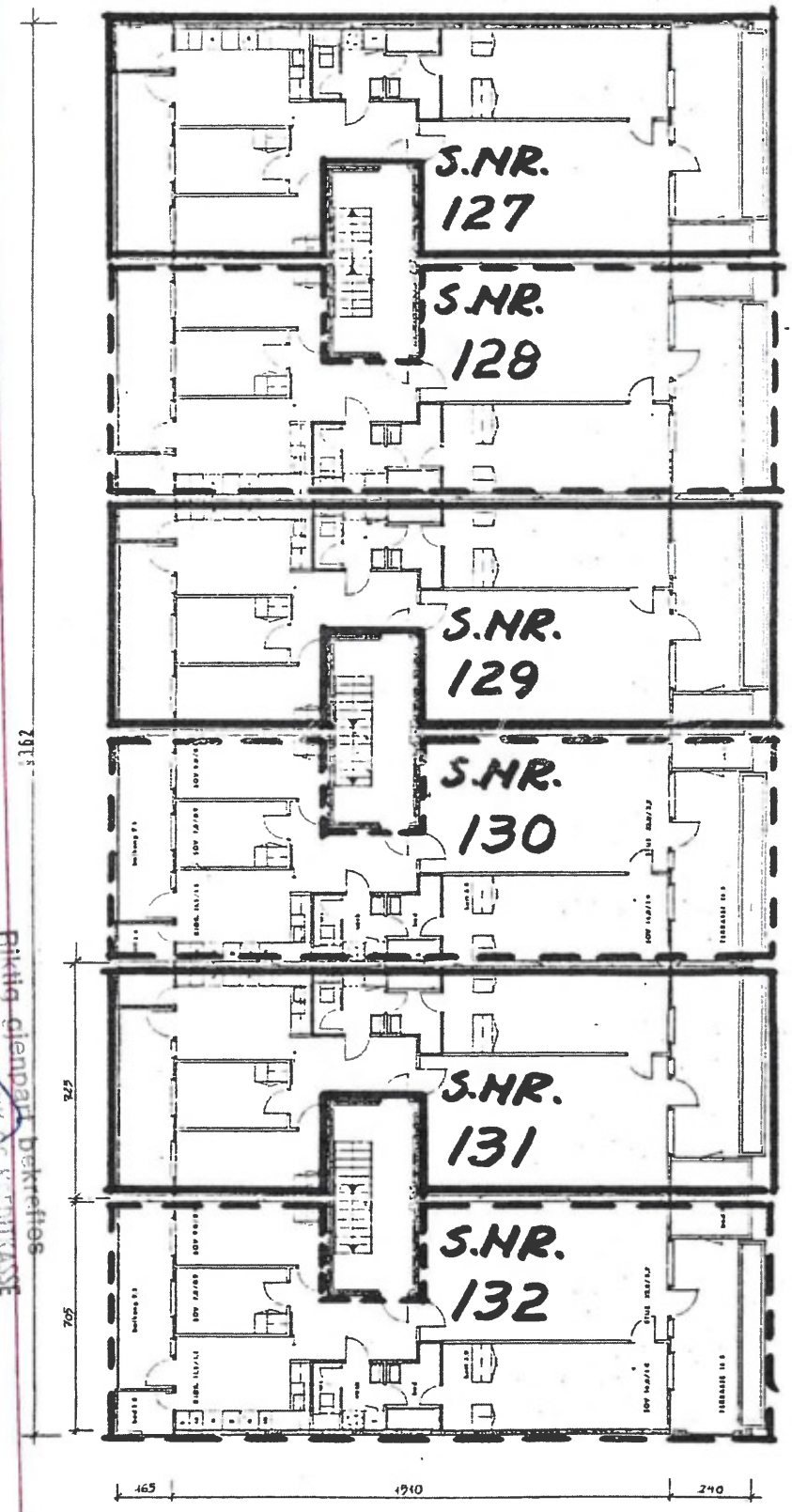
42

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIABANK OG KREDITKASSE

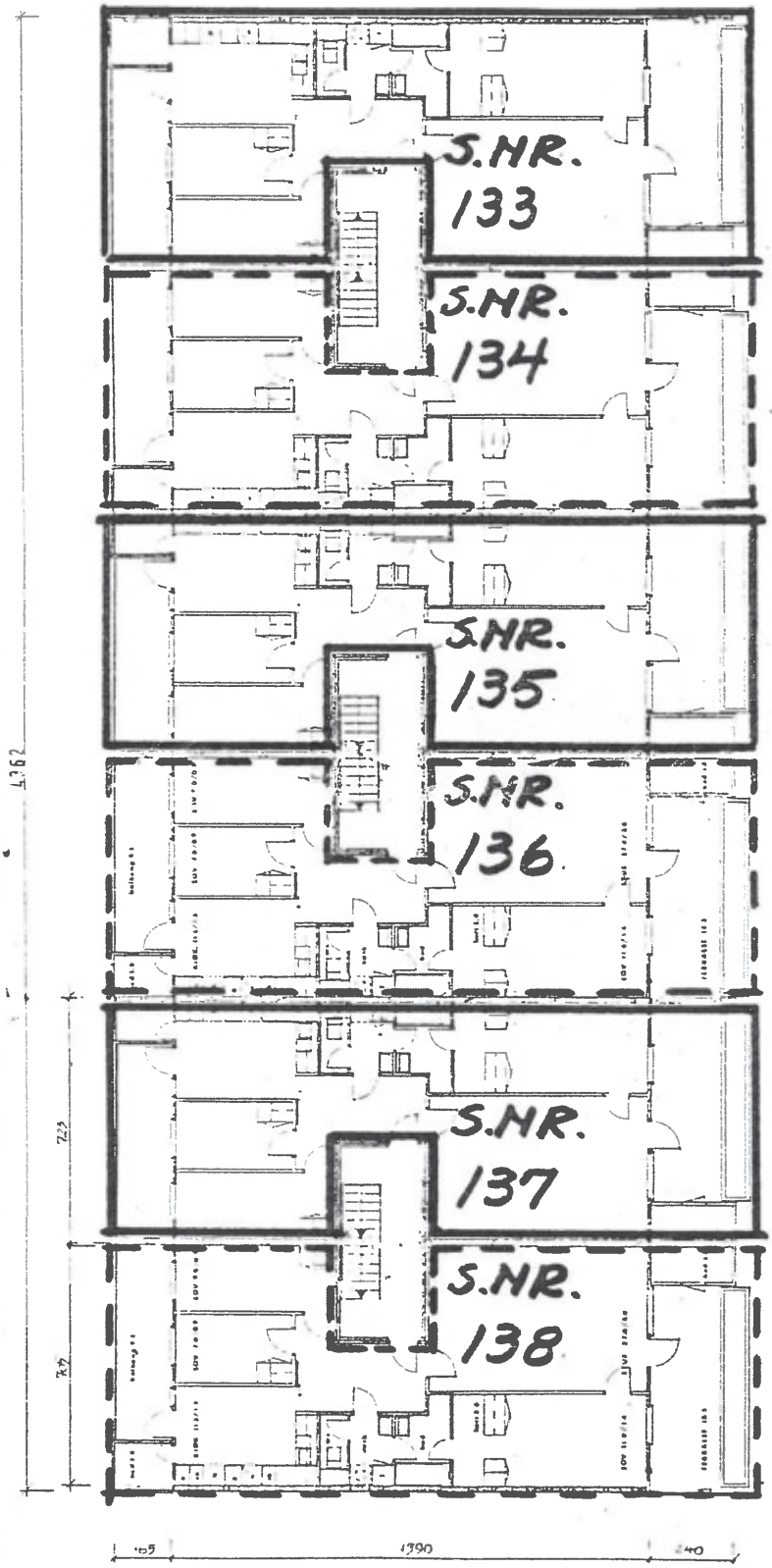
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

43

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 133-138



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

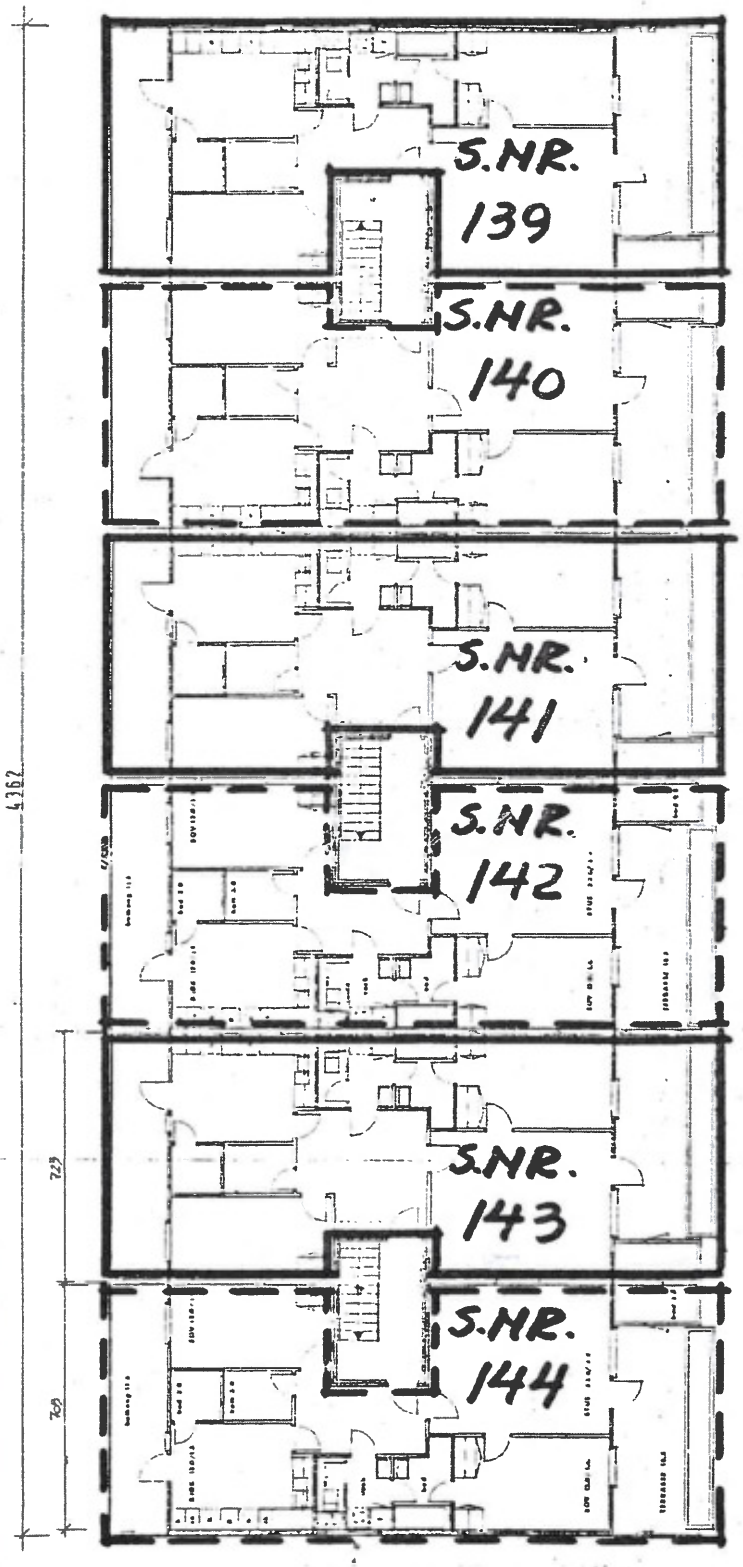
44

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 139-144



for CHRISTIANIA BYGG OG EIENDOMSKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

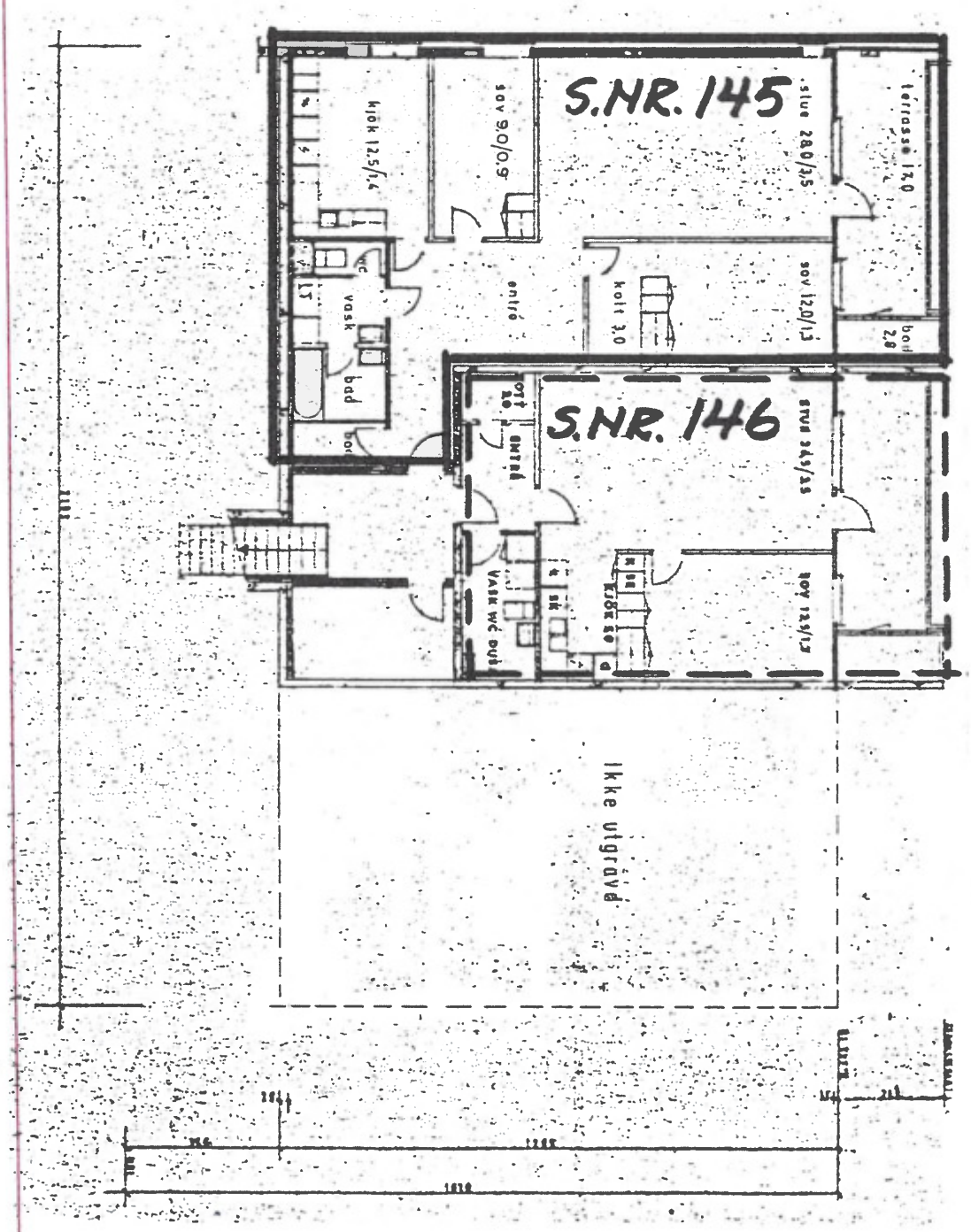
45

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 145 og 146



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

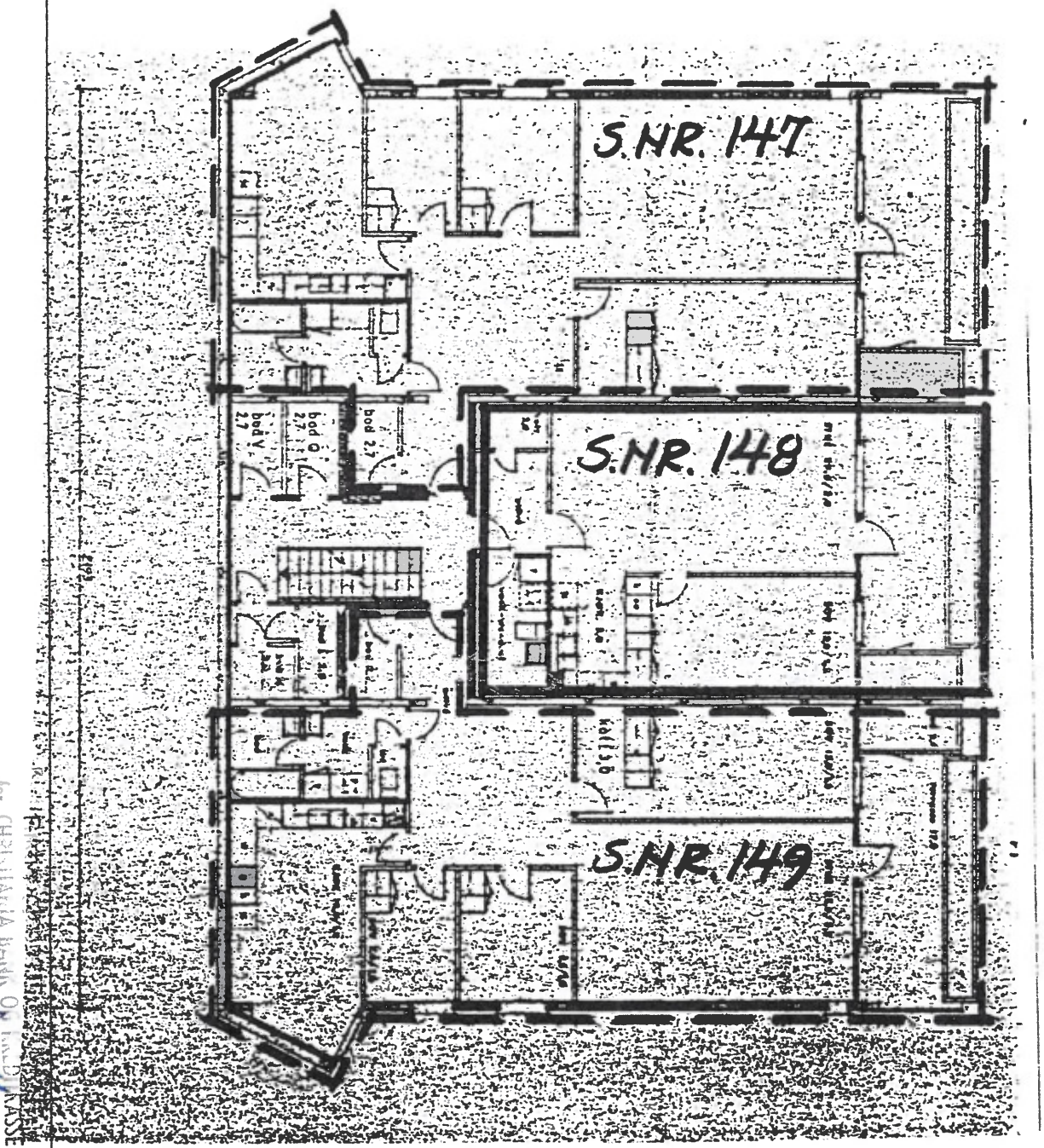
46

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 147-149



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

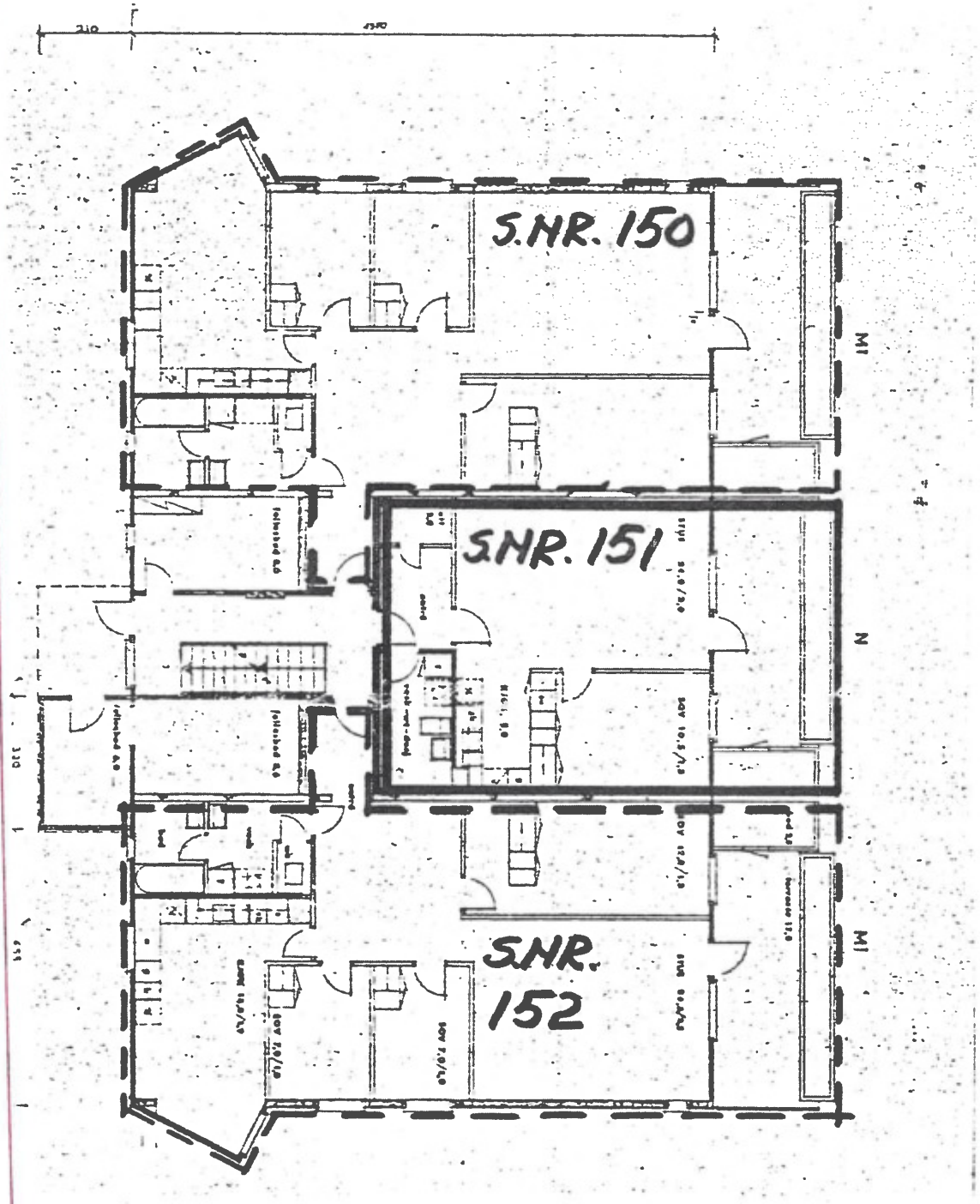
41

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

1. ETASJE MED SEKSJONENE 150-152



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

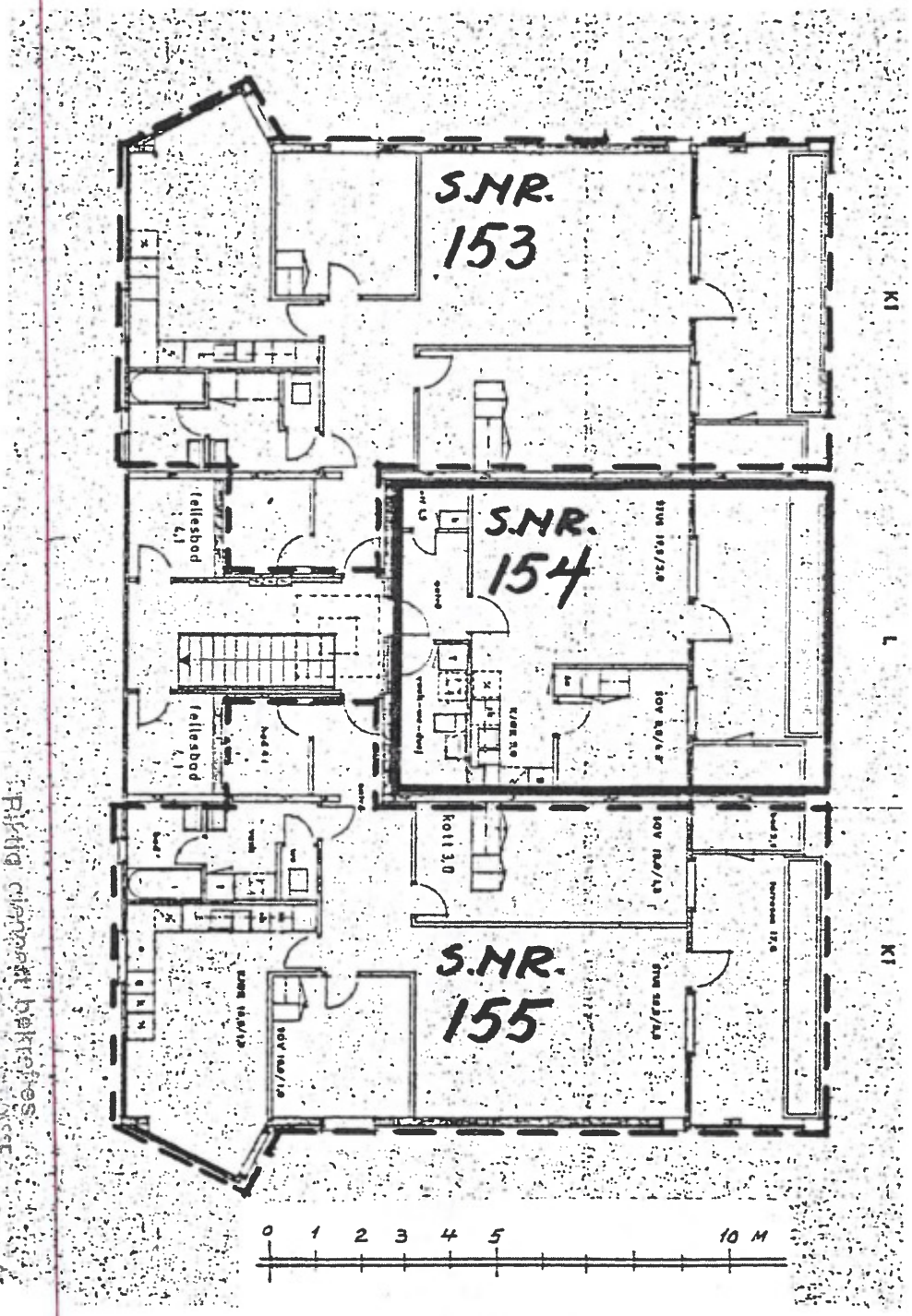
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

48

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D
2. ETASJE MED SEKSJONENE 153-155



Rettig gjengitt i henhold til
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

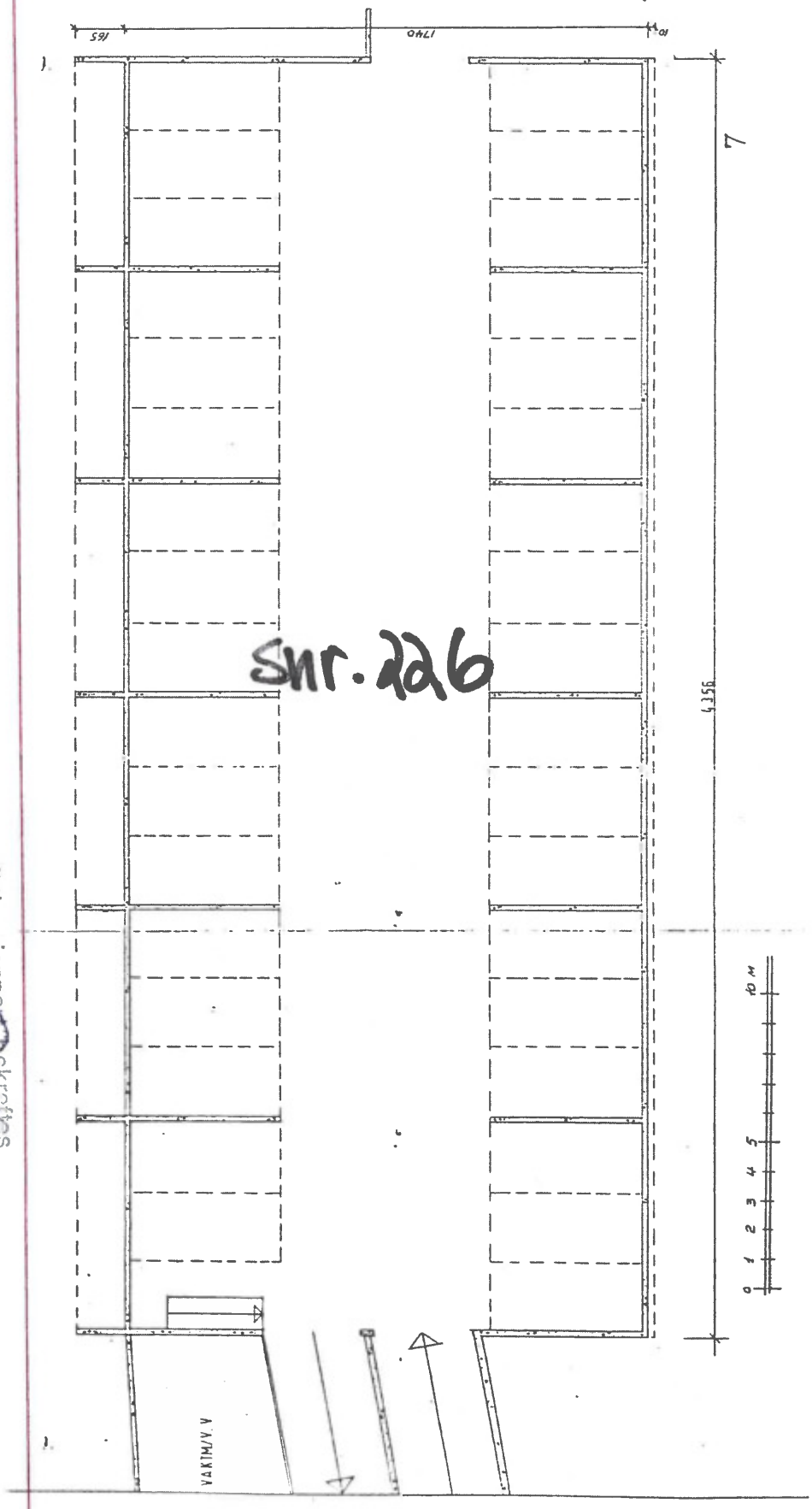
49

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

GARASJE KJELLER.



Snr. 226

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

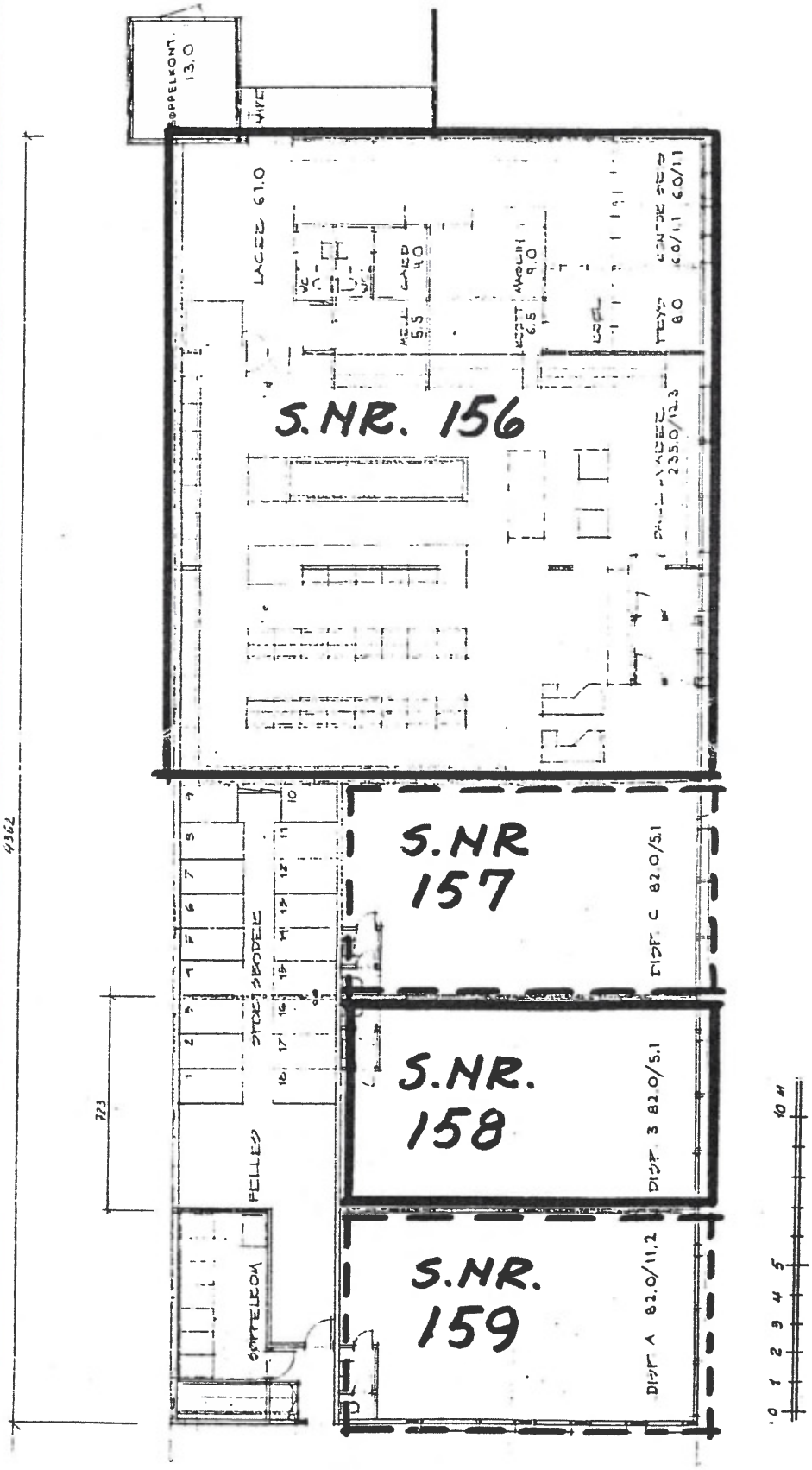
50

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

UNDERETASJE MED SEKSJONENE 156-159

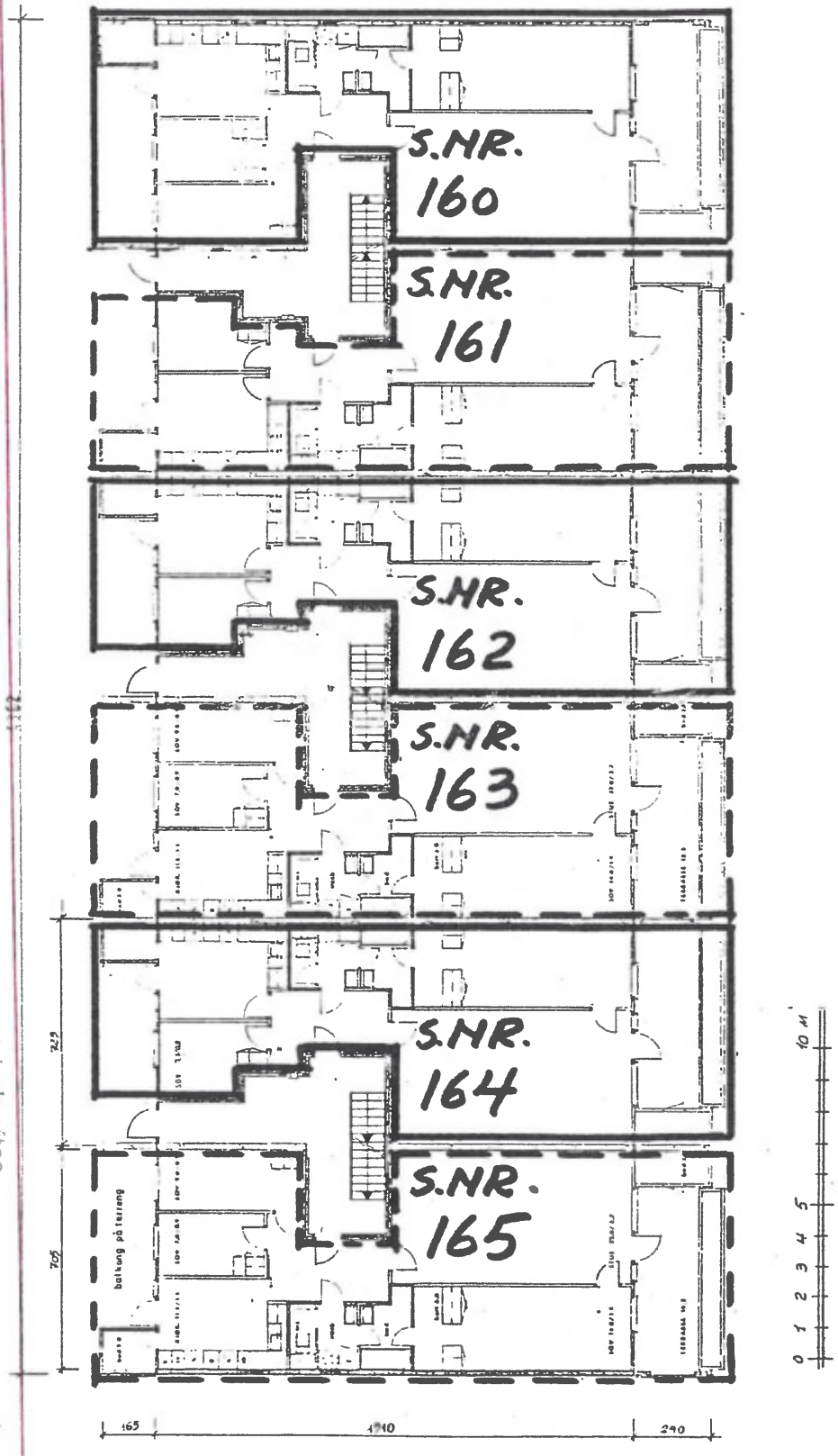


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BYGG EIENDOMSSELSKAP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

51

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E
1. ETASJE MED SEKSJONENE 160-165



Riktig gjengitt original
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

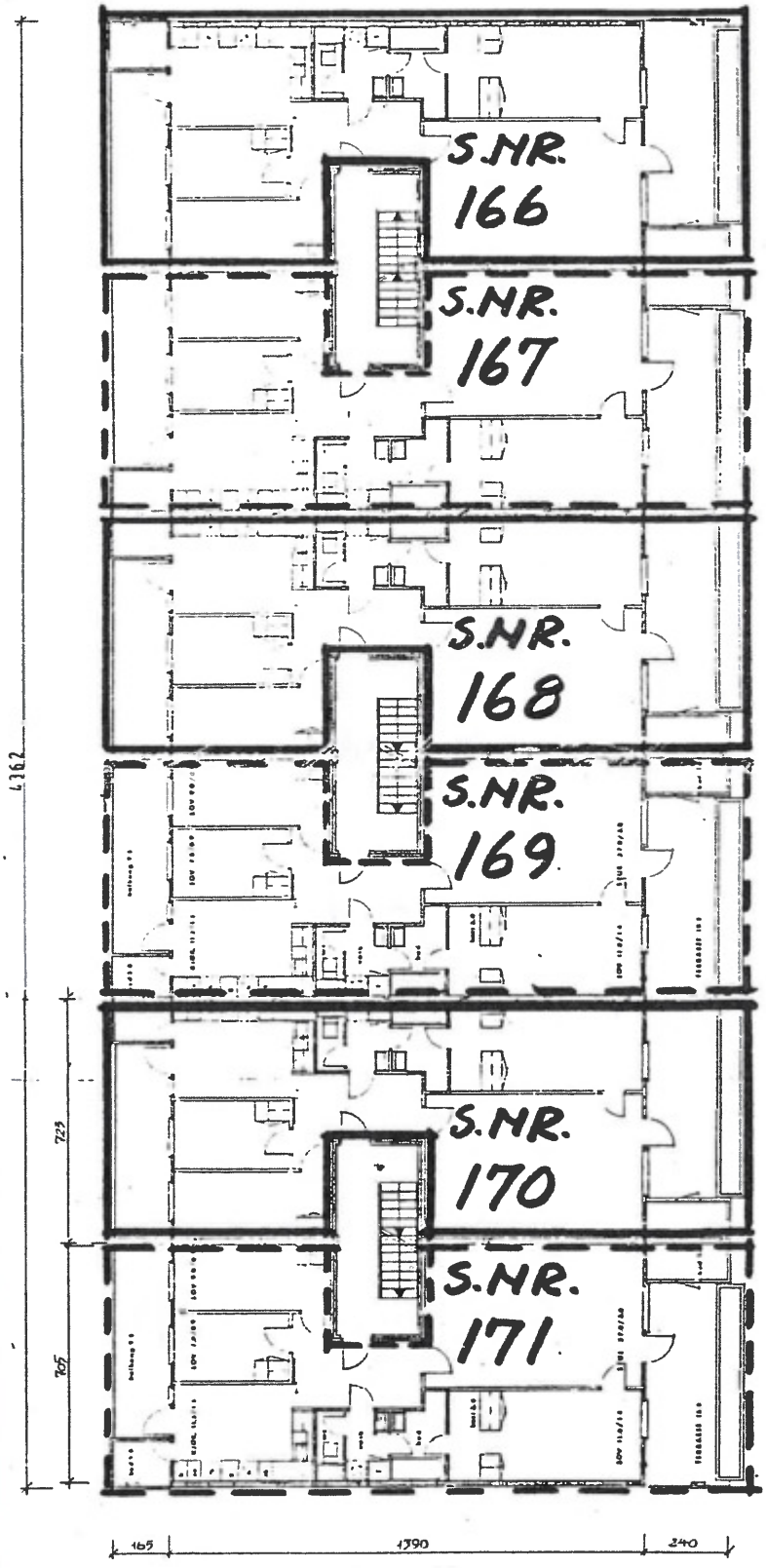
52

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

2. ETASJE MED SEKSJONENE 166-171



Riktig gjengitt kopi for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

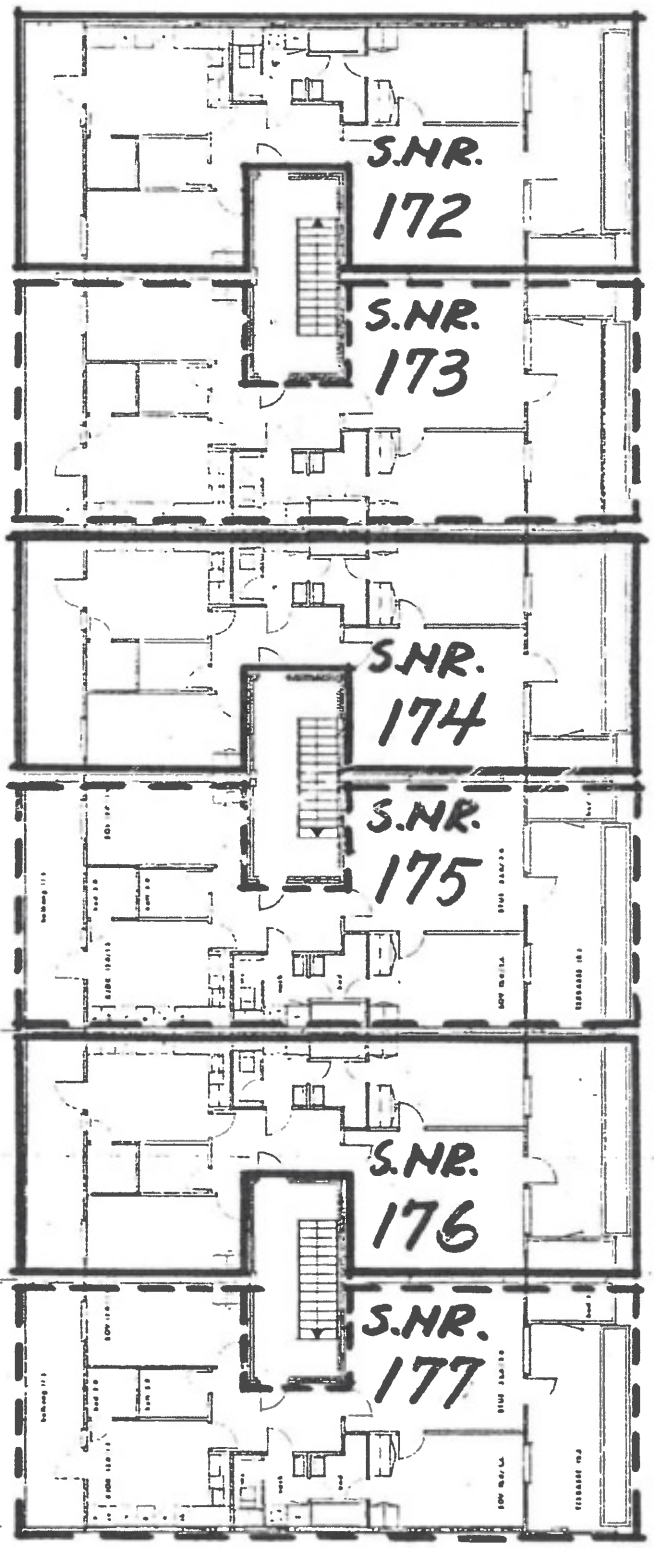
53

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

3. ETASJE MED SEKSJONENE 172-177



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

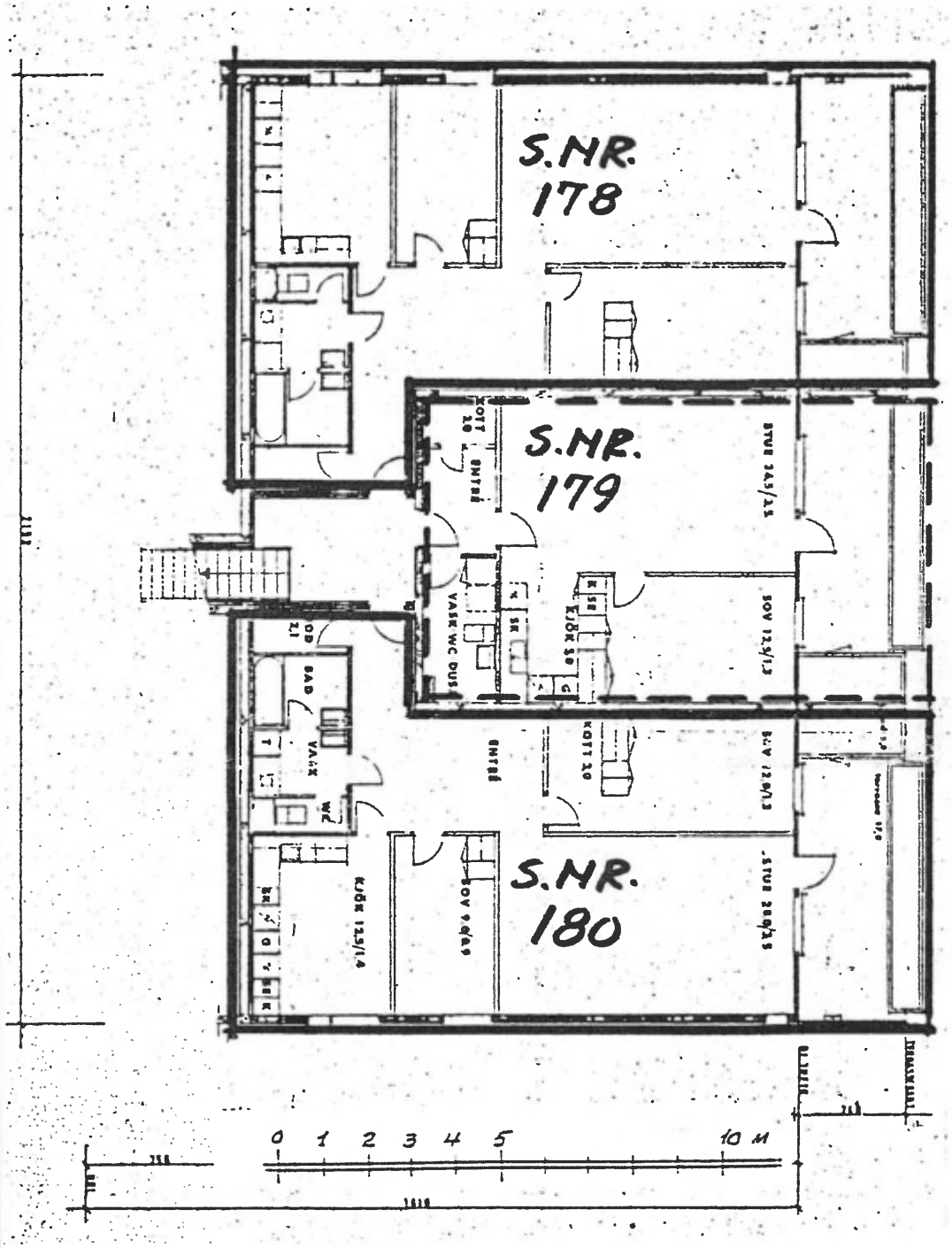
54

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

2. UNDERET MED SEKSJONENE 178-180



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

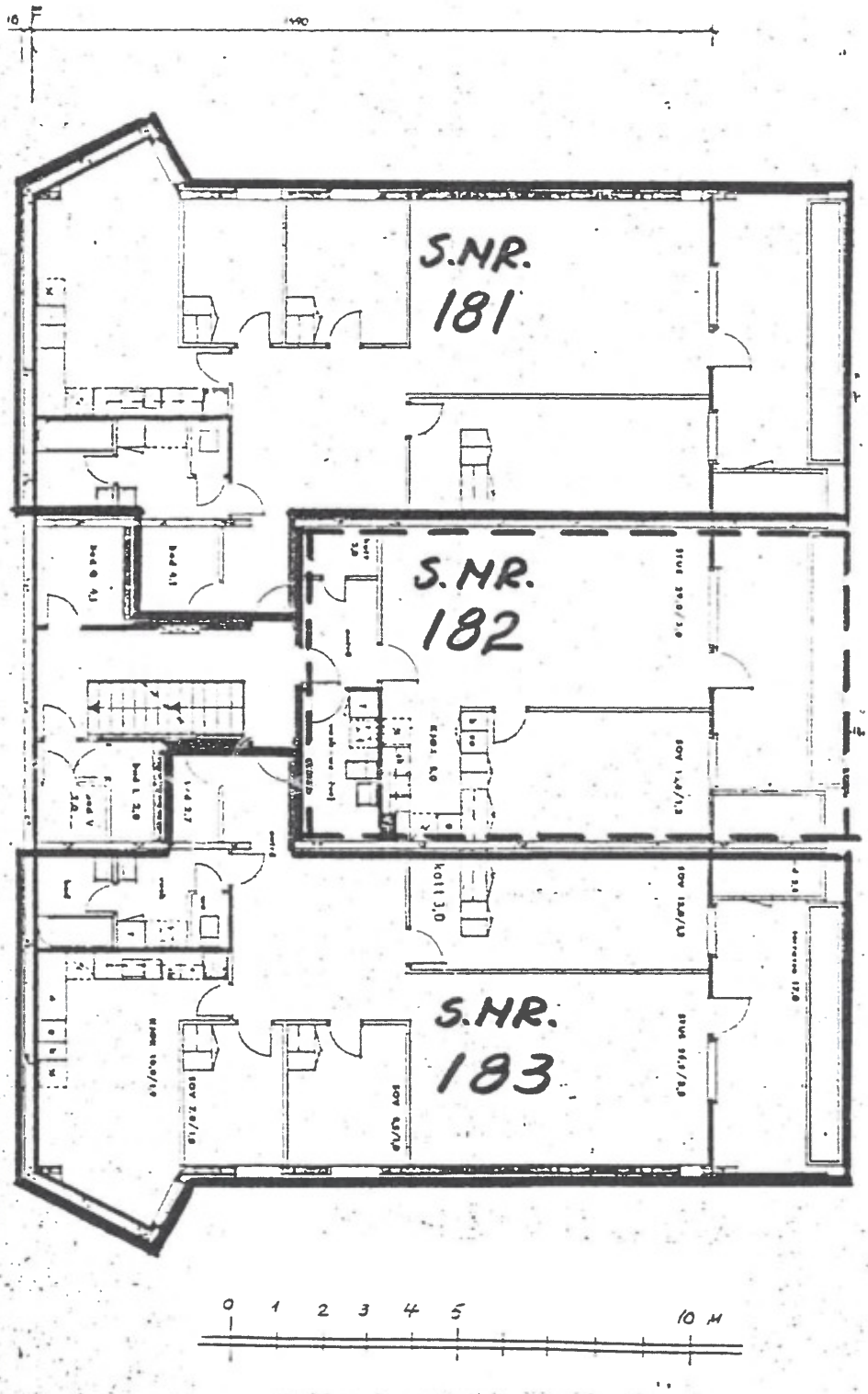
5

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F.

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 181 - 183



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

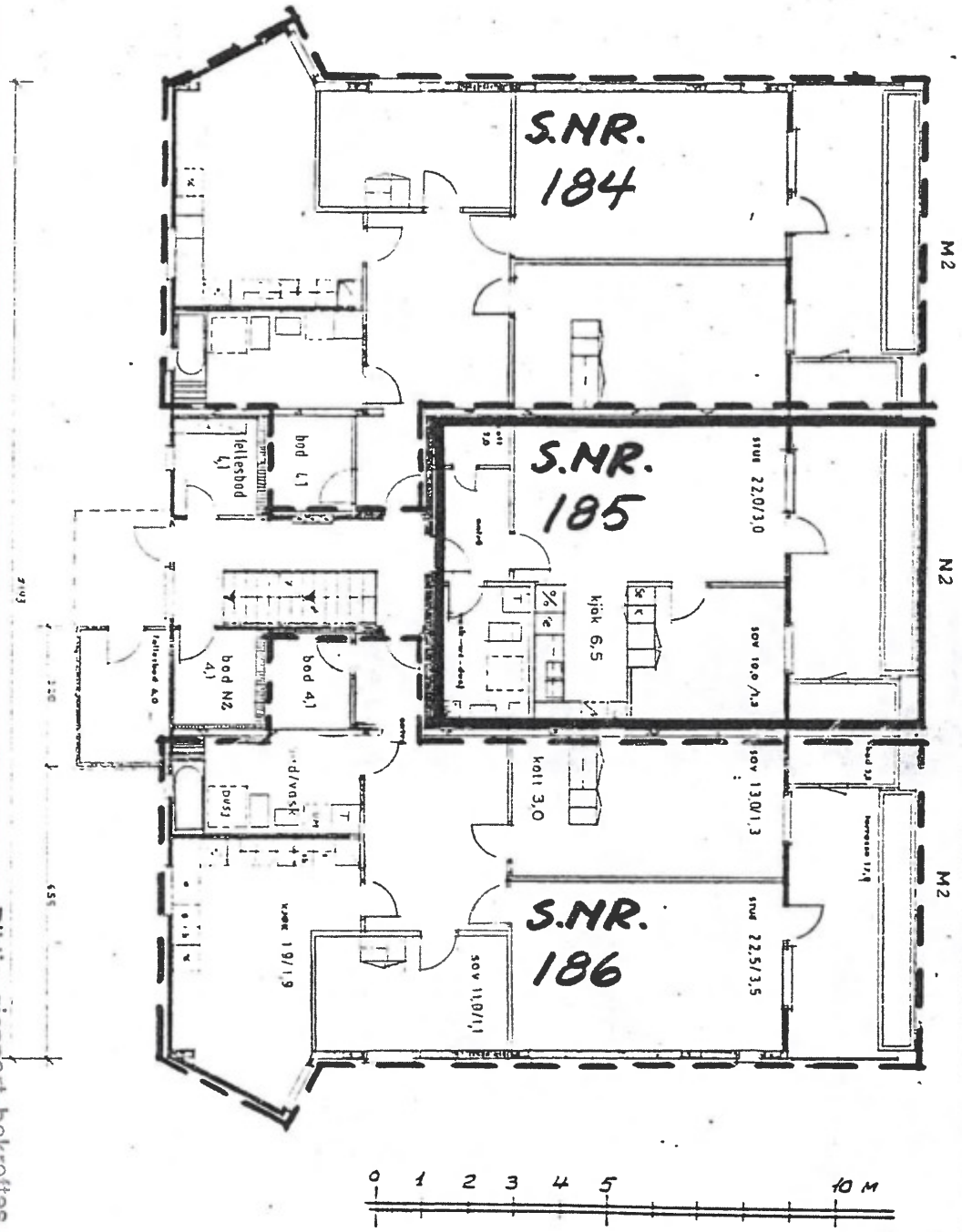
56

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

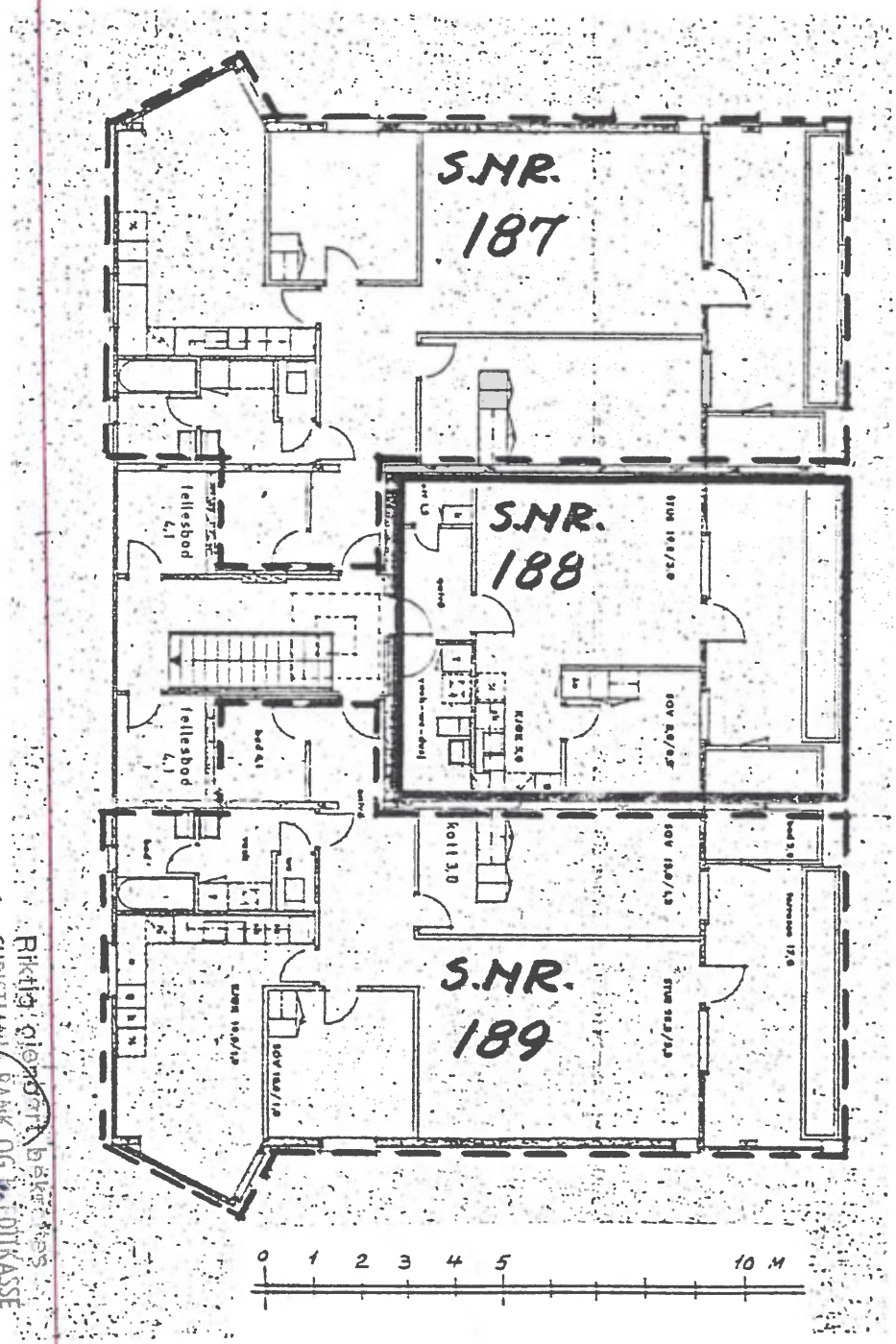
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

57

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 187-189



Riktig utskrift bokført hos
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

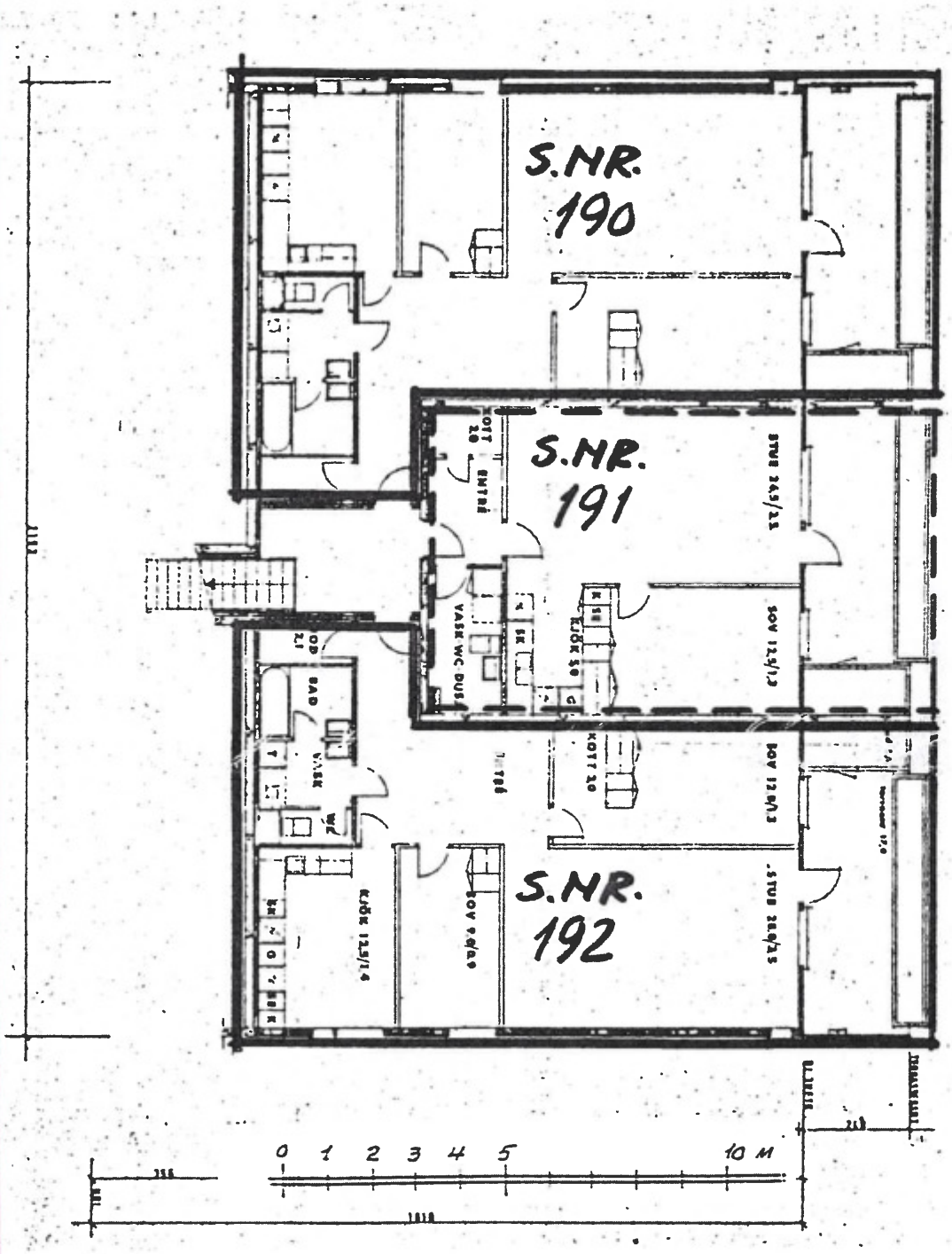
58

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 190-192



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

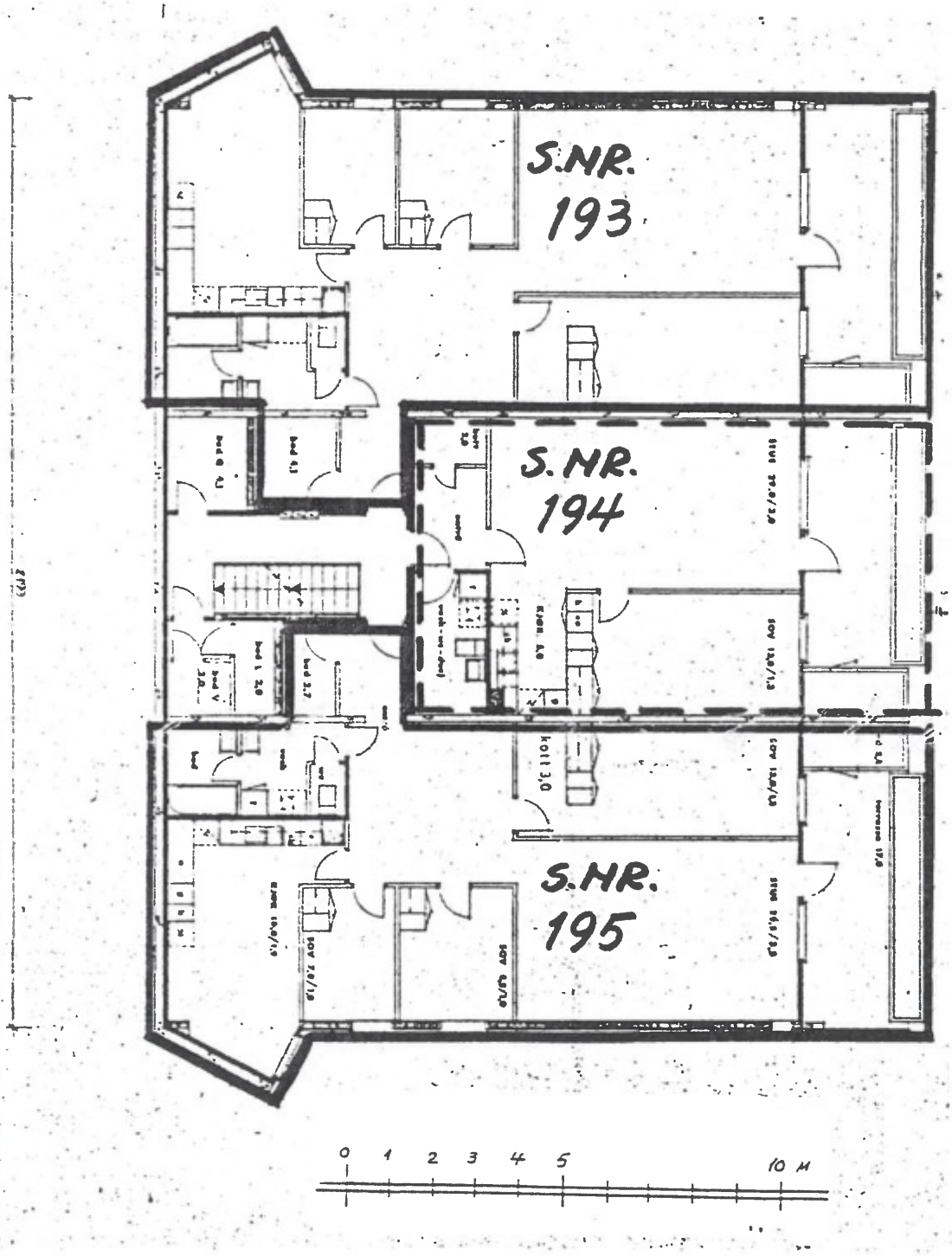
59

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 193-195



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

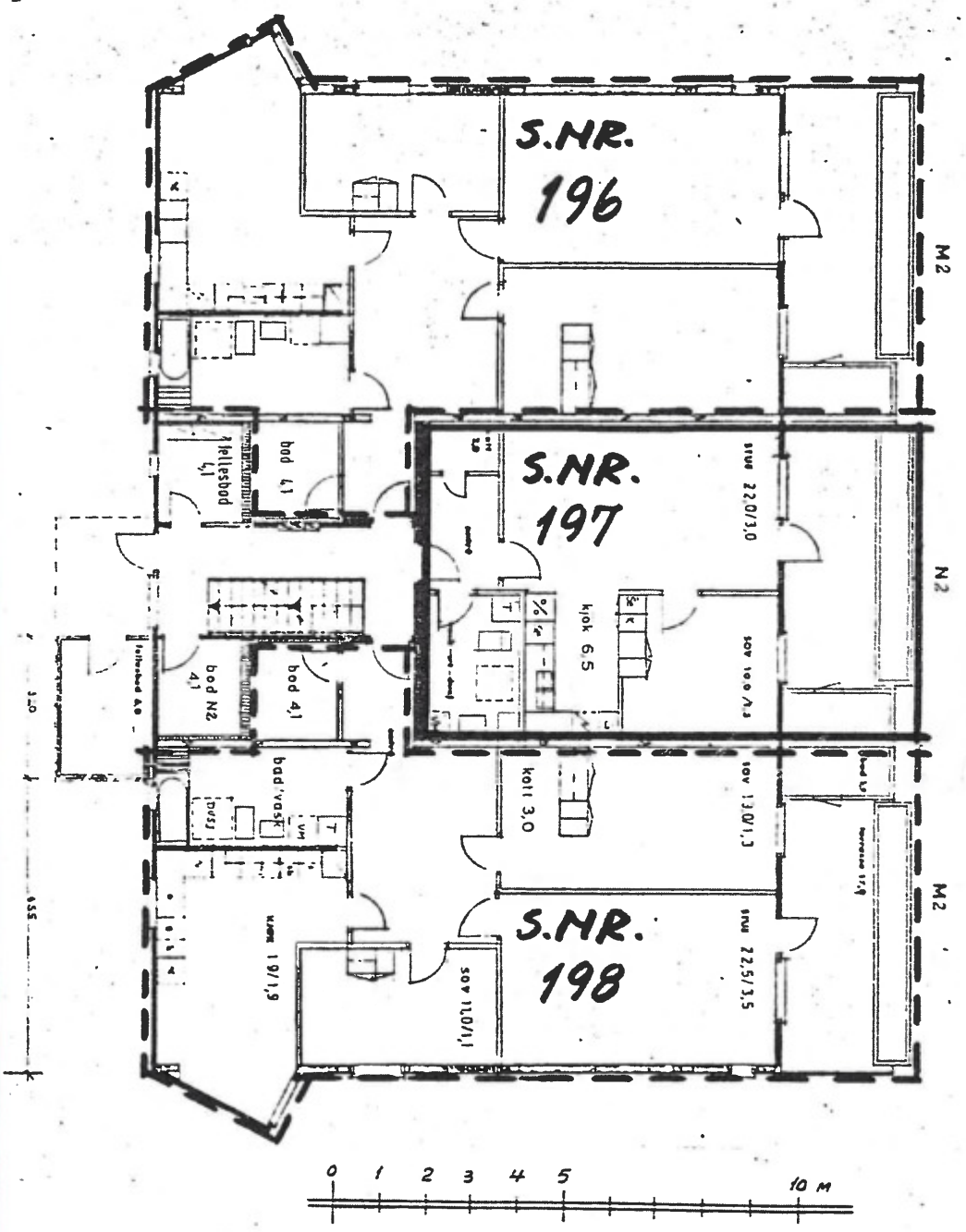
60

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. ETASJE MED SEKSJONENE 196 - 198

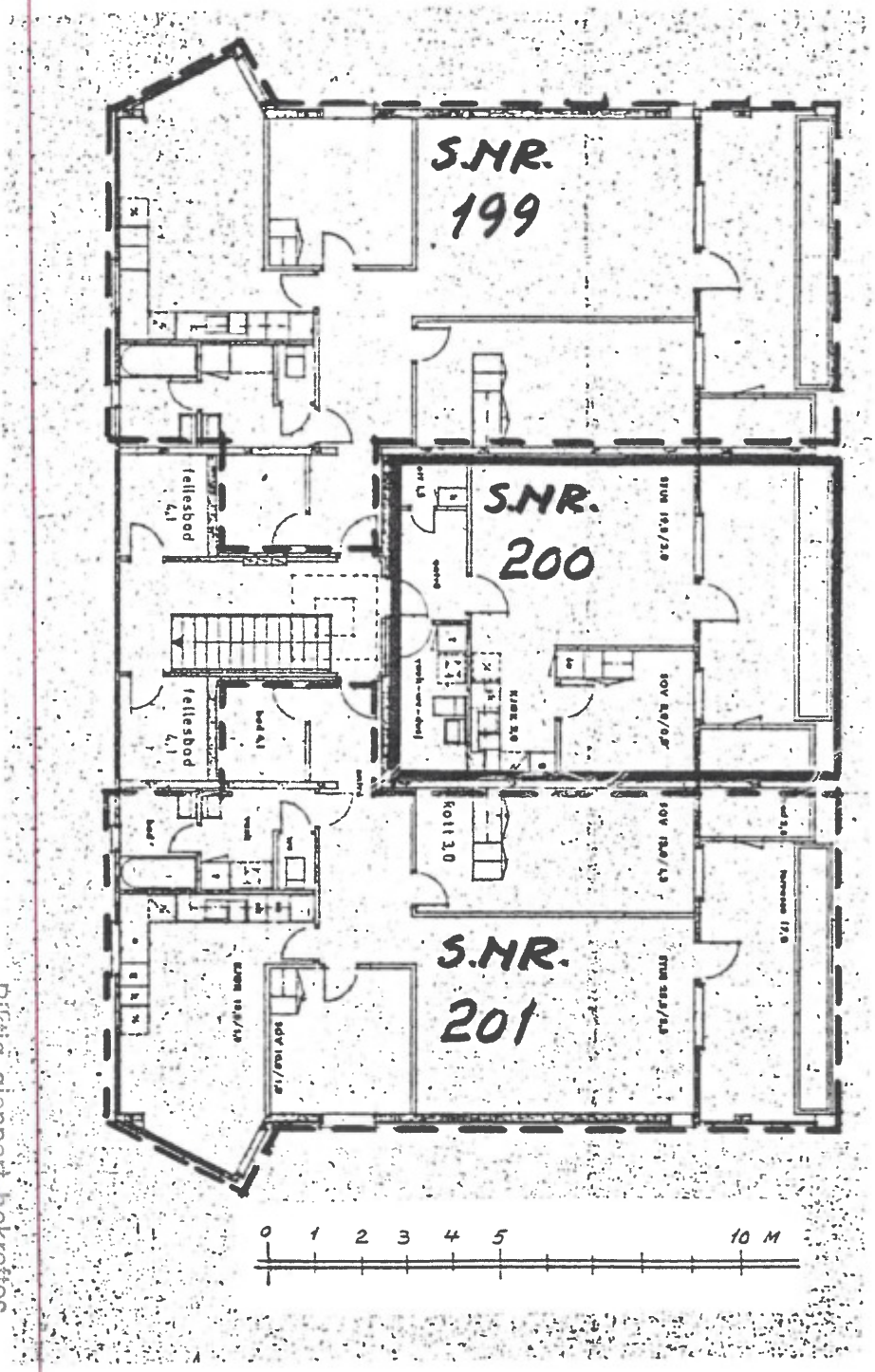


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

61

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 G
2. ETASJE MED SEKSJONENE 199-201

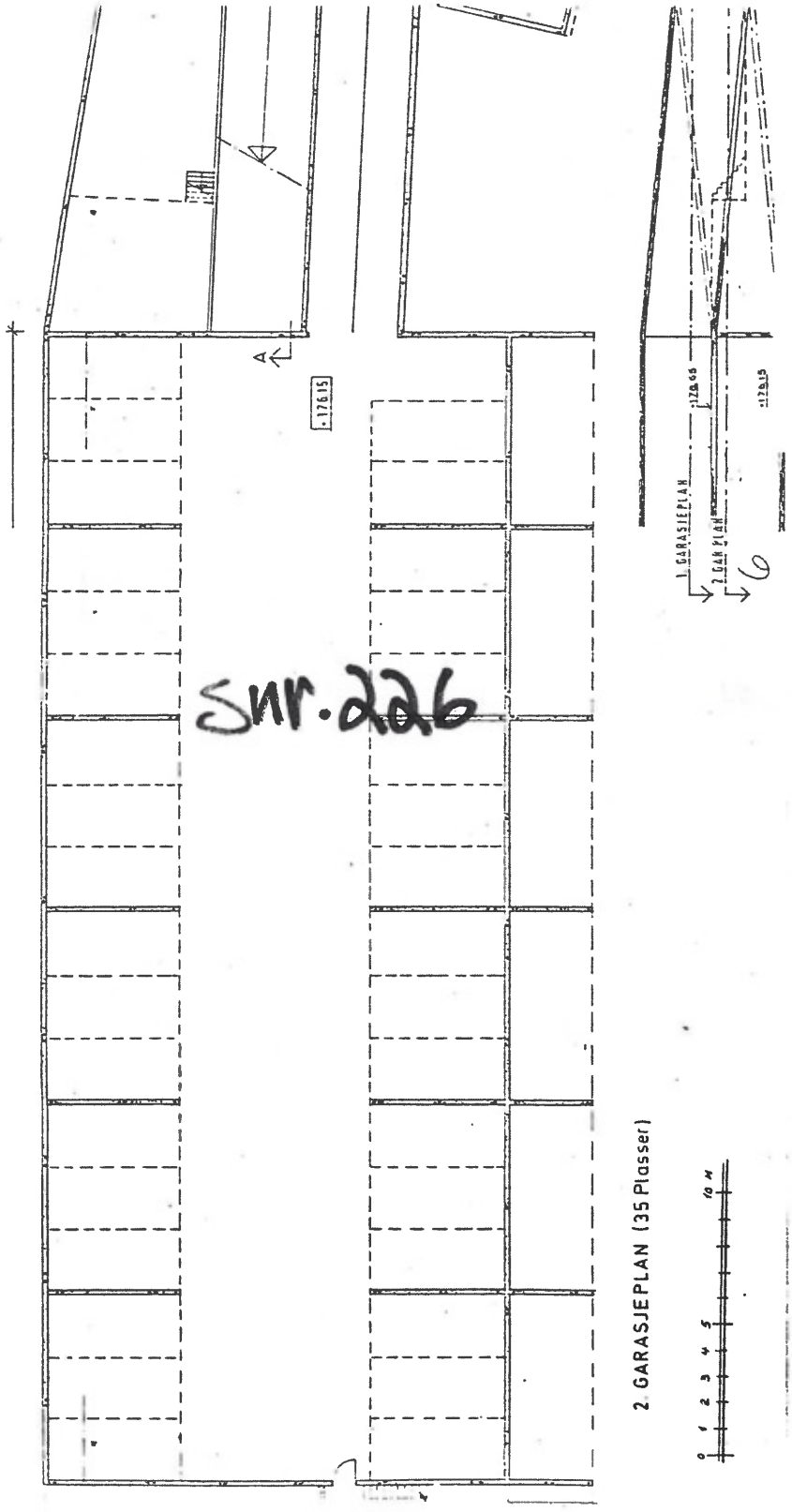


Pantet gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

62

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.
2. GARASJEPLAN



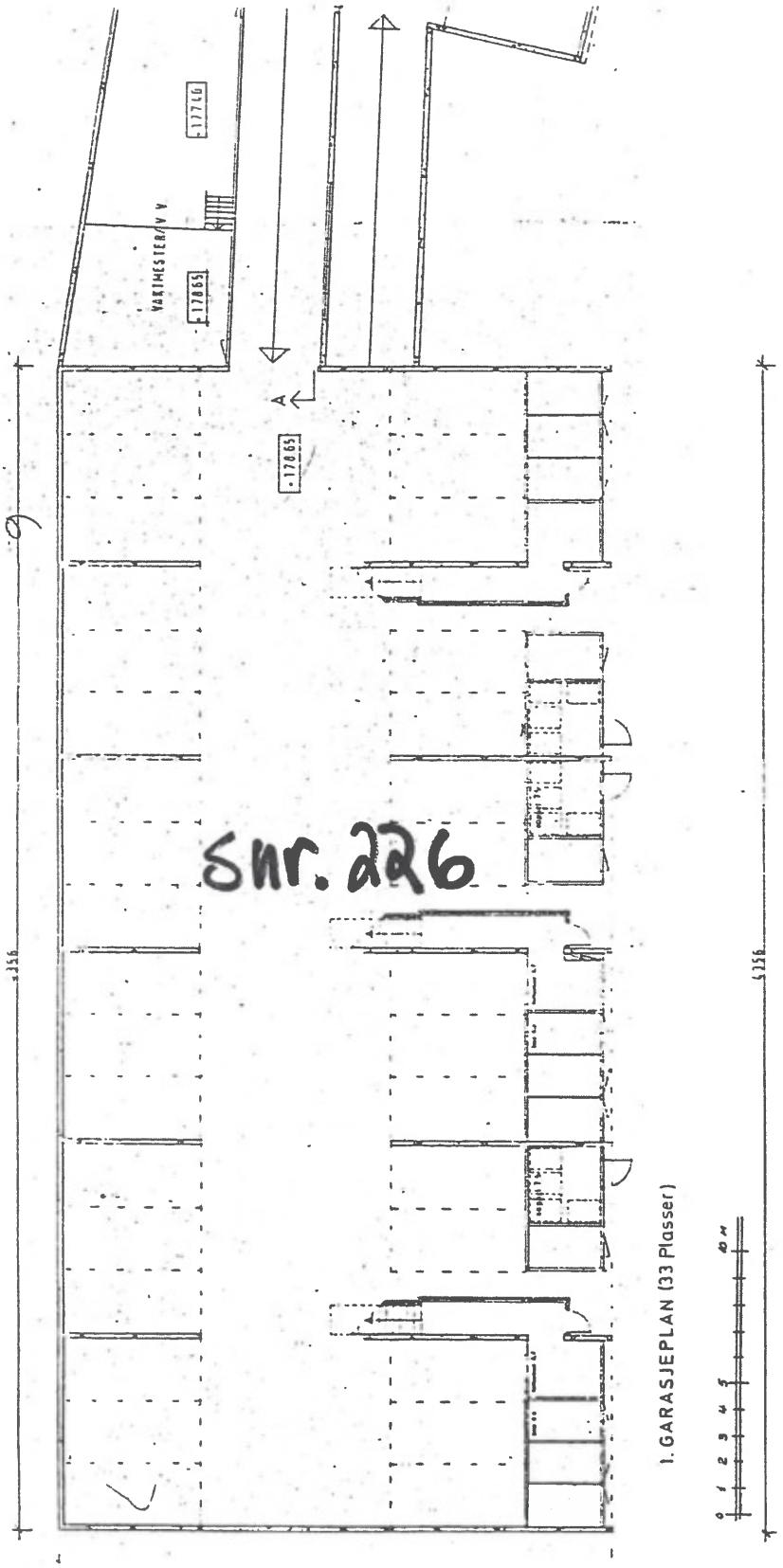
snr. 226

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

6

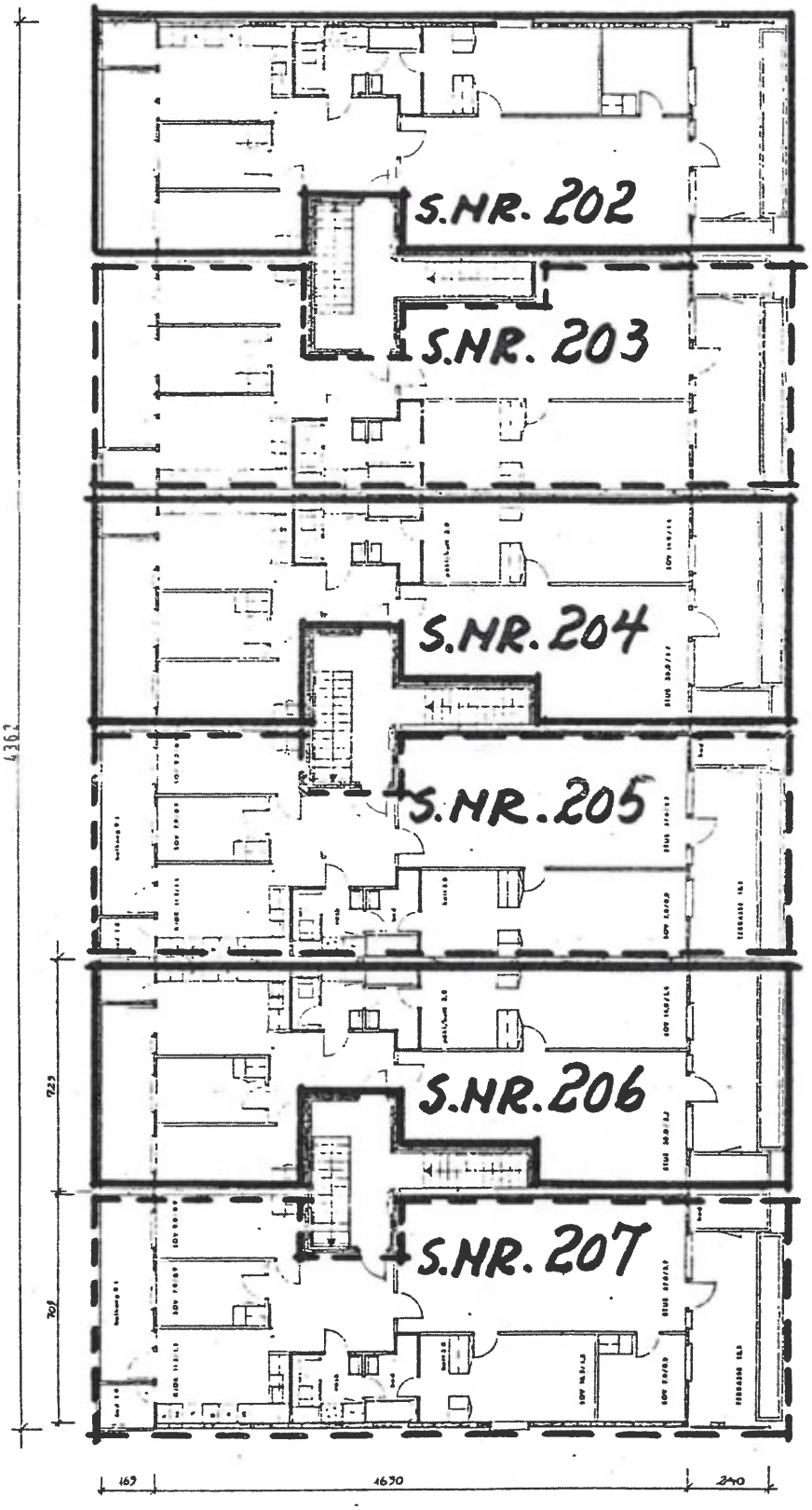
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 80 A C.
1. GARASJEPLAN



Riktig gjengitt bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

64

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.
1 ETASJE MED SEKSJONENE 202-207

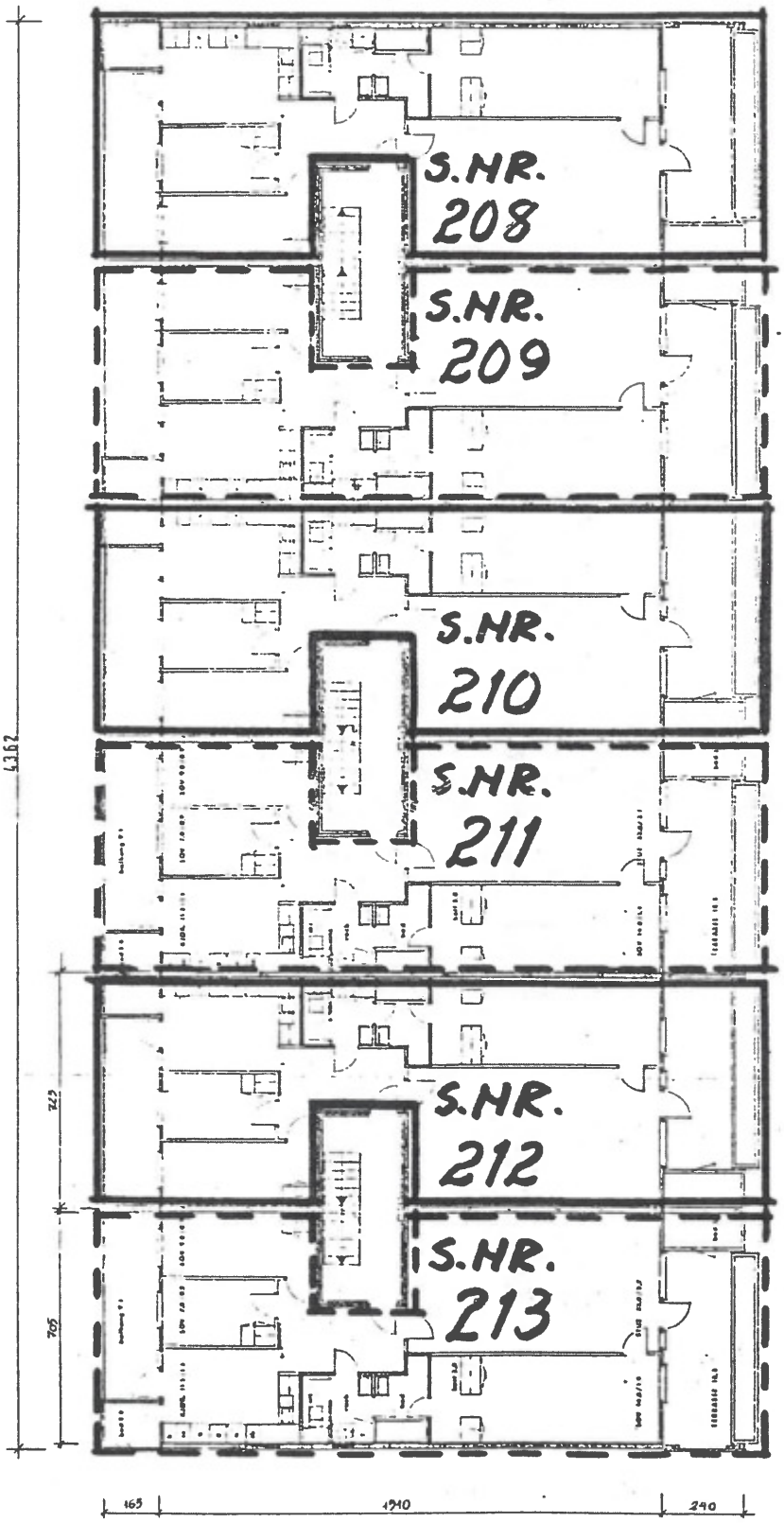


Pantet gjenpart bekreftes
for Sparebanken Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

65

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E
2. ETASJE MED SEKSJONENE 208-213



Plikten gjennomført overfres for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

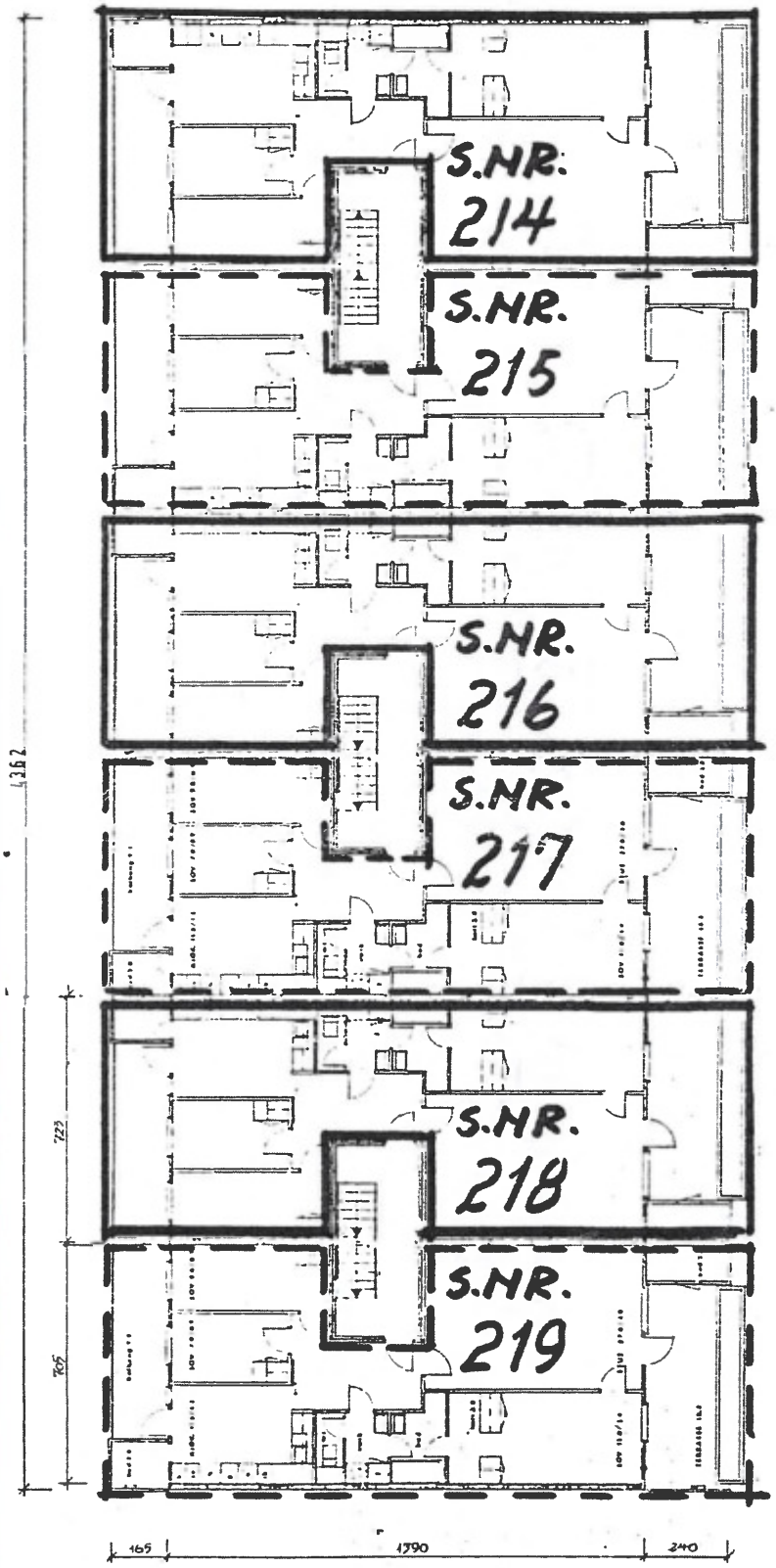
66

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 214-219

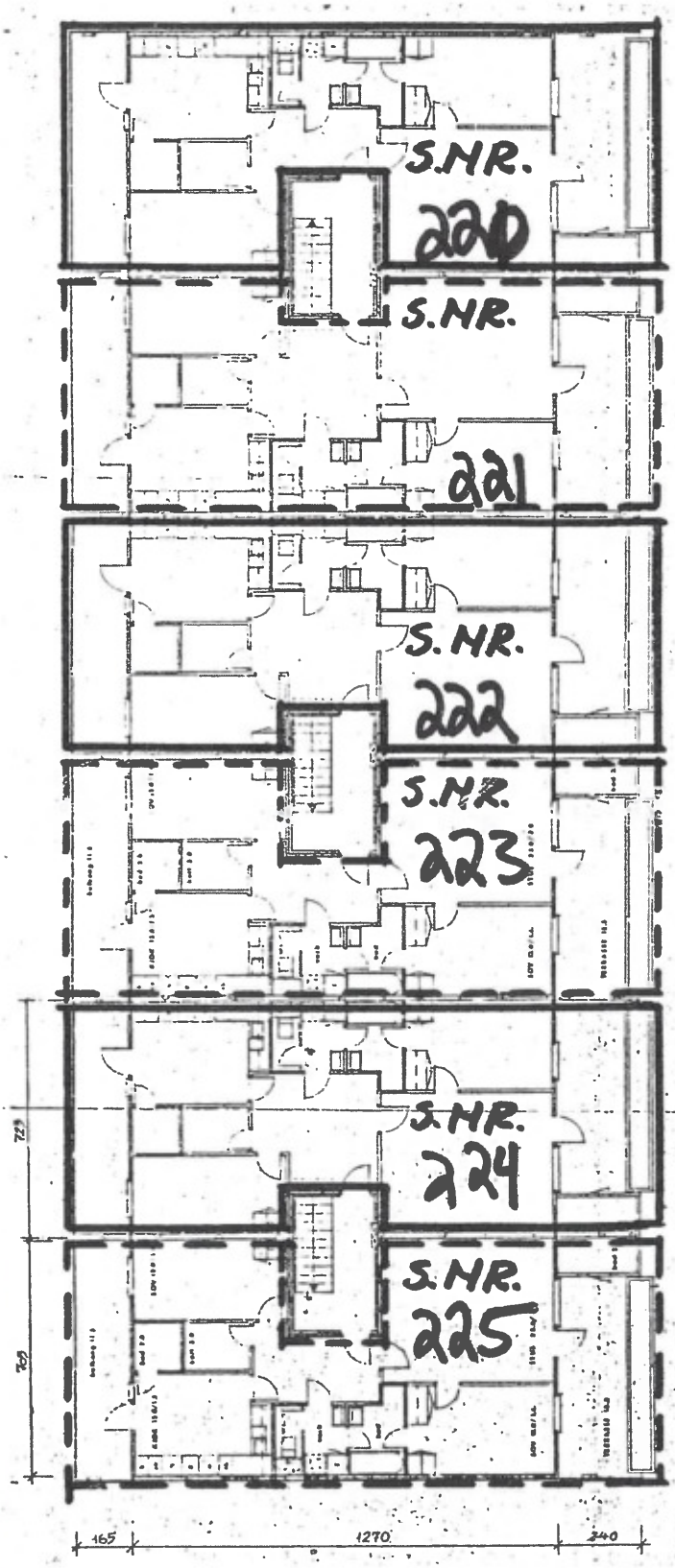


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-05-06 13:02

67

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E
4. ETASJE MED SEKSJONENE 220-225



Oslo, den
Østre Kragskogen Boretslag under avvikling
Morten Huseby -Knut Røe

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

31.MAI 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

4

1

Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~
982470250
org nr./fødselsnr.

Doknr: 318679 Tinglyst: 11.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TIL TINGLYSING PÅ EIENDOMMEN GNR. 27 BNR. 2237 I OSLO KOMMUNE:

1. AVTALE OM ADKOMSTRETT

Den som til enhver tid er eier av eiendommen gnr. 27 bnr. 1223 snr. 7 har rett til slik adkomst over eiendommen gnr. 27 bnr. 2237 som følger av vedlagte kart merket med C og E. Arealet utgjør ca. 170 kvm.

2. KJØPSOPSJON

Den som til enhver tid er eier av gnr. 27 bnr. 1223 snr 7. har rett til å få overført hjemmelen til seg for arealet C og E. Alternativt kan den som er eier av gnr. 27 bnr. 1223 snr 7 få overført hjemmelen til et areal lik B+C som også utgjør ca. 170 kvm mot å frasi seg/slette den tinglyste retten til arealet E samt frasi seg retten til å få overført hjemmelen til arealet E.

Den som er eier av gnr. 27 bnr. 1223 snr. 7 skal verken ha bruksrett eller eiendomsrett til et areal som på noe tidspunkt er større enn 170 m2 totalt.

Dato: Oslo 3/3 2016

Sted: Oslo Oslo, 8/3-2016

Hanne Berg — Henrik Ljøen
HANNE KRISTIN BERG — HENRIK LJØEN
Østre Kragsskogen sameie v/ signaturberettigede

Christina Møestue ADVOKAT

Vedlegg:

Kart

HB

Side 2 av 2
Attestert kopi av dok.nr. 2016/318679/200
Uthentet 2025-05-06 12:58
Kartverket



Jon Lømo fw.: [redacted]
Holmenkollveien 70D
0784 Oslo

Kjøpekontrakt Eierseksjon «som den er»

Parter
Kjøper
Navn:
Siw Erington fødselsnr. [redacted]
Adresse: Holmenkollveien 70D
Postnr/sted: 0784 OSLO
E-post:
Selger
Navn:
Jon Lømo fødselsnr.: [redacted]
Adresse: Holmenkollveien 70D
Postnr/sted: 0784 OSLO
E-post:

Doknr: 132071 Tinglyst: 15.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Betaling	
Kjøpesum, **kr 1.500.000,-.**	med bokstaver; **Kronerenmillionfemhundretusen.00/100.**

Andre kostnader
Dokumentavgiften skal betales av kjøper direkte til Statens kartverk. Tinglysningsgebyret betales etterskuddsvis av den som har begjært tinglysningen. Dette er kostnader som kommer i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen: kr. 0
Tinglysningsgebyr:0
Annet, sum:0
Annet (spesifiser):0
Totalt gebyrer: 0
Oppgjør
Vi anbefaler at det benyttes advokat eller mekler til å foreta oppgjøret, slik at overdragelsen av eiendomsrett og innbetaling skjer på en måte som sikrer partenes verdier. Se utfyllingsveiledningen.
Pengene settes inn på kontonummer:
Kontant pr kontraktinngåelse (100%): kr. 1.500.000,-
Kontant pr. overtakelse (restsum): 0
Annet sum:0
Siw Erington kjøper 27/100 andel i eierseksjonen, inkludert garasjeplass, av Jon Lømo. Kjøper betaler kr 1.500.000,- til Selger. Den ideelle eierandelen er fastsatt på grunnlag av opprinnelig kjøpesummen for eierseksjonen, se kjøpekontrakt datert 21.10.2014, dvs. kr. 5.572.469,- inkl omkostninger. I tillegg er det beregnet tillegg for prisstigning på leiligheter i Oslo det siste år (4%). Selger forplikter seg til omgående å innløse all pantegjeld straks kjøpesummen er mottatt slik eierseksjonen er uten belåning og pengeheftelser. Fordeling av eventuelle driftsutgifter og inntekter gjøres opp direkte mellom partene. Kjøper har gjort seg kjent med eierseksjonen og opplysningene om dette, se kjøpekontrakt av 21.10.2014 med vedlegg. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontraktens underskrift. Skjøtet skal overleveres kjøper når kjøpesummen er overført til selgers konto.
Totalt: Kr. 1.500.000,-
Total pris for boligen (gebyr + k j ø p e s u m): kr. 1.500.000,-
For den del av kjøpesummen som ikke er betalt i rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling. Idet kjøpesummen betales, skal kjøper få utlevert tinglysningsklart skjøte. Kjøper får rett til å overta eiendommen fra samme tidspunkt.

Forbehold om eiendommens tilstand
Eiendommen selges «som den er», det vil si i den stand den var ved kjøperens besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9, dog med eventuelle forbehold tatt i denne kontrakten. Les mer om undersøkelsesplikt og opplysningsplikt under punktet "Utfyllingsveiledning".
Tilbehør
Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen, og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen, samt varig innredning som enten er fastmontert, eller som er tilpasset bygningen. Eksempler på dette kan være anlegg og installasjoner for oppvarming, faste antenner, innebygde kjøkkenmaskiner og andre innebygde ting. jf. avhendingsloven kap. 3. Se utfyllingsveiledningen.
Spesielt viktig tilbehør som selger skal beholde:
Spesielt viktig tilbehør som kjøper skal beholde:
Ovennevnte overtas i samme tilstand som besiktiget: **JA** ☐ **Ja** ☐ **Nei**

Eiendom
Salget gjelder **27/100 ideell eierandel i eierseksjonen.** Gnr. 27, Bnr. 2237, Snr. 21
Dersom huset/hytta står på egen tomt, skal boksen 'eiendom' benyttes. ☐ **Eiendom JA** ☐ **Hus/hytte på festet grunn med festerett**
Evt. Felleskostnader pr. år: **49860 kr**
Kommune: **OSLO**
Adresse: **Holmenkollveien 70D**

SL JC

Heftelser

Dersom kjøper skal overta en heftelse, skal det føres opp her. Långiver må godkjenne en evt. gjeldsovertakelse.

Pengeheftelser

Selgeren garanterer at eiendommen blir fri for pengeheftelser **JA**

☐ Ja
☐ Nei

Hvis nei, er heftelsene som følger:

1. heftelse kr

2. heftelse kr

Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning.

Kjøperen har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboka for eiendommen og har gjort seg kjent med den.

Bruksheftelser

Kjøper og selger har avtalt gjensidig forkjøpsrett ved salg og tidsubestemt borett til lengstlevende etter gjensidig testament testament.

Eiendommen er fri for heftelser:

☐ Ja
☐ Nei

Hvis nei, spesifiser:

Opplysninger om eiendommen	
Bruksareal, kvadratmeter 112	Bruttoareal, kvadratmeter: 121
P-rom, kvadratmeter: 112	
Byggeår: 1983	
Tomt/målebrevsareal 31552 kvm	
Offentlige avgifter pr. år: 49860 kr	
Kjøper har besiktiget eiendommen: Ja ☐Ja ☐Nei	
Foreligger det tilstandsrapport som kjøper er gjort kjent med ☐Ja ☐Nei	
Hvis ja, tilstandsrapport datert:	
Foreligger det takst som kjøper er gjort kjent med ☐Ja ☐Nei	
Hvis ja, takst datert: Se vedlegg til kjøpekontrakt datert 21.10.2014	
Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan: Ja ☐Ja ☐Nei	
Andre opplysninger:	

Sted/dato og underskrift	
Ektefellen til selgeren må samtykke til eiendomsoverføringen dersom eiendommen er felles bolig. Selger og kjøper har gjort seg kjent med opplysningsplikt og undersøkelsesplikt i Utfyllingsveiledningen. Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
Sted Oslo	**dato:** 29/1-16
Kjøpers underskrift: Siw Enbyhen	

DL

Selgers underskrift:
Selgers ektefelle samtykker i denne kontrakten (underskrift):

Overtakelse

Dersom overtakelsestidspunkt ikke avtales, har kjøperen rett til å overta ved tredje månedsskifte etter at avtalen var bindende.

Eiendommen overtas av kjøperen etter denne avtalen
alle rettigheter og forpliktelser straks kjøpesummen
er innbetalt av kjøper.

Kjøperen svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og får eventuelle inntekter fra den. Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Hvis kjøperen ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos han, har han likevel risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selgeren ikke svarer for.

Velg ett av alternativene:

☐ **Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres klar for kjøper**

☐ **Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand. Kjøperen overtar rettigheter og plikter i tilknytning til leieforholdet fra samme dag**

Dersom selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen gjøre gjeldende de krav som følger av avhendingsloven kap. 4.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, polise nr. 82976510

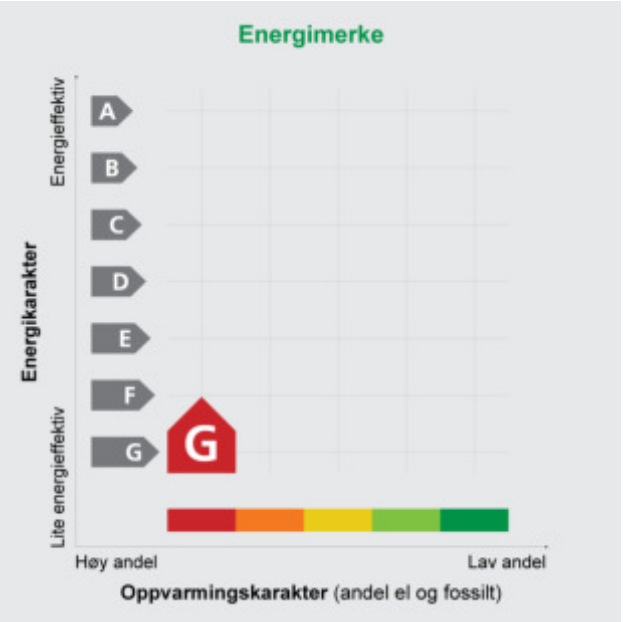
Selgeren er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret ut dagen for overtakelsen.

Utfyllingsveiledning
Begge parter må lese nøye gjennom denne utfyllingsveiledningen: Når det er tatt et forbehold om at en bolig selges «som den er» betyr det at kjøper overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis kjøper oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre selger har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummens størrelse og andre forhold. Forbrukerrådet anbefaler derfor at det alltid blir innhentet en tilstandsrapport som beskriver den tekniske tilstanden til boligen. Det er ikke tilstrekkelig med en rapport som bare beskriver boligen på overflaten uten at den tekniske tilstanden blir undersøkt.
Kjøperens undersøkelsesplikt Forhold som kjøper kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, kan han ikke påberope seg som en mangel. Det kreves normalt ikke mer av kjøperen enn at han går på visning før han kjøper. Dersom det i prospekt eller tilstandsrapport gis uttrykk for usikkerhet mht. visse forhold, samt at det oppfordres til å gjøre grundigere undersøkelser, økes undersøkelsesplikten for kjøper. Hvis han unnlater slik nærmere undersøkelse, vil ofte risikoen for mulige mangler gå over på kjøper.
Selgerens opplysningsplikt Eiendommen har en mangel, dersom kjøperen ikke får opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder bare dersom det har innvirket på avtalen at opplysninger ikke ble gitt. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Fortielse av viktig informasjon om eiendommen kan medføre erstatningsansvar, prisavslag, eller heving av kjøpet.
Konsesjon Vær oppmerksom på at kjøp av fast eiendom kan medføre krav om godkjennelse av myndighet (konsesjon). Se konsesjonsloven på lovdata.no for hovedregel og unntak. Snakk med teknisk etat i kommunen hvor eiendommen ligger, om dere er i tvil.
Til punktene «Andre kostnader» og «Betaling»: Vi anbefaler at det benyttes advokat eller mekler til å foreta oppgjøret, slik at overdragelsen av eiendomsrett og innbetaling skjer på en måte som sikrer partenes verdier. Dokumentavgiften skal betales av kjøper direkte til Statens kartverk. Tinglysningsgebyret betales etterskuddsvis av den som har begjært tinglysningen. Kartverket vil da fastsette gebyr og avgifter før faktura med 14 dagers betalingsfrist sendes ut. Skjøtet er grunnlaget for den formelle overgangen av retten til eiendommen, og formularet får du hos Statens kartverk.
Til punktet «Bruksheftelser»: Opplys om samtlige tinglyste og utinglyste heftelser. En heftelse er en innskrenkning i eierens faktiske råderett over eiendommen, slik som en annens bruksrett, f.eks. leierett eller veirett.
Til punktet «Tilbehør»: Det er praktisk å sette opp en liste over utvendig og innvendig løsøre som skal følge eiendommen – f.eks. løse garderobeskap med mer. Det er spesielt viktig at det i kontrakten opplyses om de gjenstandene som det er viktig for selger eller kjøper å ha med, slik at det ikke blir uenighet om dette i etterkant. Særlig bør det opplyses i kontrakten om hvitevarene følger med kjøpet.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 70 D
Postnr	0784
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	2237
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	80848056
Bolignr.	U0103
Merkenr.	A2020-1135817
Dato	25.05.2020



Innmeldt av	Karine Nedrebø

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holmenkollveien 70 D
Postnr/Sted: 0784 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0103
Dato: 25.05.2020 12:34:57
Energimerkenummer: A2020-1135817
Ansvarlig for energiattesten: Karine Nedrebø
Energimerking er utført av: Karine Nedrebø

Gnr: 27
Bnr: 2237
Seksjonsnr: 21
Festenr:
Bygnnr: 80848056

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511104
41239/ WM120_52_3005271

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2237

Vi viser til bestilling av 20250505 for HOLMENKOLLVEIEN 70D.

GNR. 27 BNR. 2237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11-JAN-80.

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

31552 m²

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

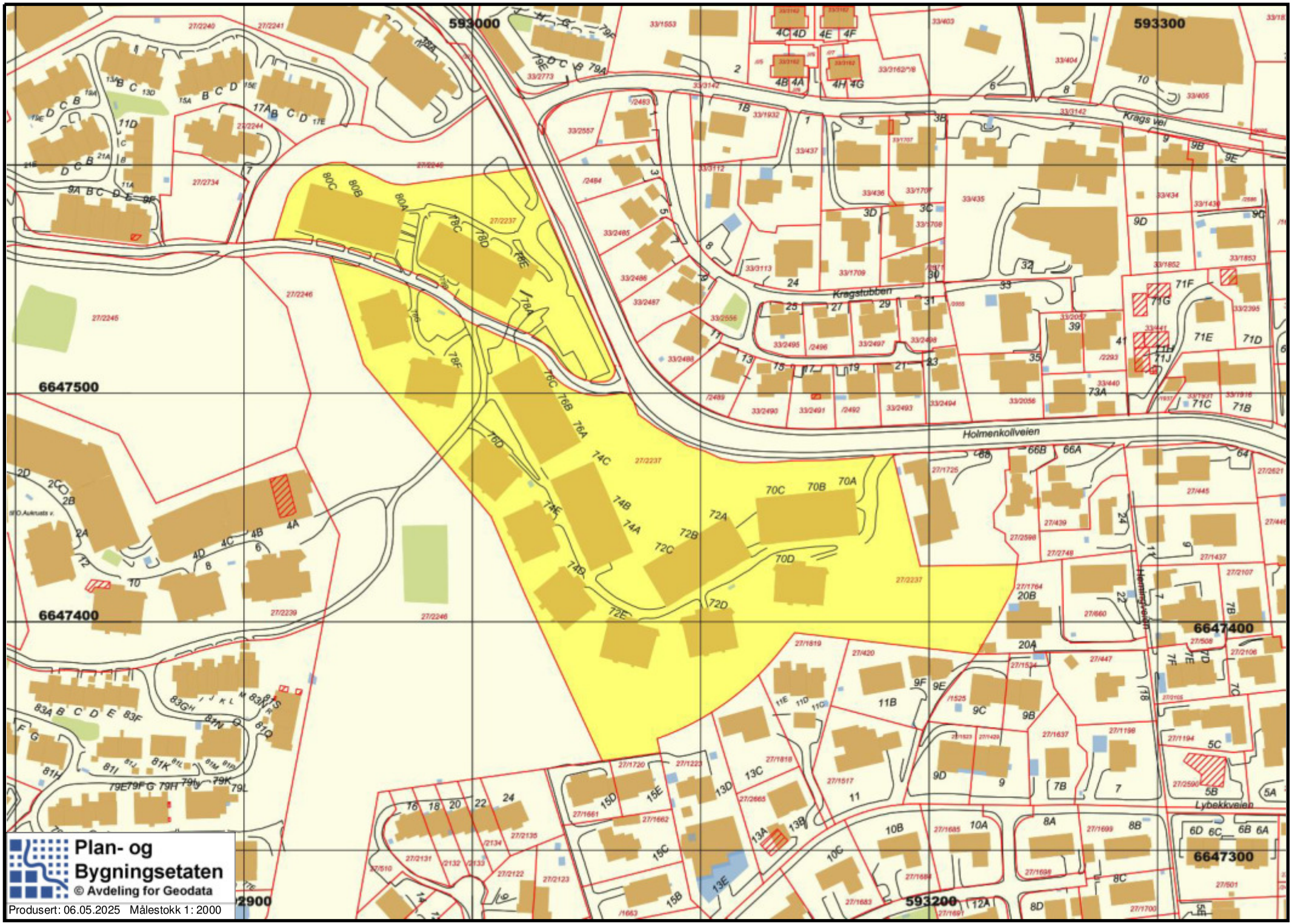
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593000
593300
6647500
6647400
6647300
593200
Kragstubben
Holmenkollveien
Lybekkveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-2346

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Holmenkollveien 70D
Gnr. 27 Bnr. 2237 Snr. 21 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0161

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater