

Holmenkollveien 70D



Velkommen til

Holmenkollveien 70D



Salgsoppgaven produsert 6. november 2025

Kragskogen / Holmenkollen

Stor 4-roms endeleilighet med fantastisk utsikt og sydvendt terrasse | Pent oppusset | Garasje m/ EL | Trappefri adkomst

Prisantydning	8 950 000,-
Fellesgjeld	184 999,-
Omkostninger	229 730,-
Totalpris	9 364 729,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 665,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1980
Ansvarlig megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomgående 4-roms endeleilighet med sydvendt terrasse og garasjeplass. Solrikt og usjenert med fantastisk fjordutsikt og meget god internbeliggenhet. Pent oppusset og familievennlig planløsning med trappefri adkomst. Idyllisk og rolig, rett ved marka med utallige tur- og skimuligheter.

- En av sameiets beste beliggenheter
- Sydvendt terrasse og fantastisk utsikt
- Sol fra morgen til kveld
- Tappefri adkomst | Oppvarmet gangfelt til dør
- Pent oppusset 2019
- Vinduer på tre sider
- Velutstyrt Aubo kjøkken
- Tre soverom | Ekstra isolasjon
- Garasjeplass med lader
- To boder
- To stk. fellesboder for sykler, barnevogner og dekklagring
- Bilfritt til barnehage
- Nær butikk, buss, marka og turstier
- Barnevennlig med lekeplasser, fotball- og volleyballbane

Arealer og innhold

BRA-i:	101 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	12 kvm

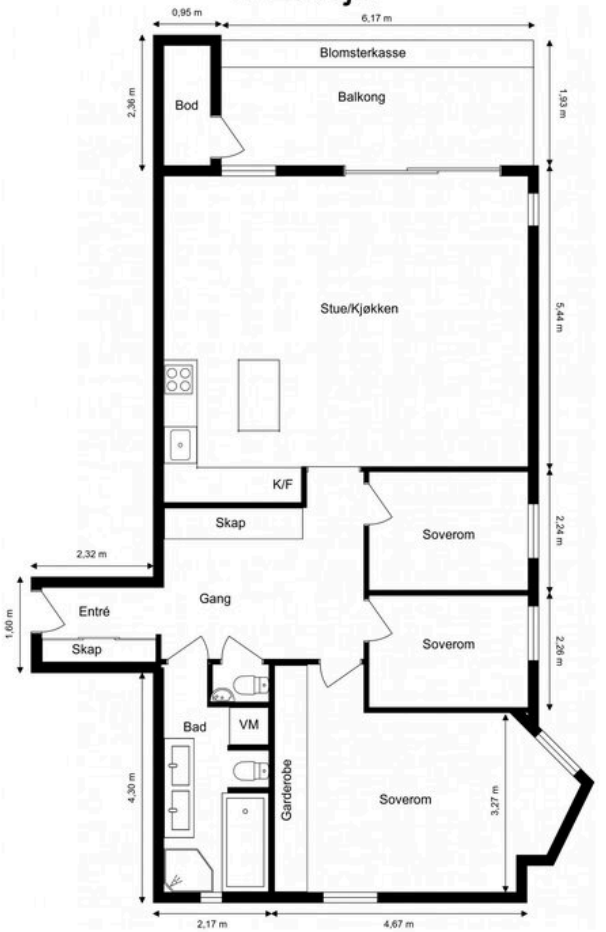
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, gang, tre soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Holmenkollveien 70D 0784 OSLO

1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST












































161
160









Informasjon

Holmenkollveien 70D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0196/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 70D, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2237, snr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karl Axel Kluge Svendsen
Ida Therese Mathilde Kluge Svendsen

Byggeår
1980

Etasje
1

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
8 950 000,- (Prisantydning)
184 999,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 134 999,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
228 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
229 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
242 430,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 364 729,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 377 429,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 101 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 107 kvm

TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 101 kvm. Entré, gang, tre soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken

BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong

Total BRA: 103 kvm.

TBA: 12 kvm.

2. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod

Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, gang, tre soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en bod på balkong og en bod i 2. etasje.

Standard

Entré og gang:

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 1. etasje. Trappefri adkomst gjør det enkelt å trille inn barnevogn eller annet utstyr. Gangfeltet ned til inngangsdøren er oppvarmet. Entréen har flislagt gulv og skyvedørsgarderobe med speilfronter. Stor gang med 1-stavs laminatgulv, downlights og praktisk garderobeløsning. Elektrisk varmefolie i gang, stue og kjøkken gir behagelig komfortvarme året rundt. Gangen binder de forskjellige sonene i leiligheten sammen, med soveromsavdeling i den ene enden og stue/kjøkken i den andre.

Stue:

Stor og luftig stue med store vindusflater og utgang til terrasse. Helt usjenert med nydelig utsikt og svært gode lysforhold. Leiligheten er pent oppusset, og det er gjort flere gode oppgraderinger som både øker komforten, og gir leiligheten et moderne, gjennomført preg. Nye gulv, helsparklede overflater, endret planløsning for bedre flyt og utnyttelse, samt gulvvarme i stue, kjøkken og gang.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken, og sammen utgjør de et åpent og fint allrom. Fin romfølelse med god atmosfære, frisk luft og sjelero. Rommet er romslig og har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, stort spisebord samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 12 kvm med fantastisk utsikt mot fjorden, byen og marka. Høyt og fritt i naturskjønne omgivelser med gode solforhold fra morgen til kveld. På terrassen er det lagt ny platting i thermofuru, og blomsterkassen er bygget inn for et helhetlig uttrykk. I regi av sameiet ble det i 2021 påført epoxymaling på betonggulvet under terrassebordene. Terrassen er utstyrt med elektrisk markise, utebelysning og stikkontakt. God plass til utemøbler,

grill og beplantning. Adkomst til en praktisk lagringsbod.

Kjøkken:
Moderne og velutstyrt kjøkken fra kvalitetsleverandøren Aubo, nytt i 2019. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i stein med induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og nedfelte stikkontakter. Kjøkkenet er romslig og praktisk utformet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Utformingen med kjøkkenøy gjør at man kan kokkelere med utsikt og samtidig sosialisere med familien. Stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap er integrert. Det er montert vannstoppstystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering og har derfor pumpeløsning for avløp.

Bad og wc:
Stort, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredet med vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med foldbare dusjvegger i herdet glass. Moderne baderomsinnredning med to servanter, speilskap og tilhørende dobbelt høyskap. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

Separat wc/gjestetoalett med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med servant og nytt vegghengt toalett.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre soverom, alle samlet i en fin soveromsavdeling adskilt fra stue og kjøkken. Hovedsoverommet er stort og lunt, med lysinnslipp fra to himmelretninger. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Rommet har plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og ekstra oppbevaringsmøblement. Alle soverommene har, i likhet med resten av leiligheten, nyere 1-stavs laminatgulv og slette, malte veggflater. Veggen mellom stue og barnerom er isolert med dobbel vegg og rockwool for ekstra lydisolasjon. Barnerommene er romslige, og begge har god plass for voksenseng i lengderetning.

Parkering

Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles, låst garasjeanlegg. På garasjeplassen er det montert elbillader. Nåværende eier leier i dag en ekstra garasjeplass i nabogarasjen.

Sameiet har i tillegg stor gjesteparkering med flere parkeringsplasser. Det er også mulig å leie ekstra parkeringsplass på grusplassen foran 78-blokken eller mellom blokkene 70 og 72. Det er også til tider enkelte sameiere som leier ut sin plass i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ukjent, før vår eiertid. Ved kjøp ble det oppført at det ble utført av faglærte.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ja, iht. den tids forskrift, så vidt vi er bekjent.

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

Eventuell kommentar:
Før får eiertid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utbedring av alle balkonger i sameiet gjennomført vinter 2020 eller 2021. Firmanavn er ikke kjent. Egeninnsats har vært å kle inn balkongen med treverk og legge plattingen ute.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Miroc elektro. I forbindelse med oppussing av leiligheten i 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Gjort i regi av sameiet, ukjent firma.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2019.

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

Beskriv:
Ja det er sprekker i noen fliser og fuger på badet.

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

Eventuell kommentar:
Balkonger ble utbedret i regi av sameiet i 2020/2021

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

tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Det er for kort tid siden gjennomført en oppmåling av alle enheter i sameiet. Det er ikke registrert avvik fra salgsrapport i 2018 eller per dags dato.

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

Eventuell kommentar:
Ikke som vi er kjent med. Pågående diskusjon om utbedring av gavler på verandaer men ikke opplyst om noen kostnadsøkninger i tilknytning til dette.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- 2-veis vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1980
- Skyvebalkongdør i malt tre fra 2013
- Brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB-35)
- Sørvendt, delvis overbygd terrasse på 12 m²
- Det ble påført epoxymaling på betonggulvet (under terrassebordene) i 2020/21 i regi av sameiet

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs laminat (BerryAlloc). Flis i entré, bad og toalettrom
- Vegger: Sparklet-/malt gips. Flis på bad
- Tak: Sparklet-/malt gips
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte dører

Tekniske installasjoner:
- Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår
- Synlige avløpsrør er av plast
- Boligen har naturlig ventilasjon via luftspalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom
- Elektrisk varmefolie i gang og stue/kjøkken
- Varmekabler i entré og bad
- Det er sentralanlegg for varmtvann
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vindu tar i karm på stue/kjøkken.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,62 meter. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 meter der høydeforskjellen mellom balkonggulv og terreng/gate overstiger 0,5 meter

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Radon:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > 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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- Ukjent, men anlegget ble betydelig oppgradert i 2018/19.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja. Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers periode, og for disse foreligger samsvarserklæring. Leiligheten fremsto som original fra byggeår da nåværende eiere overtok leiligheten (2018), og det er ikke kjent om det er utført arbeider på el-anlegget i perioden 1980-2018.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier (2018-2025), om det er utført arbeid før dette er ikke kjent.

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?
- Ja. Grunnet usikkerhet rundt utførelser på anlegget før 2018 anbefales det å utføre en el-kontroll.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist sprekker i fliser
• Det er påvist avvik i fuger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Det er registrert rust på sluk. Sluket under badekar fremstår eldre (trolig byggeår),

og membranen er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Membran og sluk er av eldre dato. Forventet brukstid er oversteget for sluket og nær ved å være oversteget for membranen. Utskifting bør gjennomføres på kort sikt, i sammenheng med registrerte avvik på vegger og gulv. Dusjing i tett dusjkabinett anbefales frem til rehabilitering av bad igangsettes. Våtrommet står fremfor total oppussing.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på bad
- Varmtvann gjennom felles anlegg

Det er i tillegg installert elektrisk varmefolie i gang og stue/kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 665,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og bredbånd, vaktmestertjeneste, gartnertjeneste, trappevask, forretningsførsel, renter og avdrag lån, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 4105
Renter felleslån 1: kr. 928
Parkering: kr. 200
TV/Internett: kr. 432

September 2025 ble det betalt kr. 402 i avdrag på felleslån. Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Forretningsfører opplyser at det ikke sendes ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 1 834,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For denne boligen utgjør eiendomsskatten for 2025 kr. 1834. Informasjonen er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 957 318,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 829 273,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fibernett og avtale med Telia. Du kan velge mellom tre pakker som er inkludert i husleien.

Sameiet

Navn og orgnr.

Østre Kragskogen Sameie, orgnr. 971527587

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/

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av USBL, og sameiets revisor har vært BDO.

Det er tilgang til felles sykkelbod, samt en liten fellesbod til barnevogn/ski etc. i samme bygg.

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.

Vedlikeholdsplan og prioriteringsliste:
Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan og prioriteringsliste. Dette er en større jobb, men målet er å få bedre oversikt over hvilke prosjekter som må gjennomføres – og i hvilken rekkefølge. Så snart planen er klar, vil den deles med alle sameiere via Bonabo.

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.

Vedtak / årsmøte 2025:
Styret iverksetter oppmåling og reseksjonering. Fellesutgifter og lån justeres etter ny brøk for fremtidige betalinger. forslaget krever 2/3 flertall. Forslaget ble vedtatt.

* Pr. oktober 2025 er oppmålingen av leilighetene er ferdig. Neste steg er å oppdatere plantegningene og beregne ny eierbrøk for hver seksjon. Styret holder beboerne oppdatert.

IN-lån kommer – fra mars 2026:
Som vedtatt på årsmøtet innføres det mulighet for IN-lån, med to

innbetalingstidspunkter i året. Dette gir seksjonseiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden. De er nødt til å fullføre reseksjoneringen først, men håper å være klare til første mulige innbetaling i mars 2026.

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.

Norgespris på strøm = store besparelser:
Styret/sameiet har inngått avtale om Norgespris på strøm, og basert på deres historiske strømforbruk, forventer de en årlig besparelse på over 50 000 kroner. Dette bidrar til lavere driftskostnader for sameiet fremover.

Lavere fellesutgifter:
Styret har som refinansiert lånet med betydelig bedre betingelser, og kombinert med lavere rente har dette ført til merkbart lavere fellesutgifter.

Fasade og gavlvegger – møte kommer:
USBL har gjennomført befaring og levert en omfattende rapport med flere alternativer til videre utbedring og oppgradering av sameiets fasader og gavlvegger. Styret vil kalle inn til et ekstraordinært årsmøte, hvor både styret og USBL presenterer forslagene, og hvor sameiet sammen bestemmer hvilken løsning vi går for.

Det er svært viktig at så mange som mulig møter opp, siden valget de tar vil få stor betydning for hele sameiet i årene som kommer. Tidspunkt for møtet kommer snart.

Vedlikehold gjort de siste årene:
- I 2021 ble det utført betongrehabilitering i hele sameiet. All utvendig betong og balkonger har blitt reparert, malt og fått ny membran
- I 2020 ble lekeplassene oppgradert med nytt gummidekke
- I 2019 ble det installert elbil-ladeanlegg i garasjene i sameiet
- I 2015 ble det installert brannvarslingsanlegg i hele sameiet
- I 2014 ble det boret hull til bergvarmepumpe som i dag brukes til oppvarming av varmtvann i sameiet

Planlagt vedlikehold:
Det er planlagt oppgradering og vedlikehold av fellesområder og alt dette finnes i en vedlikeholdsplan som er under utarbeiding. Styret prioriterer det som er mest kritisk av vedlikehold.

Enkelte fasader er skiftet ut, men balkongfasader og sidevegger på blokkene ligger i vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Elektrisk er byggene er oppdatert rundt 2010, med automatsikringer.

Styreleder opplyser om følgende pr. 06.11.2025:
Ingenting avgjort ift. verken vedlikehold eller fellesutgifter. Fellesutgiftene har gått ganske kraftig ned i år på grunn av en refinansiering. Det er snakk om potensielt vedlikehold av fasader, men ingenting er avgjort så foreløpig vet vi ikke om det vil skje og hvordan det eventuelt vil påvirke fellesutgiftene. Det jobbes med å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Anbefaler å ta en titt på https://www.oksameie.no/ for nyheter og protokoll fra årsmøte.

Parkeringsplasser kan leies ute på grusplassen foran 78-blokka.

Det er blitt observert rotter i garasjene, men her er det lagt ut bokser med rottegift. Noen av blokkene har hatt skjeggkre i fellesrom, men dette skal nå være under kontroll etter at Anticimex har vært her.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 184 999,-pr. 28.10.2025

Lånenummer: 60308128353, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.10.2025: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 28.10.2025: kr. 38 750 488
Andel av saldo: kr. 184 999
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)
Annuitet, fasttermin, flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesformue

Kr 18 846,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 590 842,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 510 453-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

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.

Se vedlagte Husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Sameiets forsikring

IF skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6473070

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 31 552 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med store grøntområder, sittegrupper, busker, trær og beplantning. Parkeringsplasser. Kameraovervåkning og vakthold på tomten. Sameiet har to stk. fellesboder for sykler, vogner og dekklagring.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en naturskjønn, fredelig og svært attraktiv beliggenhet i Kragskogen på sydsiden av Holmenkollen. Den har i tillegg en meget god internbeliggenhet i sameiet – med optimale solforhold, flott utsikt og trappefri adkomst. Bygget ligger kanskje i den mest ettertraktede delen av sameiet. Her bor du i et veletablert og barnevennlig boligområde omgitt av frodig natur, samtidig som du har kort vei til byen. Sameiet er kjent for sitt gode bomiljø, med store velholdte grøntarealer, lekeplasser, benkebord og et eget grøntutvalg som ivaretar de vakre uteområdene. Bilfrie og hyggelige småveier til både barnehage og søndagsåpen nærbutikk.

Beliggenheten er perfekt for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter, med Nordmarka nærmest utenfor inngangsdøren. Her finner du utallige tur- og treningsmuligheter året rundt – skiløyper, lysløyper, sykkel- og turstier – samt nærhet til Frognerseteren og Sørkedalen. En av selgers favoritturer går opp Krags vei og videre mot Midtstuen, hvor man er inne i marka etter bare 7–10 minutter. En annen går gjennom sameiet, forbi Voksen skole og videre inn i Mærradalen mot Bogstad.

Området byr på et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne, med idrettshaller, fotballbaner, skiklubber og treningssentre. Det er heller ikke langt til Holmendammen og Gressbanen, hvor man finner aktiviteter for enhver smak – enten man foretrekker organisert idrett eller turer i det fri. Fra Holmen går det gangveier og stier gjennom Husebyskogen og videre inn i marka, blant annet en rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest.

Om vinteren er det populært å besøke Oslo Vinterpark på Tryvann og Wyller med

flere nedfarter, skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og skøyter om vinteren. Like ved ligger Bogstad golfklubb og Bogstad gård, som byr på kafé, kulturarrangementer, utstillinger og gårdsopplevelser.

Nabolaget er rolig, grønt og familievennlig, med nærhet til barnehager, skoler og et bredt idrettstilbud. Boligen sogner til Holmen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Området byr på en rekke idrettsaktiviteter og klubber, herunder Gressbanen (fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren), Holmenkollen Tennisklubb, Njårdhallen, SATS Røa Bad og flere skiklubber som Ready, Vestre Aker og Røa. I tillegg ligger Holmenkollen nasjonalanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark, kun en kort kjøretur unna. Kragskogen Sandvolleyball Klubb har to baner i Olav Aukrustsvei 20, midt i Kragskogen. Klubben har et av Norges beste anlegg i sin klasse. Alle i nærmiljøet kan bli medlem.

Dagligvarehandelen er svært praktisk med Joker nærbutikk ca. 300 meter fra leiligheten, og Rema 1000 ca. 950 meter unna. På Røa finner du et variert servicetilbud, inkludert Røa Senter og Røa Torg med kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek, bokhandel og en stor Meny med ferskvaredisk. Ytterligere servicetilbud finner du på Slemdal, Vinderen og Majorstuen, samt CC Vest på Lilleaker.

Kollektivtilbudet er godt dekket. Nærmeste bussholdeplass ligger i Krags vei, ca. tre minutters gange fra leiligheten. Herfra går blant annet linje 46 som tar deg til Majorstuen på ca. 13 minutter. Det er også kort vei til busstopp i Amagerveien med linje 45.

Alt i alt er dette et område som kombinerer det beste av to verdener – en fredelig og grønn beliggenhet tett på marka, men samtidig med kort vei til byens servicetilbud, skoler og kollektivtransport. Et eldorado for både barnefamilier og friluftsinteresserte.

Skoler og barnehager

Området sokner til Holmen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Kragskogen barnehage, Arnebråtveien barnehage og Kattugla Steinerbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.12.1981.

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

Lovlighet:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens planløsning avviker noe fra disse. Opprinnelig var det en vegg som skilte bad og vaskerom, mens dette i dag benyttes som ett rom. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det er etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning. Soverom er opprettet der kjøkkenet tidligere var plassert, og veggen mellom tidligere soverom og stue er revet. For øvrig stemmer tegningen med dagens løsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S2346.

Pågående byggesaker i området:
Hemingveien 20 - tilbygg enebolig
Saksnummer: 2025/11712 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511712

Lybekkveien 13 D - endring av adkomst til enebolig, utvidelse av heisoppbygg, ombygging av trappehus og nytt tak
Saksnummer: 2025/08683 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508683

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/2237/24:
11.01.1980 - Dokumentnr: 819 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2237
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1985 - Dokumentnr: 30681 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2016 - Dokumentnr: 318679 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2016 - Dokumentnr: 318679 - Rett til utskilt tomt

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1980 - Dokumentnr: 818 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:327
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2237

31.05.1985 - Dokumentnr: 30681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1221/274151
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 226 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler

fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 750,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 169 923,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. november 2025

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Holmenkollveien 70D

Holmenkollveien 70D

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	**7 min** 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	**13 min** 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1... 475 elever, 23 klasser	**14 min** 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	**16 min** 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	**21 min** 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**22 min** 1.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**7 min** 4.1 km

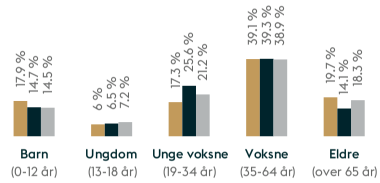
Offentlig transport

Krags vei Linje 1N, 46	**3 min** 0.3 km
Besserud Linje 1	**14 min** 1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	**6 min** 3.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 10.5 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	**7 min** 0.6 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å... 67 barn	**8 min** 0.7 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

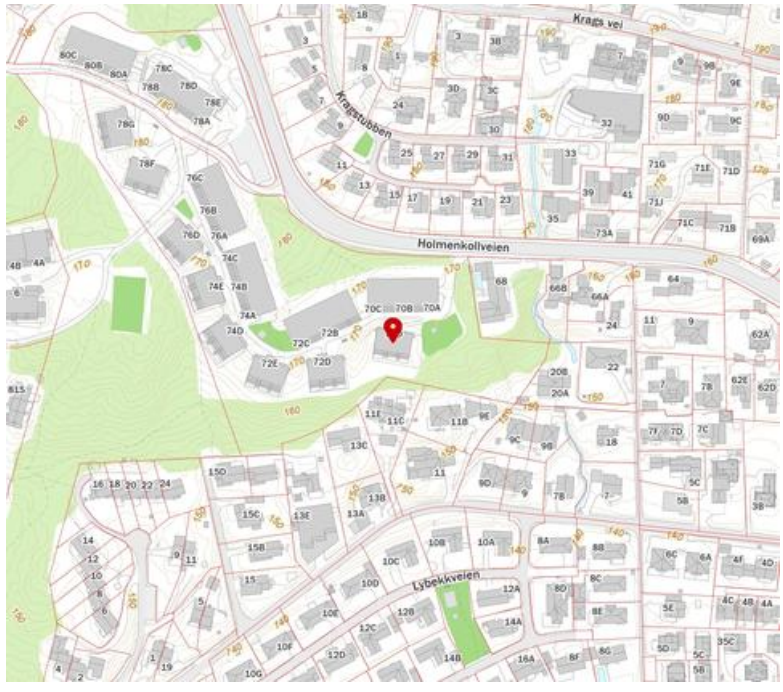
Sport

Kragskogen	3 min
Gressbanen	9 min
Hovseter Velvære	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	27 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2237, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 02.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1255 **Referansenummer:** GE4220

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 4-roms leilighet i en boligblokk som består av 3 etasjer. Bygningen er en terrasseblokk oppført av Selvaag i 1980, i henhold til datidens gjeldende byggeforskrifter. Yttervegger er utført i betong-/stål konstruksjoner som er utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flat, tekket med takfolie-/membran e.l (ikke besiktiget). Leiligheten disponerer en parkeringsplass (med el-billader) i felles parkeringsanlegg. Leiligheten disponerer også 2 boder, én i 2. etasje og én på balkong.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, gang, bad, toalettrom, stor stue/kjøkken-løsning og 3 soverom. Leiligheten har en sørvendt balkong på ca 12 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.
Rapporten må leses i sin helhet for å få full oversikt over leilighetens tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet (1984). Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

2-veis vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1980.

Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB-35).

Sørvendt, delvis overbygd balkong på 12 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Det er benyttet terrassebord av thermofuru på gulv, rekkverket er lagd som en blomsterkasse. Rekkverket er målt til 0,62 meter.
Det ble påført epoxymaling på betonggulvet (under terrassebordene) i 2020/21 i regi av sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs laminat (berry alloc), flis i entré, bad og toalettrom.
Vegger: Sparklet-/malt gips, flis på bad.
Tak: Sparklet-/malt gips.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2001, i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen er kledd med panel.

Rommet har skapinredning med to nedfelte servanter, speilskap med belysning og vegghengt toalett. Dusj er plassert i hjørnet, med håndholdt armatur og dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert badekar samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er levert fra Aubo og har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har også en romslig kjøkkenøy.

I steinplaten er det nedfelte stikkontakter, nedfelt platetopp og underlimt vask. Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering og har derfor pumpeløsning for avløp.
Det er integrert avtrekk i platetoppen med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Gulvet er flislagt og vegger/himling er utført med sparklet/malt gips. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftspalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom.
Det er installert elektrisk varmefolie i gang og stue/kjøkken, varmekabler i entré og bad, samt panelovner på soverommene.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

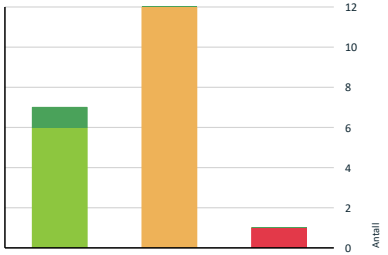
Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1979. Dagens planløsning avviker noe fra disse. Opprinnelig var det en vegg som skilte bad og vaskerom, mens dette i dag benyttes som ett rom. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det er etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning. Soverom er opprettet der kjøkkenet tidligere var plassert, og veggen mellom tidligere soverom og stue er revet. Forøvrig stemmer tegningen med dagens løsning.

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-veis vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1980.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vindu tar i karm på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

Vindu i stue/kjøkken bør justeres for å forhindre slitasje på karm/ramme.

TG 1 Dører

Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB-35).

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt, delvis overbygd balkong på 12 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Det er benyttet terrassebord av thermofuru på gulv, rekkverket er lagd som en blomsterkasse. Rekkverket er målt til 0,62 meter.

——

Det ble påført epoxymaling på betonggulvet (under terrassebordene) i 2020/21 av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,62 meter. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 meter der høydeforskjellen mellom balkonggulv og terreng/gate overstiger 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må rekkverket bygges om. Ombygging kan ikke utføres uten sameiets godkjenning, og tiltaket vil normalt være en kostnad som sameiet dekker i fellesskap. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftsnivå, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs laminat (berry alloc), flis i entré, bad og toalettrom.

Vegger: Sparklet-/malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
20mm fra hjørne til hjørne.
15mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
16mm fra hjørne til hjørne.
12mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Radon

Det er ikke informert om foretatte 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.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2001, i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen er kledd med panel.

Rommet har skapinredning med to nedfelte servanter, speilskap med belysning og vegghengt toalett. Dusj er plassert i hjørnet, med håndholdt armatur og dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert badekar samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert flere bomfliser, samt løs fugemasse både i og utenfor dusjsonen. Det er i tillegg registrert en sprukket flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Skadet og løs flis må skiftes ut, og fuger bør utbedres for å sikre tett overflate og forhindre fuktskader.
Utbedring må påberegnes, å se ses i sammenheng med utbedring av membran/tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er elektriske, termostatstyrte varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert flere bomfliser, enkelte fliser som virker løse, samt oppsprukket fugemasse flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvfliser og fuger må skiftes for å sikre tett overflate og forhindre fuktskader.
Utbedring må påberegnes, å se ses i sammenheng med utbedring av membran/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og i dusjsonen. Utførelse og type tettesjikt/membran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert rust på sluk. Sluket under badekar fremstår eldre (trolig byggeår), og membranen er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk er av eldre dato. Forventet brukstid er oversteget for sluket og nær ved å være oversteget for membranen. Utskifting bør gjennomføres på kort sikt, i sammenheng med registrerte avvik på vegger og gulv.
Dusjing i tett dusjkabinett anbefales frem til rehabilitering av bad igangsettes. Våtrommet står fremfor total oppussing.

Kostnadsestimatet omfatter oppussing av hele badet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skapinredning med to nedfelte servanter, speilskap med belysning og vegghengt toalett. Dusj er plassert i hjørnet, med håndholdt armatur og dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert badekar samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalte under dørbladet og i vinduet.

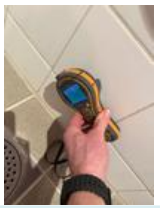
1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fellesarealer. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er levert fra Aubo og har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har også en romslig kjøkkenøy.

I steinplaten er det nedfelte stikkontakter, nedfelt platetopp og underlimt vask. Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering og har derfor pumpeløsning for avløp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er integrert avtrekk i platetoppen med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av avtrekket ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Gulvet er flislagt og vegger/himling er utført med sparklet/malt gips. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ingen løsning for tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Tilluftsspalte under dørblad må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Vurdering basert på alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

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

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon via luftspalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom. Bad og toalettrom er vurdert i egne punkter.

Varmesentral

Det er installert elektrisk varmefolie i gang og stue/kjøkken, varmekabler i entré og bad, samt panelovner på soverommene. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 **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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, men anlegget ble betydelig oppgradert i 2018/19.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers periode, og for disse foreligger samsvarserklæring. Leiligheten fremsto som original fra byggeår da nåværende eiere overtok leiligheten (2018), og det er ikke kjent om det er utført arbeider på el-anlegget i perioden 1980-2018.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier (2018-2025), om det er utført arbeid før dette er ikke kjent.

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?
    Ja Grunnet usikkerhet rundt utførelser på anlegget før 2018 anbefales det å utføre en el-kontroll.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

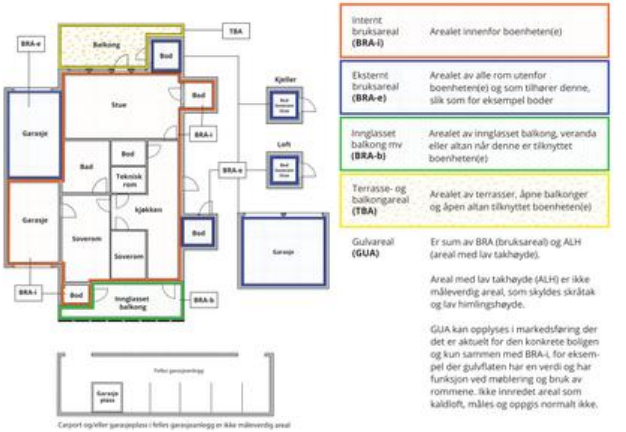
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	101	2		103	12
2. Etasje		4		4	
SUM	**101**	**6**			**12**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, entré, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3	Bod på balkong	
2. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1979. Dagens planløsning avviker noe fra disse. Opprinnelig var det en vegg som skilte bad og vaskerom, mens dette i dag benyttes som ett rom. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det er etablert en åpen stue -/kjøkkenløsning. Soverom er opprettet der kjøkkenet tidligere var plassert, og veggen mellom tidligere soverom og stue er revet. Forøvrig stemmer tegningen med dagens løsning.

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	101	0

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Ida Therese Mathilde Kluge Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2237		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmenkollveien 70 D

Hjemmelshaver
Svendsen Ida Therese Mathilde Kluge, Svendsen
Karl Axel Kluge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Holmenkollen i Oslo. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, med kort avstand til turområder, offentlig kommunikasjon og nødvendige servicefunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, det medfølger en garasjeplass med el-billader i byggets kjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er 31552 m²	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest datert 24.11.1981	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Holmenkollveien 70 D, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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/GE4220

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsen, Karl Axel Kluge	9578-5993-4-3246089	2025-10-30 12:58:38
Svendsen, Ida Therese M K	9578-5999-4-1413481	2025-10-30 16:31:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0196/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 70D, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Karl Axel Kluge Svendsen, Ida Therese Mathilde Kluge Svendsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6473070
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent, før vår eiertid. Ved kjøp ble det oppført at det ble utført av faglærte.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, iht. den tids forskrift, så vidt vi er bekjent.

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

Eventuell kommentar: Før får eietid.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av alle balkonger i samiet gjennomført vinter 2020 eller 2021. Firmanavn er ikke kjent. Egeninnsats har vært å kle inn balkongen med treverk og legge plattingen ute.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Miroc elektro. I forbindelse med oppussing av leiligheten i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av sameiet, ukjent firma.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ja det er sprekker i noen fliser og fuger på badet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Balkonger ble utbedret i regi av sameiet i 2020/2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er for kort tid siden gjennomført en oppmåling av alle enheter i sameiet. Det er ikke registrert avvik fra salgsrapport i 2018 eller per dags dato.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med. Pågående diskusjon om utbedring av gavler på verrandaer men ikke opplyst om noen kostnadsøkninger i tilknyttning til dette.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0196/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Svendsen, Ida Therese M K	**2025-10-30**	**Svendsen, Karl Axel Kluge**	**2025-10-30**

Identifikasjon

bankID Svendsen, Ida Therese M K

Identifikasjon

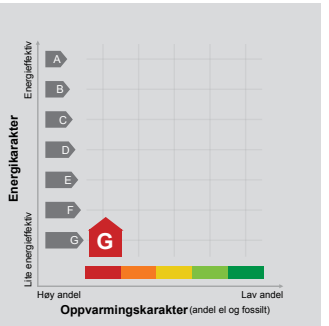
bankID Svendsen, Karl Axel Kluge

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 70D
Postnummer	0784
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2237
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80848056
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-185265
Dato	29.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for [illegible]
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Skift til [illegible] på utsatte steder
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

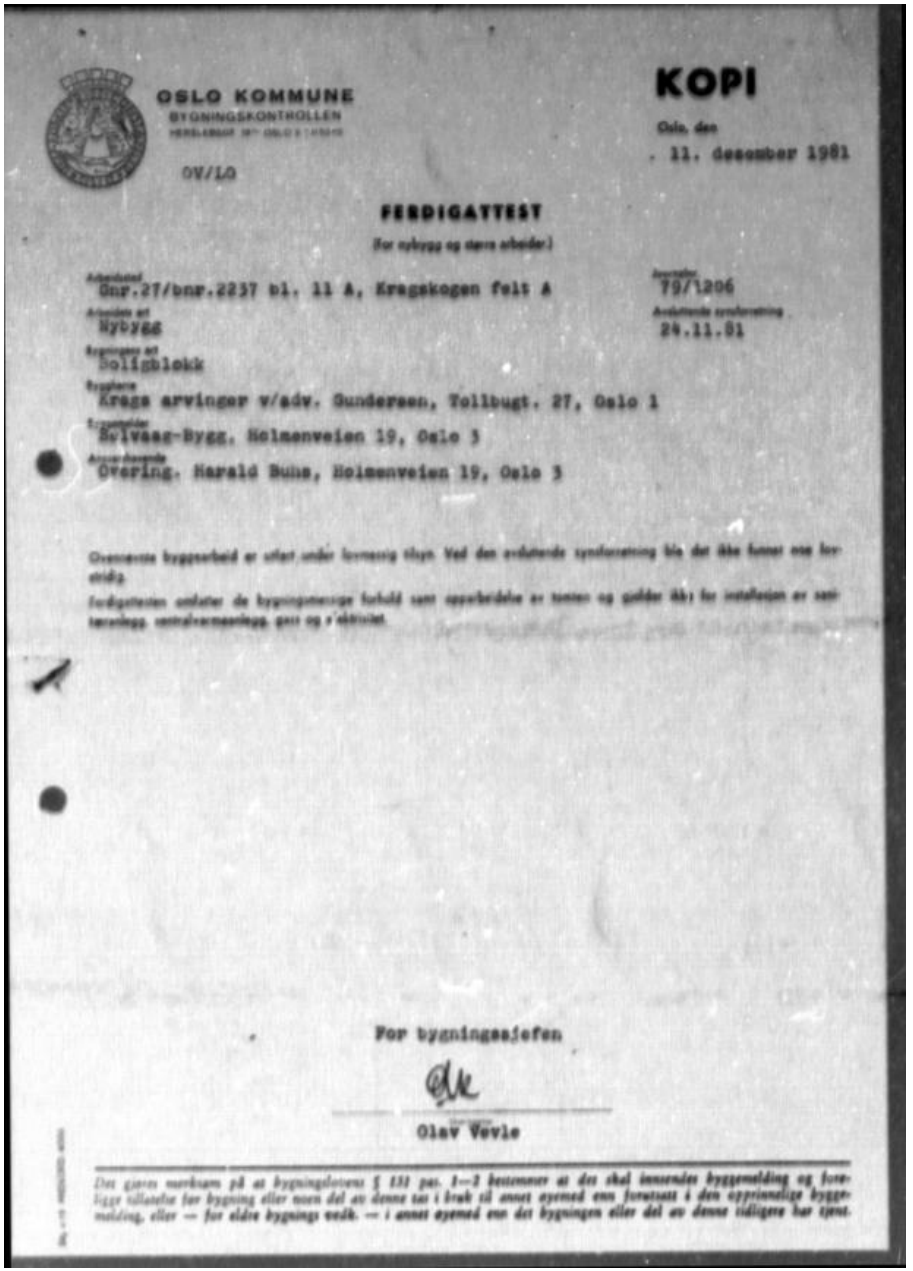
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
. 11. desember 1981

OV/LO

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
Entreprenør: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Arkitekt/Ansvarlig: Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

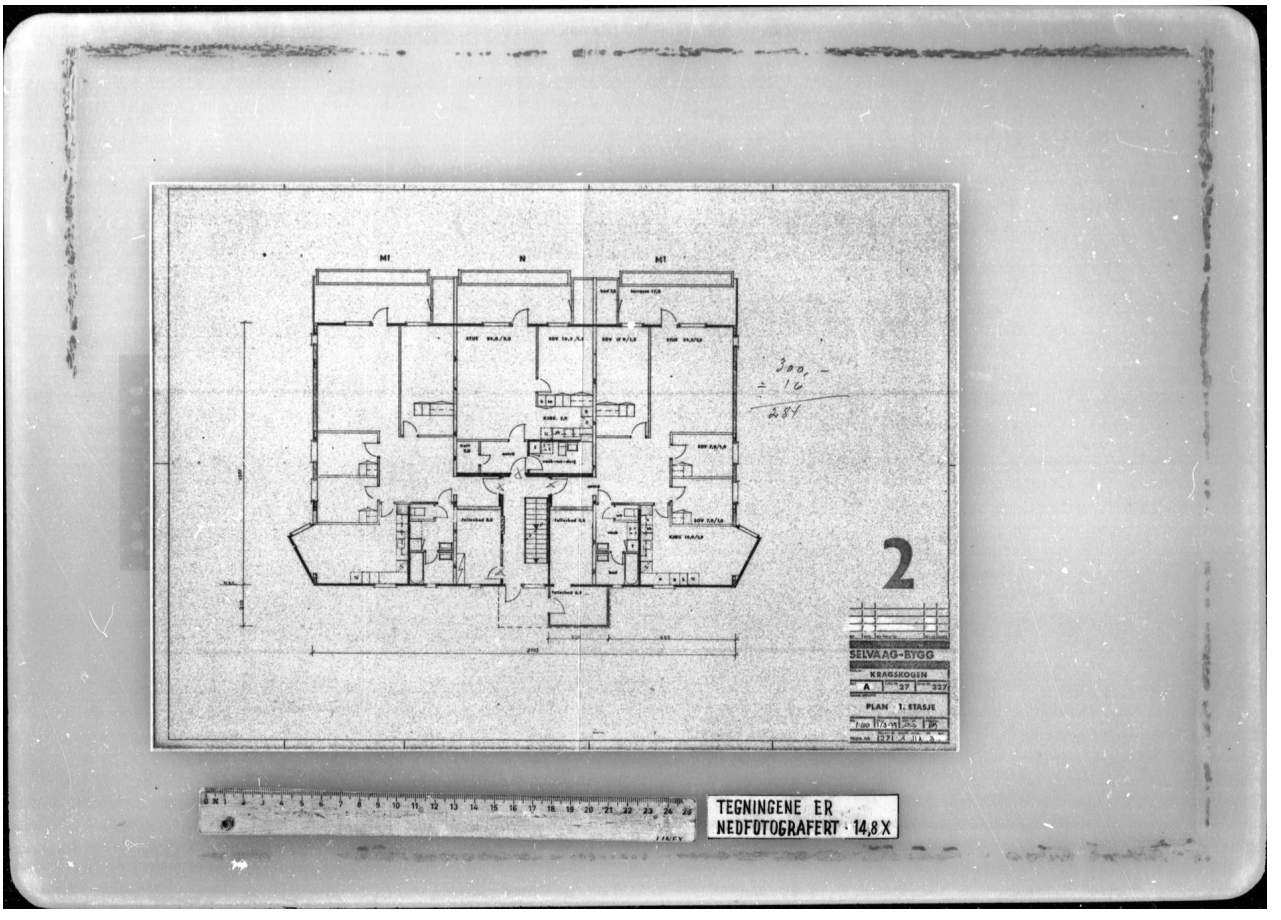
Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg og ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

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


M1
N
M1
2
SELVAAG-BYGG
KRAGSKOGEN
A 37 337
PLAN 1. ETASJE
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT · 14,8 X

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie
Holmenkollveien 70 D
0784 OSLO

Vår ref.: 2496/24
Type: Boligsameie
Eiere: Ida Therese Mathilde Kluge Svendsen, Karl Axel Kluge Svendsen

Fødselsdato eier: 10.12.1987
Fødselsdato medeier: 21.04.1987

Organisasjonsnr: 971 527 587 **Seksjonsnr:** 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 714**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1		977
	Avdrag felleslån 1	(402,00 i Sep. 25)	0
	Felleskostnader		4 105
Tilleggsytelser:	MC parkering		200
	TV/Internett		432

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 665**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	928
	Felleskostnader	4 105
Tilleggsytelser:	MC parkering	200
	TV/Internett	432

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	184 999	Gjeld siste årsoppg.:	189 974
Klient ajourf. lån:	38 750 488	Klient gj. s. årsoppg.:	39 792 500

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308128353, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.10.2025: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 28.10.2025: 38 750 488
Andel av saldo: 184 999
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)
Annuitet, fasttermin, flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	189 974	Andre inntekter:	124
Annen formue:	18 846	Utgifter:	15 123		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 27/2237 - seksjon:24
Bygningstype: Terrassehus

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie
Holmenkollveien 70 D
0784 OSLO

Vår ref.: 2496/24
Type: Boligsameie
Eiere: Ida Therese Mathilde Kluge Svendsen, Karl Axel Kluge Svendsen

Fødselsdato eier: 10.12.1987
Fødselsdato medeier: 21.04.1987

Organisasjonsnr: 971 527 587

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP6473070

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	17.12.2018	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Terrassehus		
Fasiliteter:					

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.

Østre Kragskogen SAMEIE

VEDTEKTER

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,
siste endringer vedtatt på årsmøte 22.05.19.

§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. 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 å bruke sin bruksenhet og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Seksjonseier har også rett til å 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 på seksjonen. Sameiets styre plikter å 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 også 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 på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også 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 å 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 på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.
Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig tilstyret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag som nevnt i §13,skal kunne behandles på møtet, må 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 å møte ved fullmektig som må 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 må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål 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 på årsmøtet.

§18

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter, til dekning av sameiets drift, et a kontobeløp for innbetaling, av den enkelte seksjonseier, forskuddsvis den 1. i hver måned.
Unnlatelse av å betale de utliknede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

§19

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

sist revidert 22.05.2019

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.



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.

usbl

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

Noter årsregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

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.

Noter årsregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

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**

Noter årsregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

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 Ørediferanse	-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

Noter årsregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: DFJP-G3WEK-MBNZP-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

PENNEO

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

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

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

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

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2024-05-16

BankID Signing
Christian Frederik Malterud
2024-05-22

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOLMENKOLLVEIEN 70D

Dato: 28.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521600
8831280

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2237

Vi viser til bestilling av 20251027 for HOLMENKOLLVEIEN 70D.

GNR. 27 BNR. 2237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

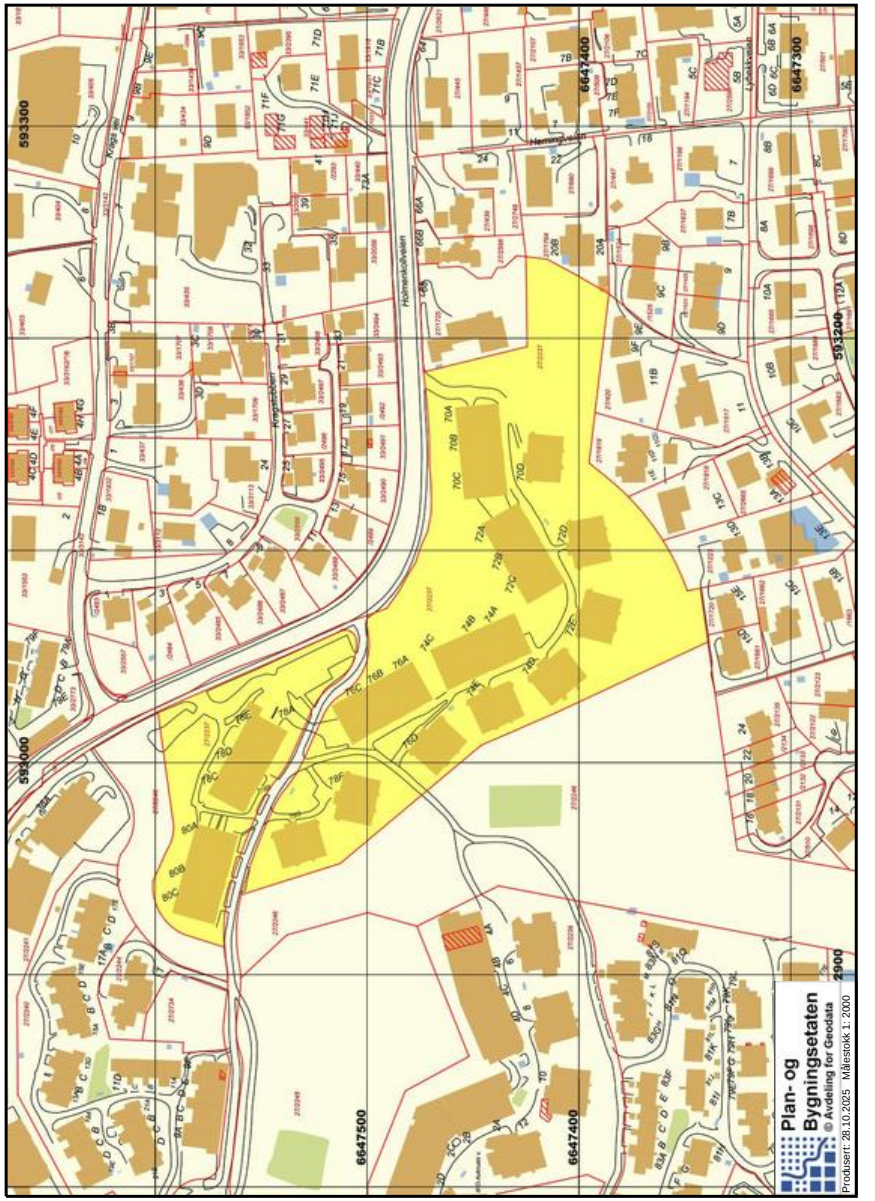
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-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.

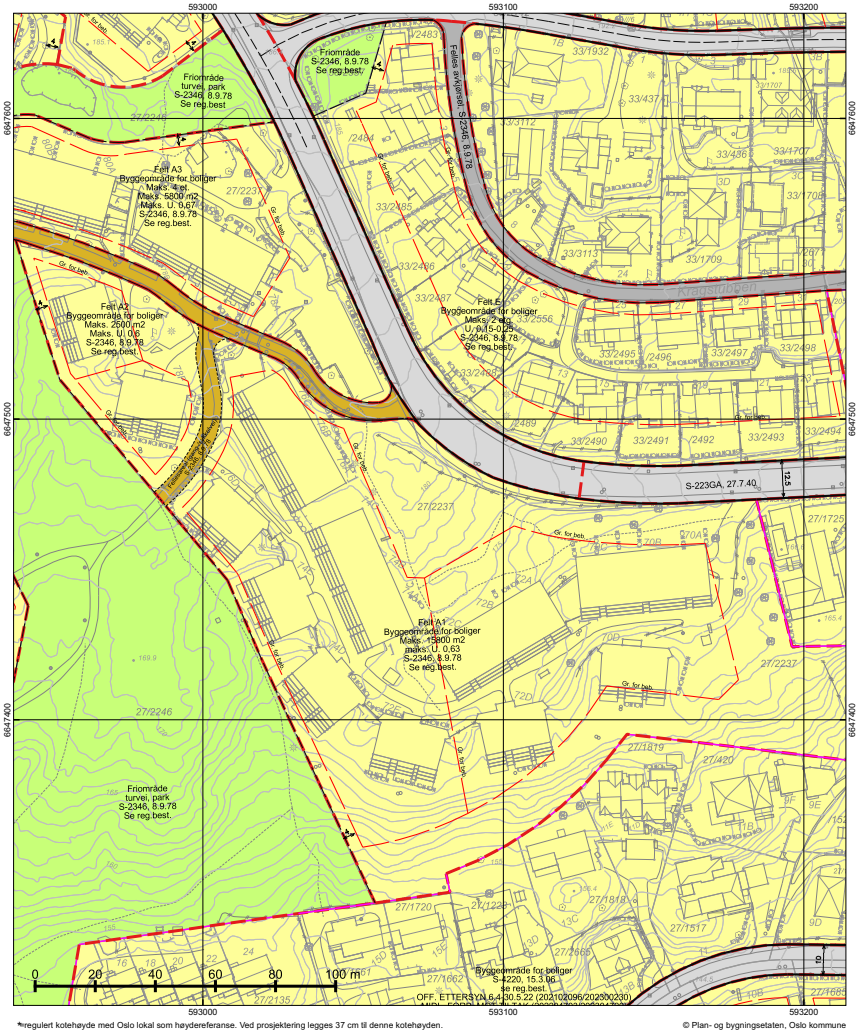
§ 12.
a) På offentlige og private gang- og sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring.
b) Det tillates nødvendig kjøring for varelevering fra snuplassen i Olav Aukrusts vei til barnehagen ved område D1.

§ 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149027/ 86521600
Deres ref.:
Adresse: Holmenkollveien 70
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2237

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

Se tegnforklaring på eget ark

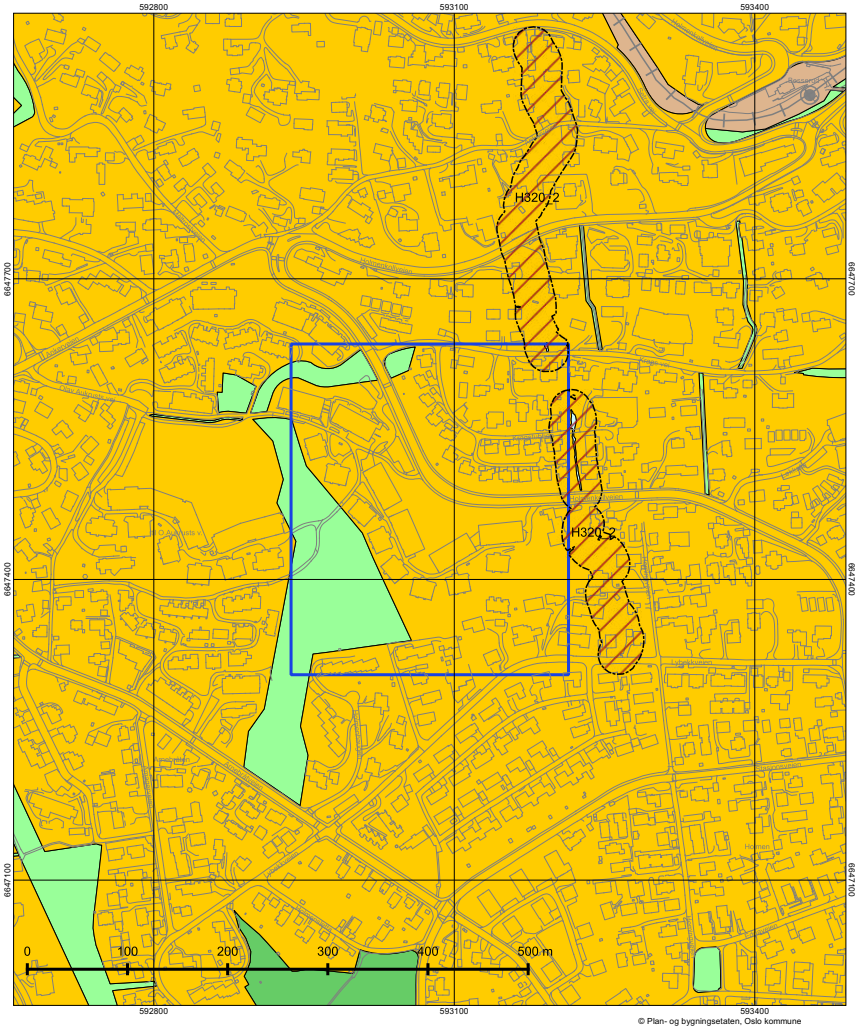
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Skjæring topp
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg



Oslo

Dato: 27.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149027/86521600
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0196/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 70D 0784 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 2237, snr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no