

Holmenkollveien 76A

3 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Holmenkollveien 76A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
137	Vedlegg
240	Kontaktinfo
243	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
247	Forbrukerinformasjon om budgivning
248	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lækker 4-roms topp-/endeleilighet med sørvestvendt terrasse på 12kvm | Panoramautsikt | Garasje m/EL | Barnevennlig

Prisantydning	8 250 000,-
Omkostninger	211 600,-
Totalpris	8 620 874,-
Fellesgjeld	159 274,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 791,-
BRA-i	89 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1979
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Holmenkollveien 76A - En lekker og usjenert 4-roms toppleilighet med panoramautsikt, stor terrasse og storslått utsikt over Oslo by, fjorden og Holmenkollen. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket i hyggelig og veldrevet sameie med store grøntområder. Praktisk og lettstelt nær buss, T-bane og servicetilbud. Idyllisk og rolig, rett ved marka med utallige tur- og skimuligheter.

- Sørvestvendt terrasse med panoramautsikt på 12 kvm
- Renvert i 2017/2018
- Garasjeplass med el-lader
- Tre soverom
- Store vindusflater og meget gode lysforhold
- Varmt vann inkludert
- Unik toppleilighet
- Barnevennlig med lekeplasser, fotball- og volleyballbane
- Nær butikk, marka og turstier
- Kort gange til buss, T-bane og servicetilbud

Holmenkollveien 76A 0784 OSLO
4. Etasje



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

HOLTET
TAKST



















Beliggenheten er perfekt for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter



Holmenkollen Restaurant med flott utsikt i naturskjønne omgivelser

Det er kort vei til Røa sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, kafeer og spisesteder



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0020/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 76A, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2237, snr 139 i Oslo kommune

Selgere
Thorstein Brekke
Andrea Gran Løland

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)
159 274,- (Andel av fellesgjeld)

8 409 274,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
210 220,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

211 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
224 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 620 874,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 633 874,- (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

Byggeår
1979

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod på terrasse
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Ekstern bod i 1. etasje deles med en annen seksjonseier og har et samlet areal på ca. 4 m². Omtrent halvparten av arealet (ca. 2 m²) er medtatt i rapportens BRA-e. Det er ikke fremlagt skriftlig avtale eller annen dokumentasjon som avklarer oppdeling av boden mellom seksjonene, dette er kun opplyst fra selger på befaringstidpunkt.

Solforhold
Selger opplyser om solforhold om sommeren til å være fra ca 11.00 til 21.30

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad
Boder: Privat bod på terrasse på 2 kvm og fellesbod på bakkeplan som deles med nabo på 2 kvm.

Standard
Entré:

Entréen gir et innbydende og godt førsteinntrykk. Romslig entré med pene overflater og flislagt gulv med varmekabler. Det er en praktisk skyvedørgarderobe med plass til oppbevaring av klær og sko. Fra rommet er det adkomst til boligens øvrige rom.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, og er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen er fra Epoc og har glatte fronter. Benkeplaten er av stein og det er god plass til matlaging. Integreerte hvitevarer består av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/- frysenskap. Kjøkkenet har en fin egendefinert sone til tross for at den ligger i en åpen løsning med kjøkkenet og spiseplassen. Utformingen med kjøkkenøy gjør at man kan kokkelere med utsikt og samtidig sosialisere med familien.

Stue:

Stor og luftig stue med store tre-lags vinduer/skyvedør fra 2018 og utgang til terrasse på 12 kvm. Helt usjenert med nydelig panorama utsikt og svært gode lysforhold. Leiligheten er pent oppusset, og det er gjort flere gode oppgraderinger som gir leiligheten et moderne, gjennomført preg. Stuen har plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. Gulvet på terrassen er kledd med impregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk på den ene kortveggen og rekkverk av støpt blomsterkasse på langsiden. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra balkongen er det adkomst til en bod på ca. 2 kvm.

Soverom:

Leiligheten inneholder tre soverom, alle samlet i en fin soveromsavdeling adskilt fra stue og kjøkken. Hovedsoverommet er stort og lunt. Det er 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 eikeparkett og slette, malte veggflater. Barnerommene er romslige, og begge har god plass for voksenseng.

Bad:

Lekker flislagt bad fra 2017 med moderne og tidsriktig standard. Gulvet er utstyrt med varmekabler, og det er tilrettelagt med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet er innredet med en stilren baderomsinnredning med marmorplate og to overliggende servanter, som gir et eksklusivt preg. Over innredningen er det montert speilskap med integrert belysning. Egen dusjsone med glassdør bidrar til et ryddig og elegant uttrykk. Himlingen er malt og har downlights som gir behagelig og jevn belysning.

Toalettrom:

Lekker og stilrent toalettrom med helflisede overflater i mørke, tidsriktige toner som gir et eksklusivt preg. Rommet er innredet med vegghengt toalett og moderne

servantinnredning med skuffer som gir praktisk oppbevaring. Det er downlights i himlingen. Dette er et elegant og funksjonelt toalettrom som gir et flott førsteinntrykk.

Parkering

Parkering med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Modernisering og påkostninger

2017/2018:

Nytt kjøkken fra Epoq m/quartz benkeplate i svart stein og nye hvitevarer.

Nytt bad og separat WC m/varmekabler

Ny eikeparkett

Nye fliser i gangen m/varmekabler

Nye tre-lags vinduer i stue og ett av soverommene, samt ny verandadør.

Nytt el anlegg, spotter i tak og varmekabler i stue, utbedring av sikringskap med flere kurser.

Montert Elbilladestasjon på parkeringsplass i garasje

2021:

Utbygging av bakre balkong i boligen, samt satt inn lufteventiler i alle soverom.

2025:

Ny induksjonstopp.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Firmaets navn:

Kais Rørlegger Service. - 2018: Oppussing av bad og separat WC i leiligheten. Ny baderoms-innredning, varmekabler i gulv og nytt rørsystem.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn:

Kais Rørlegger Service - 2018: Montert nytt sluk og rørsystem

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: Firmaets navn:

Rett Elektro As - 2018: Nytt el anlegg, spotter i tak, varmekabler i stue, bad og gang. Utbedring av sikringskap med flere kurser. - 2021: Ved utbygging av balkongen på baksiden av boligen ble samme firma benyttet til å installere stikkontakter og spotter i taket.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, bestilling og montering ble utført gjennom sameiet.

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: Firmaets navn: Kais Rørlegger Service - 2018: Montert avløp på bad, WC og kjøkken.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Spg-Bygg AS. Arbeidet ble utført 2021. Utbygging av ballkonge i bolig.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I regi av sameiet så kom det en takstmann som målte alle leilighetene i sameiet i 2025.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

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:

Vinduer med trerammer-/karmer og 2 -og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018 og 2020.

Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isloer -/energiglass og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB35).

Sørvestvendt balkong på ca. 12 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk på den ene kortveggen og rekkverk av støpt blomsterkasse på langsiden.

På den andre kortveggen er det en ekstern bod på ca. 2 kvm. Det er også montert en uttrekkbar markise.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig - Bad - Overflater gulv:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved fall på gulv mindre enn 1:100 i våtrom krever TEK17 §13-15 at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant på ved døren, og fallet er ikke tilfredsstillende iht kravene.

Innvendig - Stue/Kjøkken- Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske Installasjoner - Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er også stedvis knirk

Elektrisk anlegg:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter. Blomsterkasse

på balkongen er ca 50 cm, og tilfredstilles derfor ikke krav til rekkverkshøyde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Løsøre som ikke medfølger i salget:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Tre runde speil (stue og bad)

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming

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. 10500kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 791,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, tv/internett, revisjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, nedbetaling av felleslån m.m

Felleskostnadene fordeles slik:

Renter på felleslån: 799,-

Tv/internett: 432,-

Felleskostnader: 3.560,-

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 666 197,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 664 788,- pr. 2024

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Sameiet

Navn og orgnr.

Østre Kragaskogen Sameie, orgnr. 971527587

Om sameiet

Østre Kragaskogen 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 Kragaskogen 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 innlöst 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 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-blokk.

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 159 274,- pr. 10.02.2026

Lånenummer: 60308128353,
Bank: Nordea Bank
Type Lån: Annuitetslån,
Terminer: 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 10.02.2026: 38.469.339,-
Andel av saldo: 159.274,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)
Annuitet, fasttermin,
Type rente: Flytende rente

Det er ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 19 266,- 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)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 Kragsskogen på sydsiden av Holmenkollen. 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 Kragss 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. Kragsskogen Sandvolleyball Klubb har to baner i Olav Aukrustsvei 20, midt i Kragsskogen. 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 Slemndal, Vinderen og Majorstuen, samt CC Vest på Lilleaker.

Kollektivtilbudet er godt dekket. Nærmeste bussholdeplass ligger i Kragss vei, ca. tre minutters gange fra leiligheten. Herfra går blant annet linje 46 som tar deg til Majorstuen på ca. 10 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 friluftinteresserte.

Offentlig kommunikasjon

Kragss Vei
Besserud

For mer informasjon om avganger, se: <https://ruter.no/>

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i området, bl.a. Kragsskogen barnehage, Arnebråtveien barnehage og Kattugla Steinerbarnehage.

Kragsskogen Barnehage har prioritert opptaksområde som er definert på innsiden Holmenkollveien (Adresse: Holmenkollveien 58-80)
Holmen skole: Elever vil enten gå på Midtstuen skole eller Hovseter skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 06.04.1983

Det foreligger ferdigattest for innbygging av balkonger, datert: 07.06.2018

Det foreligger ferdigattest for innsetting av vindu, datert: 15.12.1989

Det foreligger ferdigattest for nytt vindu med gavl, datert: 9.04.1985

Det foreligger ferdigattest for brann og nødløysanlegg, datert: 30.01.2015

Det foreligger ferdigattest for innbygging og bruksendring av balkonger, datert: 03.02.2026

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Lovlighet:

Byggetegninger datert 26.02.1979 er gjennomgått.

Dagens planløsning avviker fra disse tegningene.

Kjøkkenet er flyttet til motsatt side av opprinnelig plassering for å etablere en stor og åpen stue-

/kjøkkenløsning mot sørvest, samt tre soverom mot

nordøst. I forbindelse med ombyggingen er vegger flyttet og rominndelingen endret. Ferdigattest for innbygging av

balkongene foreligger og er datert 03.02.2026. Arbeidet ble utført i 2021. Tegningene som foreligger i saken, stemmer heller ikke helt overens med dagens løsning. Veggene er plassert noe annerledes, men romplasseringen og arealutnyttelse er tilnærmet lik.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til S-2346. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Holmenkollveien 76 B - innbygging og bruksendring av balkong

Saksnummer: 202514428

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514428>

Holmenkollveien 76 A-C - innbygging og bruksendring av balkonger til bolig i fjerde etasje

Saksnummer: 202522802

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522802>

Holmenkollveien 78 A - innbygging av terrasse

Saksnummer: 202508983

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508983>

Holmenkollveien 66B - etablering av gjerde og port

Saksnummer: 202600390

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600390>

Lybekkveien 13 D - endring av adkomst til enebolig, utvidelse av heisoppbygg, ombygging av trappehus og nytt tak

Saksnummer: 202508683

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508683>

Pågående plansaker i området:

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Saksnummer: 202102096

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096>

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:

301/27/2237/139:

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

31.05.1985 - Dokumentnr: 30681 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 139

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1059/274151

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/rombenevnelse 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 deknings salg 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 050,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 172 325,- 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 26. februar 2026

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924873396

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).

Holmenkollveien 76A

Nabolaget Lybekk/Kragsskogen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min ⚡ 1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	12 min ⚡ 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	14 min ⚡ 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	23 min ⚡ 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min ⚡ 4.2 km

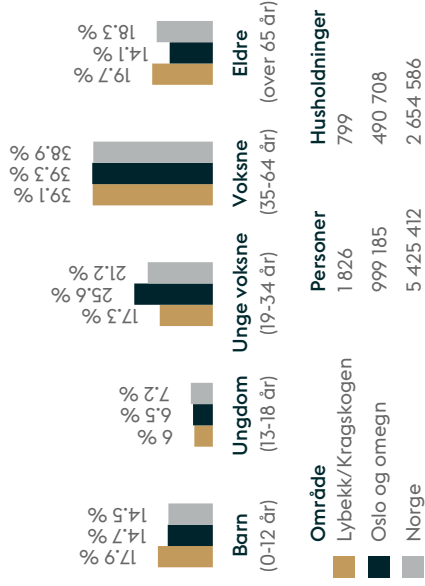
Offentlig transport

🚏 Kragss vei Linje 1N, 46	2 min ⚡ 0.1 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

Kragsskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Arnebråttveien barnehage (1-5 å...) 67 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...) 54 barn	7 min ⚡ 0.6 km

Aldersfordeling



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

⚽ Kragstugen	2 min ⚡
⚽ Voksen skole	10 min ⚡
⚽ Hovseter Velvære	13 min ⚡
⚽ Holmenkollen Park - Fitness og...	26 min ⚡

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



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

Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Holmenkollveien 76A , 0784 OSLO



OSLO kommune



gnr. 27, bnr. 2237

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²

Holmenkollveien 76A 0784 OSLO
4. Etasje



Planekissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Segningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST

Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22342-1388

Referansenummer: CN2007

Foretak: Holtet takst AS

Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet



HOLTET
TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

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

Halvor Tobias Holtet

post@holtetakst.no

906 14 145



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 toppleilighet i en boligblokk som består av 4 etasjer. Bygningen er en terrasseblokk oppført av Selvaag i 1979.

Yttervegger er utført i betong-/stål konstruksjoner som er utvendig kledd med liggende trekledning og pussede overflater. Takkonstruksjonen er flat, tekket med takfolie -/membran e.l (ikke besikttet). Leiligheten disponerer en parkeringsplass (med el-billader) i felles parkeringsanlegg. Leiligheten disponerer også 2 boder, en i 1. etasje og én på balkong.

Leiligheten ble totaloppusset innvendig i 2017/18 og holder en høy, moderne standard.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, bad, toalettrom, stor stue/kjøkken-løsning og 3 soverom. Fra stuen er det adgang til en sørvestvendt balkong på ca 12 kvm.

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. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneløst klima 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.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer-/karmer og 2 -og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018 og 2020.

Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isloer -/energiglass og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB35).

Sørvestvendt balkong på ca. 12 kvm med adgang fra stue/kjøkken. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk på den ene kortveggen og rekkverk av støpt blomsterkasse på langsiden.

På den andre kortveggen er det en ekstern bod på ca. 2 kvm. Det er også montert en uttrekkbar markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten har hvitmalt, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2017/18 og oppført i henhold til teknisk forskrift TEK17, gjeldende på oppføringstidspunktet. Vegger og gulv har flislagte overflater, og himling er malt og utstyrt med innfelte downlights.

Badet har servantinnredning med marmorplate og to overliggende servanter. Over servantinnredningen er det montert speilskap med integrert belysning. Dusj er plassert i hjørne og har dusjvegg i herdet glass. Det er montert vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra Epoc og har glatte fronter. Benkeplaten er av stein (kvarts) med nedfelt induksjonstopp og underlimt vaskekum.

Det er side-by-side kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombiovn (Micro/stekeovn). Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator fra Witt, integrert i benkeplate og heves opp ved aktivering. Ventilatoren er utført med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og flislagte vegger. Himling er kledd med gips og utstyrt med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap og overhengende speil. Det er etablert varmekabler i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er plassert på toalettrommet.
Det er avløpsrør i plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler, samt elektrisk avtrekk fra bad og toalettrom. Oppvarmingskilder er panelovner og gulvvarme i stue/kjøkken, gang og badene.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

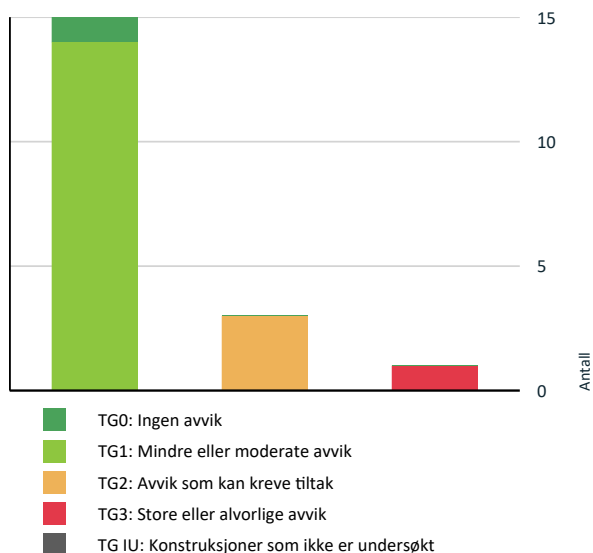
Byggetegninger datert 26.02.1979 er gjennomgått. Dagens planløsning avviker fra disse tegningene. Kjøkkenet er flyttet til motsatt side av opprinnelig plassering for å etablere en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning mot sørvest, samt tre soverom mot nordøst. I forbindelse med ombyggingen er vegger flyttet og rominndelingen endret.

Ferdigattest for innbygging av balkongene foreligger og er datert 03.02.2026. Arbeidet ble utført i 2021.

Tegningene som foreligger i saken, stemmer heller ikke helt overens med dagens løsning. Veggene er plassert noe annerledes, men romplasseringen og arealutnyttelse er tilnærmet lik.

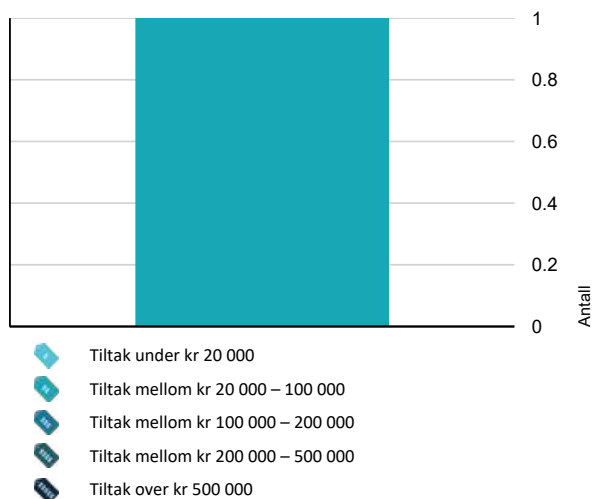
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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.

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Ny induksjonstopp, da den forrige røk.
2021	Utvidelse	Utbygging av bakre balkong i boligen, samt satt inn lufteventiler i alle tre soverom. Entreprenør: Spg-Bygg AS Elektriker: Rett Elektro AS
2018	Oppussing	Oppussing av hele leiligheten -Nytt kjøkken fra epok m/quartz benkeplate i svart stein og nye hvitevarer. -Nytt bad og separat WC m/varmekabler -Ny eikeparkett -Nye fliser i gangen m/varmekabler -Nye tre-lags vinduer i stue og ett av soverommene, samt ny verandadør. -Nytt el anlegg, spotter i tak og varmekabler i stue, utbedring av sikringskap med flere kurser. Entreprenør: Vikaro & Service Rørlegger: Kais Rørlegger Service Elektriker: Rett Elektro AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2 -og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018 og 2020.

Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Vinduet på hovedsoverommet er noe tungt å betjene ved sideveis åpning, dette bør justeres.

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.

TG 1 Dører

Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isloer-/energiglass og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB35).

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

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på ca. 12 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk på den ene kortveggen og rekkverk av støpt blomsterkasse på langsiden.

På den andre kortveggen er det en ekstern bod på ca. 2 kvm.
Det er også montert en uttrekkbar markise.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

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 3 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.

Største målte høydeforskjell er 21mm.

Det er også målt 18mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

Største målte høydeforskjell er 36mm.

Det er også målt 32mm innenfor 2 meter.

Tilstandsrapport

Slike skjevheter skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også stedvis knirk.

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.

Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv med flytsparkel ved oppussing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalt, speil-profilerte innvendige dører.

Merknad: Skyvedøren til hovedsoverommet er noe tung å skyve inn/ut av karmen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2017 og oppført i henhold til teknisk forskrift TEK17, gjeldende på oppføringstidspunktet. Vegger og gulv har flislagte overflater, og himling er malt og utstyrt med innfelte downlights.

Badet er innredet med marmorplate og to overliggende servanter. Over servantinnredningen er det montert speilskap med integrert belysning. Dusj er plassert i hjørne og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg i herdet glass. Det er montert vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

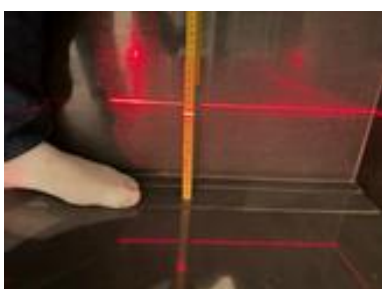
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved fall på gulv mindre enn 1:100 i våtrom krever TEK17 §13-15 at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant på ved døren, og fallet er ikke tilfredsstillende iht kravene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Vær klar over forholdet.



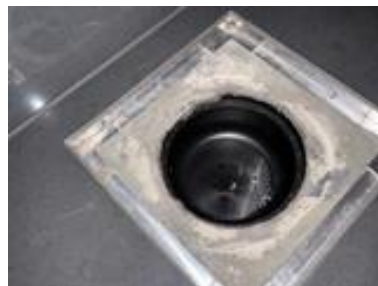
4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Sluk i dusjsone



Sluk under servantskap

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med 2 stk overliggende servanter montert på marmorplate, overhengende speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



Det er litt avskalling på den ene servanten, kun kosmetisk. Servanten er ikke i produksjon lengre.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har en elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft i spalte under dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboeilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Det ble foretatt fuktsøk på overflater på enkelte steder i dusjonen. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Epoc og har glatte fronter. Benkeplaten er av stein (kvarts) med nedfelt induksjonstopp og underlimt vaskeum.

Det er side-by-side kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombiovn (Micro). Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Witt, integrert i benkeplate og heves opp ved aktivering. Ventilatoren er utført med kullfilter.

Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

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

4. ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og flislagte vegger. Himling er kledd med gips og utstyrt med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap og overhengende speil. Det er etablert varmekabler i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på toalettrommet.

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast.

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler, samt elektrisk avtrekk fra bad og toalettrom.

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarmingskilder er panelovner og gulvvarme i stue/kjøkken, gang og badene.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Generelt:

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter. Blomsterkasse på balkongen er ca 50 cm, og tilfredstilles derfor ikke krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



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.



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

Areal 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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	89	2		91	12
1. Etasje		2		2	
SUM	89	4			12
SUM BRA	93				

Romfordeling

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

Kommentar

Ekstern bod i 1. etasje deles med en annen seksjonseier og har et samlet areal på ca. 4 m². Omtrent halvparten av arealet (ca. 2 m²) er medtatt i rapportens BRA-e.

Det er ikke fremlagt skriftlig avtale eller annen dokumentasjon som avklarer oppdeling av boden mellom seksjonene, dette er kun opplyst fra selger på befaringstidpunkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger datert 26.02.1979 er gjennomgått. Dagens planløsning avviker fra disse tegningene. Kjøkkenet er flyttet til motsatt side av opprinnelig plassering for å etablere en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning mot sørvest, samt tre soverom mot nordøst. I forbindelse med ombyggingen er vegger flyttet og rominndelingen endret.

Ferdigattest for innbygging av balkongene foreligger og er datert 03.02.2026. Arbeidet ble utført i 2021.

Tegningene som foreligger i saken, stemmer heller ikke helt overens med dagens løsning. Veggene er plassert noe annerledes, men romplasseringen og arealutnyttelse er tilnærmet lik.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingenør
	Thorstein Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2237		0	31552.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holmenkollveien 76A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Holmenkollen i Oslo, med kort avstand til marka og populære tur- og rekreasjonsområder. Området kjennetegnes av grønne omgivelser, fine utsiktspunkter og nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og fasiliteter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er parkering med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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
Plantegninger	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 innglasert 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 godkjenning 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.

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

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

PERSONVERN



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brekke, Thorstein	9578-5999-4-3800044	2026-02-10 23:18:23
Løland, Andrea Gran	9578-5999-4-1639763	2026-02-10 23:20:23



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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
22-0020/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 76A, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Andrea Gran Løland, Thorstein Brekke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

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: SP2391085
Forsikret i: If Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Kais Rørlegger Service. - 2018: Oppussing av bad og separat WC i leiligheten. Ny baderoms-innredning, varmekabler i gulv og nytt rørsystem.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Kais Rørlegger Service - 2018: Montert nytt sluk og rørsystem

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen bilder

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?

Nei

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: Firmaets navn: Rett Elektro As - 2018: Nytt el anlegg, spotter i tak, varmekabler i stue, bad og gang. Utbedring av sikringskap med flere kurser. - 2021: Ved utbygging av balkongen på baksiden av boligen ble samme firma benyttet til å installere stikkontakter og spotter i taket.

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: Vet ikke, bestilling og montering ble utført gjennom sameiet.

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: Firmaets navn: Kais Rørlegger Service - 2018: Montert avløp på bad, WC og kjøkken.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Spg-Bygg AS. Arbeidet ble utført 2021. Utbygging av balkong i bolig.

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?

Nei

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

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? I regi av sameiet så kom det en takstmann som målte alle leilighetene i sameiet i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 22-0020/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Løland, Andrea Gran

Dato

2026-02-10

Navn

Brekke, Thorstein

Dato

2026-02-10

Identifikasjon

 **bankID** Løland, Andrea Gran

Identifikasjon

 **bankID** Brekke, Thorstein



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 10.02.26 Side 1 av 2

Østre Kragskogen Sameie	Vår ref.: 2496/139	Fødselsdato eier: 06.05.1990
Holmenkollveien 76 A	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 27.11.1990
0784 OSLO	Eiere: Thorstein Brekke, Andrea Gran Løland	
Organisasjonsnr: 971 527 587	Seksjonsnr: 139	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 4 791

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	799
	Felleskostnader	3 560
Tilleggsytelser:	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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	159 274	Gjeld siste årsoppg.: 159 274
Klient ajourf. lån:	38 469 338,74	Klient gj. s. årsoppg.: 38 469 338

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308128353, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 10.02.2026: 38 469 339

Andel av saldo: 159 274

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 - 2025

	Gjeld:	159 274	Andre inntekter:	792
Annen formue:	19 266	Utgifter:	11 045	

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	139	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 27/2237 - seksjon:139

Bygningstype: Terrassehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6473070
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.01.2019	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	()			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 2 av 2

Østre Kragstogen Sameie

Vår ref.: 2496/139**Fødselsdato eier:** 06.05.1990

Holmenkollveien 76 A

Type: Boligsameie**Fødselsdato medeier:** 27.11.1990

0784 OSLO

Eiere: Thorstein Brekke, Andrea Gran Løland**Organisasjonsnr:** 971 527 587**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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.



Adresse

Holmenkollveien 76A, 0784 OSLO

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-258100

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80847696

Gårdsnummer

27

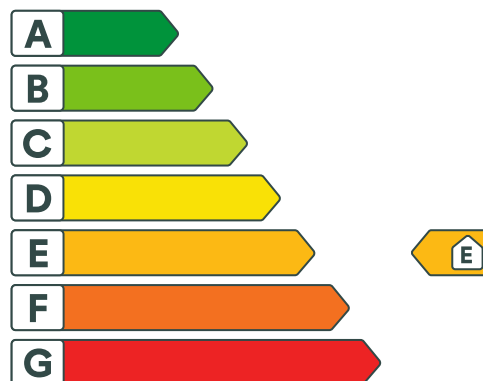
Bruksnummer

2237

Seksjonsnummer

139

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

242,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

242,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 851 kWh



Holmenkollveien 76A, 0784 OSLO



Detaljering

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



Holmenkollveien 76A, 0784 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Holmenkollveien 76A, 0784 OSLO

Selgers intervju

Intervjuet er en del av informasjonsinnhenting for å skape en grundig beskrivelse av boligen, kostnader og området. Selger må i henhold til avhendingsloven opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kjøper har grunn til å regne med å få, og opplysningene som gis skal være korrekte.

Utfyllt av
Thorstein Brekke

Utfyllt dato
10.2.2026 | Versjon: 1

Selgers intervju



Boligen og området

1. Fordeler med boligen

Hva kommer du til å savne med boligen og området?

Tekst er importert til Vitec

Vi kommer til å savne den fantastiske utsikten til Oslofjorden, samt nydelige solforhold på verandaen. Vi vil savne en bolig med god standard som har det man trenger for å bo godt.

Vi vil savne tilknytningen til sentrum, og samtidig bo tett på naturen. Fine turmuligheter. Kort vei til barnehage/skoler. Sameiet er også svært veldrevet og opptrer seriøst på henvendelser fra sameiere. Fine naboer.

2. Naboer og nabolaget

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.

Tekst er importert til Vitec

Naboene består av eldre og yngre med og uten barn. De er høflige og trivelige og flere har bodd her i mange år. Det er en rolig oppgang med svært lite støy.

Nabolaget er rolig og har fine grøntområder m/ lekeplasser for barn.

3. Nærområdet

Fortell litt om nærmiljøet generelt.

Tekst er importert til Vitec

Mange muligheter innen idrett. Langrenn, tennis, fotball og bandy. Godt kollektivtilbud med buss rett utenfor sameiet, med ca 12 min til majorstua,. Greit utvalg av matbutikker i nærområdet (rema 1000, joker, meny og coop prix). Det er mange familier med barn som man blir godt kjent med gjennom barnehage. Kragsskogen barnehage tilbyr fortrinnsrett ved søknad om plass.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?

Tekst er importert til Vitec

Vi har benyttet oss mye av tryvann og turer rundt frognerseteren.

4. Overtagelse

Hva er optimal overtagelse for deg?

Tekst er importert til Vitec

18.6.2026

Kommentar

Vi er fleksible på overtagelsesdato.

1. Utbedringer

Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?

Tekst er importert til Vitec

- 2017/18: Oppussing av hele leiligheten
- Nytt kjøkken fra epoq m/quartz benkeplate i svart stein og nye hvitevarer.
- Nytt bad og separat WC m/varmekabler
- Ny eikeparkett
- Nye fliser i gangen m/varmekabler
- Nye tre-lags vinduer i stue og ett av soverommene, samt ny verandadør.
- Nytt el anlegg, spotter i tak og varmekabler i stue, utbedring av sikringskap med flere kurser.
- 2018: Montert Elbilladestasjon på parkeringsplass i garasje
- 2021: Utbygging av bakre balkong i boligen, samt satt inn lufteventiler i alle tre soverom.
- 2025: Ny induksjonstopp, da den vi hadde røk.

2. Løsøre og hvitevarer

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?

Tekst er importert til Vitec

Tre runde speil (To i stue og et på lite bad).

Følgende hvitevarer følger med boligen:

Tekst er importert til Vitec

Alle hvitevarer som tilhører kjøkken.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:

Tekst er importert til Vitec

Vaskemaskin og Tørketrommel

3. Solforhold

Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Sommer: ca 11.00 til 21.30

4. Radon

Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen?

Tekst er importert til Vitec

Nei

5. Garasje- eller biloppstillingsplass

Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass?

Ja

Tekst er importert til Vitec

Oppgi detaljer om parkeringsplassen

Montert Elbillader på garasjeplass

Tekst er importert til Vitec

6. Bod

Medfølger det bod?

Ja

Oppgi detaljer om bod

Privat bod på veranda og en fellesbod på bakkeplan som deles med en nabo.

7. Byggesaker og planer i nærområdet

Har du mottatt nabovarsel om byggesak eller annet tiltak?

Nei

Kjenner du til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som ikke er nabovarslet, men som kan ha betydning for eiendommen?

Nei

8. Andre forhold

Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer med salget?

Nei



Kostnader

1. Strømforbruk

Årlig strømforbruk

10 500 kWh

Tekst er importert til Vitec

Strømkostnad forrige år:

10 177 kr

Tekst er importert til Vitec

Har boligen Norgespris-avtale?

Nei

Tekst er importert til Vitec

Har du Målepunkt-ID?

Ja

Målepunkt-ID

707057500051844289

2. Annen oppvarming

Finnes det andre fyringskilder i boligen enn strøm?

Nei

3. Forsikring

Er boligen forsikret gjennom felles bygningsforsikring?

Ja

Er forsikringen inkludert i felleskostnadene?

Ja

4. TV og bredbånd

Er boligen tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber?

Ja

Tekst er importert til Vitec

Er kostnaden inkludert i felleskostnadene?

Ja

Leverandør

Telia

5. Innbruddsalarm

Er boligen tilknyttet alarmsentral?

Ja

Er kostnaden inkludert i felleskostnadene?

Ja

Leverandør

other:Elotec

6. Krav fra det offentlige

Har det kommet noen pålegg eller krav fra kommunen som ikke er utført eller betalt?

Nei

7. Elbil-lading

Har boligen mulighet for elbillading?

Ja

Er det montert ladeboks?

Ja

Hvordan betaler du for lading?

Eget ladeabonnement

Spesifiser

Bruk av App - Laddel - kr 89,00 i mnd for abonnementet.

8. Andre faste kostnader

Har boligen faste kostnader utover de ordinære utgiftene?

Nei



Informasjon om sameiet

1. Felleskostnader

Hva betales i felleskostnader i dag?

4 791 kr/mnd

Tekst er importert til Vitec

Hva dekker felleskostnadene?

Vaktmester, gartner, trappevask, Felles lån for sameie, TV/Internet, Varmtvann, bygningsforsikring.

Tekst er importert til Vitec

Kjenner du til planer som kan medføre endringer i felleskostnadene?

Nei

2. Forpliktelser

Praktiseres det dugnad?

Ja

Spesifiser

En gang i året

Tekst er importert til Vitec

Er det andre spesielle forpliktelser?

Nei

3. Dyrehold

Er det tillatt med dyr?

Ja

Spesifiser

Vet ikke

Tekst er importert til Vitec



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 885 880 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl



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

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

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Østre Kragstegen Sameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Voksen kirke

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Østre Kragsskogen 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 individuell nedbetalingsordning for fellesgjeld i Østre Kragstogen 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 etterretning. Hans forslag er ivarettatt 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 innkjøringsforbud
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 Kragstogen 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

Arsregnskap 2024 Østre Kragstegen Sameie

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
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 946 048	5 960 120
Kortsiktig gjeld	-1 123 001	-2 750 367
C Arbeidskapital	3 823 047	3 209 752

Resultatregnskap 2024 Østre Kragstegen Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
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
Styreonorar	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/bredband		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 Kragstogen 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 Kragstegen Sameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Kjetil Granum Helgesen
Styremedlem

Ingvild Engelhart-Willoch
Styremedlem

Ingebjørg Sæbu
Styremedlem

Kjell-Magne Rystad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3690 gjelder TV/Internett.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder hovedsakelig brøyting /snørydding 2023 - 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	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 feriepengar	27 208	0
5151 Påløp.feriepengar 6.ferieuke	9 322	0
5153 Avs feriepengar av avsatt lønn/garantilønn og prov	48 635	0
5230 Fri losji og bolig fra lønssystemet	67 968	0
5231 Fri losji og bolig	49 656	74 484
5290 MOTPOSTANDRE 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.feriepengar - fra lønssystemet	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 lønssystemet	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, Polisnr.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 Snømaking/strøing/feiling	14 340	90 284
6392 Containerleie/tømming	17 970	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 672	0
6398 Felleskostnader	-17	0
Sum	517 411	613 634

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Østre Kragstogen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Kragstogen 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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragstogen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Kragstogen 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 13FJP-G3WEK-MBN7P-PZLN3-CKCMG-P478Y



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: 13FJP-G3WEK-MBN7P-PZLN3-CKCMG-P47BY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 Kragaskogen 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 Kragaskogen Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Østre Kragaskogen 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 Kragaskogen Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971527587

Østre Kragaskogen Sameie består av 223 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Østre Kragaskogen 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 Kragaskogen 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 brannslukningsapparatene 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 etterrenting, 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).

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Østre Kragaskogen Sameie

Møtet finner sted tirsdag 13.01.2026 kl. 18:00 - Voksen kirke, Jarbakken 7, Oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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 Vedlikeholdsprosjekt

- 2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedlikeholdsprosjekt

2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

Som tidligere informert har Usbl Prosjekt gjennomført et forprosjekt for å vurdere tilstanden på gavelvegger kledning og vinduer, samt fasadene med vinduer på inngangssiden av blokk nr. 76D, 74E, 74D, 72E, 72D og 70D.

De har sett på alternativer til rehabilitering i sameie. I forprosjektet har de vurdert flere alternativer opp mot hverandre og estimert kostnader for alternativer slik at sameiet har et bedre beslutningsgrunnlag.

ALTERNATIVER

I forprosjekt er det vurdert noen alternativer og de som styret har falt ned på sammen med Usbl Prosjekt er en større utskifting fremfor mindre reparasjoner og ommaling.

Alternativ 1:

Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)

Utskifting av vinduer i gavelvegger (eldre enn 5 år?)

Utskifting av vegger inngangsside småblokker. (kledning, vindtetting etc)

Utskifting av vinduer inngangsside småblokker. (eldre enn 5 år?)

Tilleggsisolering av fasader som i dag har mindre enn 20 cm isolasjon

Oppgradering av brannkrav

Malearbeider

Tilstøtende arbeider

Alternativ 2:

Som alternativ 1, men med fasade kledning av fibersement plank istedenfor trekledning.

Kostnadsoverslag alternativer:

1.

Alternativ 1: kroner 37 800 000,- inkl mva

2.

Alternativ 2: kroner 40 500 000,- inkl mva

Begge alternativer er overslag basert på erfaringstall og data fra norsk prisbok for byggebransjen. Overslagene inkluderer arbeid- og materialkostnad, rigg kostnader, riveposter, prosjektadministrasjon, byggherrekostnader og uforutsette kostnader.

Overslag er basert på 2025 tall og prisstigning er ikke medtatt.

I kostnadsoverslagene er alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet. Prisene kan variere innenfor et høyeste og et laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenørers kapasitet. Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret.

Se vedlagte informasjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar vedlikeholdsprosjektet i hht beskrevet alternativ 2.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at prosjektet gjennomføres med alternativ 2. Dette er et dyrere alternativ, men med innsparing på lengre sikt.

Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)

Utskifting av vinduer i gavelvegger (eldre enn 5 år?)

Utskifting av vegger inngangsside småblokker. (kledning, vindtetting etc)

Utskifting av vinduer inngangsside småblokker. (eldre enn 5 år?)

Tilleggsisolering av fasader som i dag har mindre enn 20 cm isolasjon

Oppgradering av brannkrav

Malearbeider

Tilstøtende arbeider

Som alternativ 1, men med fasade kledning av fibersement plank istedenfor trekledning.



TIL BEBOERNE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

INFORMASJON VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

Som tidligere informert har Usbl Prosjekt gjennomført et forprosjekt for å vurdere tilstanden på gavelvegger kledning og vinduer, samt fasadene med vinduer på inngangssiden av blokk nr. 76D, 74E, 74D, 72E, 72D og 70D.

De har sett på et par alternativer til rehabilitering i sameie. I forprosjektet har de vurdert flere alternativer opp mot hverandre og estimert kostnader for et par alternativer slik at sameiet har et bedre beslutningsgrunnlag.

TILSTAND GAVELVEGGER

Tilstanden på gavelveggene er svært varierende, men i og med at det flere steder er råteskader helt gjennom fasadekledningen anbefales all kledning byttet. De antar at kostnadene ved å bytte ut enkeltpartier vil bli for stor og at prosess må gjentas om kort tid, samtidig som kledningen har nådd anbefalt levetid. Hullene i fasadene utgjør et stort farepotensial for utvidede skader dersom fukt og råte trenger videre inn i konstruksjonen. Dette har ikke blitt undersøkt, men det vil evn. bli utbedret sammen med resten av fasaden.



Eksempel på råteskader

TILSTAND VINDUER

Vinduene har passert anbefalt levetid, og enkelte er byttet allerede. Nyere vinduer har vesentlig bedre isolasjonsevne enn de som er der i dag. Samtidig vil lufttetting i overgang vegg/vindu utføres iht siste forskrifter/anbefalinger.

TILSTAND ØVRIG

Etter ønske fra styret har vi tatt med ny kledning, etterisolering og ommaling av veggene på inngangssiden til blokk nr. 76D, 74E, 74D, 72E, 72D og 70D. Generelt anbefales det å ta med flere prosjekter når en er i gang med rehabilitering, da samkjøring vanligvis gir bedre pris, kvalitet i overganger mellom bygningsdeler og kortere tid med byggarbeider på eiendommen totalt.

SØKNADSPLIKT

Et vedlikeholdsprosjekt av denne størrelse utløser gjerne søknadsplikt til bygningsetater. Utskifting av vinduer og evt fargeendring vil sannsynligvis bli vurdert som en fasadeendring (som igjen er søknadspliktig)

Bygningene i sameiet ble bygget med andre krav til bygget enn de som gjelder i dag. Når en rehabiliterer anbefaler vi å følge krav i nye byggeforskrifter, blant



annet i forhold til brann og isolering. Dette kommer det ofte krav om ved søknad om byggetillatelse.

Brannkledning er dyrere enn vanlig kledning, og nye brannskiller har mindre kuldebro enn den som er i dag. Dette er det tatt høyde for i kostnadsestimat og har gjort det aktuelt å vurdere fibersement plank som et alternativ til trekledning. Fibersementplank er ikke brennbare og trenger mindre vedlikehold enn tradisjonell trekledning (brannkledning).

ALTERNATIVER

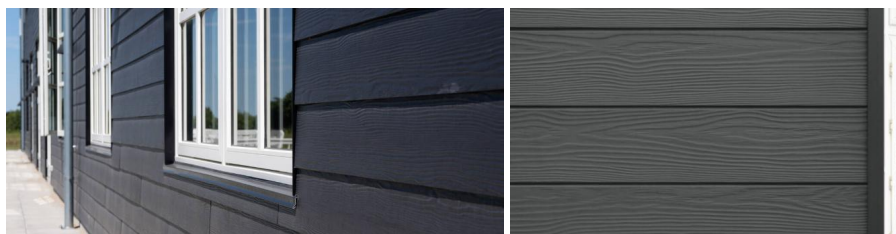
I forprosjekt er det vurdert noen alternativer og de som styret har falt ned på sammen med Usbl Prosjekt er en større utskifting fremfor mindre reparasjoner og ommaling.

Alternativ 1:

- Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)
- Utskifting av vinduer i gavelvegger (eldre enn 5 år?)
- Utskifting av vegger inngangsside småblokker. (kledning, vindtetting etc)
- Utskifting av vinduer inngangsside småblokker. (eldre enn 5 år?)
- Tilleggisolering av fasader som i dag har mindre enn 20 cm isolasjon
- Oppgradering av brannkrav
- Malearbeider
- Tilstøtende arbeider

Alternativ 2:

Som alternativ 1, men med fasade kledning av fibersement plank istedenfor trekledning.



Eksempler med Swisspearl plank

Kostnadsoverslag alternativer:

1. **Alternativ 1: kroner 37 800 000,- inkl mva**
2. **Alternativ 2: kroner 40 500 000,- inkl mva**

Begge alternativer er overslag basert på erfaringstall og data fra norsk prisbok for byggebransjen. Overslagene inkluderer arbeid- og materialkostnad, rigg kostnader, riveposter, prosjektadministrasjon, byggherrekostnader og uforutsette kostnader.

Overslag er basert på 2025 tall og prisstigning er ikke medtatt.

I kostnadsoverslagene er alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet. Prisene kan variere innenfor et



høyeste og et laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenørers kapasitet. Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret.

Fordeling av kostnader for vedlikehold/rehabiliterings prosjekt følger vanlig fordelingsnøkkel i sameiet.

Nedenfor følger noen eksempler på hva dette vil si for den enkelte. Tentativt lån over 20 år, rente 6,5 nominell, kostnadene er stipulert.

Enhet	Dagens FK	Økning ved lån 37,8 mill	Økning ved lån 40,5 mill.
1	5 868	1 507	1 615
93	4 799	1 233	1 321
23	3 773	969	1 038

Eventuelle spørsmål kan meldes inn til styret på forhånd.

Desember 2025

Med vennlig hilsen

Styret Østre Kragstogen Sameie

Usbl Prosjekt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Østre Kragaskogen 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 innlöst 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 individuell nedbetalingsordning for fellesgjeld i Østre Kragaskogen 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 innkjøringsforbud 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 Kragstogen 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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie tirsdag 13.01.2026 kl. 18:00 -
Voksen kirke, Jarbakken 7, Oslo.

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: Maria Gammelsæter

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Hübner (76d)

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret foretok registrering av fremmøtte og fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 53

Antall fremlagte fullmakter: 14

Totalt: 67

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Vedlikeholdsprosjekt

2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

Følgende forslag til avstemming ble fremmet:

Styrets anbefalte alternativ 2 med følgende presisering:

Utskifting av alle gavlvegger.

Utskifting av vinduer i gavlvegger.

Kledning av fasade med fibersement plank.

Tilleggsisolering av fasader som i dag har mindre enn 20 cm isolasjonfasade.

Oppgradering av brannkrav.

Malararbeider av vegger inngangs side små blokker.

Tilstøtende arbeider.

Estimert kostnad kr. 38 760 000,-

Overslagene inkluderer arbeid- og materialkostnad, rigg kostnader, riveposter, prosjektadministrasjon, byggherrekostnader og uforutsette kostnader.

Under behandlingen av sak 2.1 ble det fra salen fremmet innspill om at det burde foretas en vurdering av kost/nytte knyttet til utskifting av vinduer, herunder hensyntatt at praksis i sameiet i om lag 45 år har vært at den enkelte seksjonseier selv har bekostet utskifting av vinduer, samt at nytten av tiltaket er ulik mellom seksjonene. Det ble videre bedt om at dette innspillet ble tatt til behandling og avstemning.

Innspillet ble avvist av møteleder med henvisning til at vedtektene ikke hjemler dette og at Lov om Eieseksjoner fastsetter at utskifting av gamle vinduer er sameiets ansvar, og at spørsmålet krever en endring i vedtektene som eventuelt må tas opp på en senere generalforsamling. Innspillet ble derfor ikke tatt til realitetsbehandling eller avstemning.

Forslaget krever 2/3 flertall stemmer.

Vedtak:

Styrets anbefalte alternativ ble vedtatt med 61 stemmer.

Antall stemmer i mot: 3

Antall blanke stemmer: 3

Totalt avgitt 67 stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Østre Kragstogen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	15.01.2026
Sekretær	Maria Gammelsæter (sign.)	15.01.2026
Protokollvitne	Kari Hübner (sign.)	15.01.2026

VEDTEKTER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

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

§1

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

Forholdet mellom boligseksjonseierne og eierne av næringsseksjonene er regulert i avtale inngått mellom den tidligere eier:
Krag's arvinger og Østre Krag's 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 Krag's Borettslag, justert for eventuell etterfølgende endring av sameiebrøken ved reseksjonering. Næringsseksjonenes samlede verdi settes til kr.1.668.885,00, og garasjeseksjonens verdi settes til kr.1.777.600,00.

§4

Den enkelte seksjonseier har enerett til 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 opptrennsrett 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 karm
- 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 insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekte 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, oppsteking 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. Etterkommene 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 inntreffer 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 seksjonseierens 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 til styret 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 attende 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.

§ 20 - Utbygging

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

Årsmøtet vedtok følgende premisser:

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

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

sist revidert 25.04.2022

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 unnlattelse 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 henges 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, besluttet 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 godkjenning.

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 vegglinje. 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 terrassensiden, 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.

Vedtekter

Kragaskogen Barnehage SA

Organisasjonsnr. 975992241

Vedtekter vedtatt på konstituerende årsmøte 10. mai 1995, sist endret på årsmøte 6. april 2016.

§ 1 NAVN

Andelslagets navn er Kragaskogen Barnehage SA ("Barnehagen").

Barnehagen er et samvirkeforetak, organisert som et andelslag med skiftende medlemstall og kapital. Barnehagen er et eget rettssubjekt med begrenset ansvar. Det enkelte medlem er bare ansvarlig for verdien av sitt andelsinnskudd.

§2 FORMÅL

Barnehagens formål er å drive barnehage i Vestre Aker bydel i Oslo kommune.

Formålet er ikke kapitalavkastning til andelshaverne, da avkastningen blir stående i virksomheten. Barnehagen skal drives i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for barnehagedrift, samt vilkår for garanti satt av Oslo kommune i avtale med Oslo kommune og Barnehagen.

Barnehagens formål er lik barnehagelovens formål §1:

Barnehageloven § 1. Formål

Barnehagen skal i samarbeid og forståelse med hjemmet ivareta barnas behov for omsorg og lek, og fremme læring og dannelse som grunnlag for allsidig utvikling. Barnehagen skal bygge på grunnleggende verdier i kristen og humanistisk arv og tradisjon, slik som respekt for menneskeverdet og naturen, på åndsfrihet, nestekjærlighet, tilgivelse, likeverd og solidaritet, verdier som kommer til uttrykk i ulike religioner og livssyn og som er forankret i menneskerettighetene.

Barna skal få utfolde skaperglede, undring og utforskertrang. De skal lære å ta vare på seg selv, hverandre og naturen. Barna skal utvikle grunnleggende kunnskaper og ferdigheter. De skal ha rett til medvirkning tilpasset alder og forutsetninger.

Barnehagen skal møte barna med tillit og respekt, og anerkjenne barndommens egenverdi. Den skal bidra til trivsel og glede i lek og læring, og være et utfordrende og trygt sted for fellesskap og vennskap. Barnehagen skal fremme demokrati og likestilling og motarbeide alle former for diskriminering.

Endret ved lov 19 des. 2008 nr. 119 (ikr. 1 aug. 2010 iflg. res. 18 juni 2010 nr. 828).

§ 3 MEDLEMMER

Medlemskap i andelslaget oppnås ved tildeling av barnehageplass, og forutsetter innbetaling av andel på kr. 6.000,-. Medlemskap gir rett og plikt til å benytte en plass i Barnehagen. Skal foresatte ha flere barn i Barnehagen, må det tegnes/kjøpes en andel pr. Barn.

Andelsinnskuddet forrentes ikke. Utover kjøp av andel foreligger det ingen plikt til å betale medlemskontingent i andelslaget.

§ 4 BARNEHAGENS ORGANER

4.1 Årsmøte (generalforsamlingen)

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april måned. Andelshavere pr. 15. februar innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel. Ved innkalling skal det legges ved saksliste og årsregnskap. Eierstyret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte ved behov. Eierstyret skal forsøke å holde seg til den ordinære innkallingsfristen på 14 dager. Dersom minst en tidel av medlemmene eller Barnehagens revisor krever det, skal eierstyret innkalle til ekstraordinært årsmøte. Årsmøtet ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. valg av referent
2. valg av to andelshavere til å underskrive protokollen
3. godkjenning av eierstyrets årsmelding
4. godkjenning av årsregnskap
5. valg av revisor
6. orientering om budsjett
7. valg av eierstyrets medlemmer
8. eventuelt forslag til vedtektsendringer
9. eventuelt forslag til oppløsning
10. andre saker som eierstyret ifølge vedtektene eller etter eget initiativ legger frem på årsmøtet, eller som er kommet inn fra medlemmene. Eierstyrets forslag til saker må være tatt med på den utsendte sakslisten. Forslag til saker fra medlemmene må, for å kunne bli behandlet, være eierstyret i hende innen utgangen av februar før årsmøtets avvikling.

Hver andel har en stemme. Vedtak kan treffes ved alminnelig flertall (mer enn halvparten av de fremmøtte andelene). Det stilles ingen krav til hvor mange av de stemmeberettigede som må være tilstede for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig. Unntak gjelder for saker etter §§ 16 og 17.

Fullmaktstemmer kan gis. Ingen kan være fullmektig for mer enn et medlem. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Foreldreråd inngår som en del av årsmøtet, jfr. barnehageloven § 4 annet ledd.

4.2 Eierstyret

- a) Eierstyret er kontrollorgan for Barnehagen og er Barnehagens øverste organ mellom årsmøtene.
- b) Eierstyret skal ha minst fem medlemmer og maks 7 medlemmer, og velges av årsmøtet blant eierne. Hvert medlem velges for to år av gangen. Det velges også 1 vararepresentanter til eierstyret. Eierstyret konstituerer seg selv.
- c) Eierstyret skal drive andelslaget til beste for virksomhetens formål, i samsvar med lagets vedtekter og årsmøtets vedtak.
- d) Andelslaget forpliktes utad av eierstyret ved underskrift av eierstyrets leder og et styremedlem i fellesskap.
- e) Eierstyret er ansvarlig for at det blir ført betryggende regnskap og skal legge fram årlig regnskap sammen med eierstyrets beretning på årsmøtet.
- f) Eierstyret skal lede og føre tilsyn med at Barnehagen drives i samsvar med til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.
- g) Eierstyret fastsetter arbeidsinstruks for daglig leder.
- h) Eierstyret har ansvar for å sende ut årsmelding til kommunen innen fastsatt frist, jfr. regler om statstilskudd for barnehager og fritidshjem.
- i) Eierstyret skal ivareta eiernes oppgaver, herunder økonomistyring, arbeidsgiveransvar og fastsettelse av arealnorm.
- j) Eierstyret skal se til at barnehagens regnskap blir ført av autorisert regnskapsfører og revidert av en registrert revisor.
- k) Eierstyret avholder møter når leder eller et medlem av eierstyret finner det nødvendig. Leder innkaller til møte senest to - 2 - uker etter å ha mottatt anmodning om dette.
- l) Eierstyret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet gjelder leders stemme dobbelt. Det føres protokoll fra styremøtene og denne undertegnes av alle styremedlemmene.
- m) Det er eierstyret som til enhver tid bestemmer månedlige satser for barnehageplass. Satser utover offentlige vedtatte maksimalgrenser krever samtykke fra foreldrerådet.

4.3 Samarbeidsutvalget

- a) Samarbeidsutvalget skal være et rådgivende, kontaktskapende og samordnende organ.
- b) Samarbeidsutvalget skal bestå av 6 medlemmer.
- c) Årsmøtet, de ansatte og eierstyret velger hver to representanter til samarbeidsutvalget. Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv.
- d) Daglig leder har møte-, tale-, og forslagsrett i samarbeidsutvalget. Daglig leder har ikke stemmerett med mindre vedkommende er valgt medlem.
- e) Representanter for årsmøtet og ansatte velges for ett år om gangen. Eierstyret fastsetter selv funksjonstiden for eierstyrerepresentantene.
- f) Samarbeidsutvalget holder møter når det anses nødvendig av utvalgets leder, av et medlem i samarbeidsutvalget, eller av eierstyret.
- g) Samarbeidsutvalgets leder foretar innkallingen til samarbeidsutvalgsmøtet. Møtet skal holdes innen 14 dager etter at leder har mottatt anmodning om å holde møte.
- h) Ved stemmelikhet på samarbeidsutvalgsmøter avgjør leders stemme.
- i) Samarbeidsutvalget skal bl.a. behandle årsplanen for den pedagogiske virksomheten og skal bli forelagt og har rett til å uttale seg i saker som er av viktighet for Barnehagens innhold, virksomhet og forholdet til foreldrene.

§ 5 ANDELSHAVERENS OPPGAVER

- a) For å utvikle barnehagen til alles beste, og som en del av det miljøskapende arbeid, forutsettes det aktiv deltagelse ved dugnader.
- b) Tillitsverv i Barnehagen forutsetter en positiv holdning til Barnehagen og Barnehagens utvikling.
- c) Andelshavere må påberegne å påta seg ett eller flere verv.

§ 6 AREALUTNYTTING

Barnehagens norm for arealutnytting er 4 m² for barn over tre år og 5,3 m² for barn under tre år. Hvor mange barn som ut fra normen kan ha plass innenfor barnehagens totale netto leke- og oppholdsareal må vurderes ved hvert opptak.

§ 7 OPPTAK/OPPSIGELSE

7.1 Overordnet målsetning:

Barnehagen er en nærmiljøbarnehage jfr. § 7.3. Ved opptak av barn skal det også legges vekt på at gruppesammensetningen mht. alder, kjønn etc. blir så god som mulig, slik at barnehagelovens formålsparagraf og økonomi blir ivaretatt på en skikkelig måte.

7.2 Prioritering:

Barnehagens opptak skal skje etter følgende prioriteringsrekkefølge:

1. Barn med nedsatt funksjonsevne og barn som det er fattet vedtak om etter lov om barneverntjenester §§ 4-12 og 4-4 annet og fjerde ledd har rett til prioritet ved opptak i Barnehagen jfr. Lov om barnehager § 13, dersom barnet har bostedsadresse innenfor barnehagens prioriterte opptaksområde.
2. Barn av personalet, uavhengig av bostedsadresse.
3. Søskene av barn som allerede har plass i Barnehagen, uavhengig av bostedsadresse.
4. Søskene av barn som tidligere har hatt plass i Barnehagen og som bor i det prioriterte opptaksområdet.
5. Barn som bor innenfor det prioriterte opptaksområdet.
6. Barn bosatt i Vestre Aker bydel.
7. Barn som for øvrig står på Barnehagens søkerliste.

Vedrørende punkt 4 over er det foreldrenes ansvar å informere Barnehagen om at et barn faller inn under dette punktet. Dette på grunn av at det for Barnehagen med tiden vil være en stor administrativ utfordring å holde oversikt over barn med denne prioritet.

Står flere søkere likt etter denne prioritering, skal det foretas loddtrekning. Vestre Aker bydel kan kreve plasser i Barnehagen etter nærmere avtale.

7.3 Barnehagens prioriterte opptaksområde:

Barnehagens prioriterte opptaksområde er definert på innsiden av Ankerveien, Holmenkollveien, Lybekkveien, og Arnebråtveien, i henhold til følgende adresser:

Olav Aukrustsvei	Oddetall og partall	1-26
Ankerveien	partall	38 - 44
Holmenkollveien	partall	58- 80
Lybekkveien	Oddetall	1-21
Hemingveien	Oddetall og partall	7-22
Holmenhaugen ;	Oddetall og partall	Alle nr.
Arnebråtveien	Oddetall	75 - 155

7.4 Opptaksmyndighet:

Søknad om plass i barnehagen går gjennom samordnet opptak med bydel Vestre Aker, i Oslo kommunes barnehageportal. Daglig leder har tilgang til søkerlister fra Vestre Aker bydel. Daglig leder innstiller til bydelen og fatter endelig avgjørelse om opptak.

Søknadsfristen til hovedopptaket er 1. mars. Ellers i året foretas det løpende opptak, når det blir ledige plasser. Beslutning om opptak skal treffes så snart som mulig etter at det er mottatt en oppsigelse. Beslutning om opptak kan påklages til bydel Vestre Aker.

Dersom kommunen disponerer plasser i Barnehagen, har kommunen opptaksmyndighet, fastsetter opptakskriterier, opptaksperiode og oppsigelsesfrist for disse plassene.

Ved aksept av tildelt plass signerer foreldre/foresatte på at de har godkjent Barnehagens vedtekter og inngår en foreldrekontrakt.

7.5 Opptaksperiode:

Barn som tas opp i Barnehagen har fast plass til skolepliktig alder eller til plassen blir oppsagt og andelen innløst.

7.6 Innløsning av andel (utmelding):

Oppsigelse av andel medfører at barnet mister barnehageplassen. Andel og barnehageplass skal kreves innløst/sies opp skriftlig med 3 måneders varsel. Barnehageplassen blir ikke regnet som oppsagt før andelshaver har sagt opp via Oslo kommunes barnehageportal. Andelsinnskuddet utbetales normalt ved utløpet av oppsigelsestiden, gjeldende fra den første i måneden, men kan utbetales tidligere dersom ny andelshaver kan overta plassen umiddelbart.

Hvis oppsigelsestiden utløper etter 30. april må foreldrebetaling skje frem til 1. august. Andelsinnskuddet utbetales i august. Unntak fra dette gjøres dersom et annet barn sikrer ny foreldrebetaling.

I året barnet fyller 6 år utbetales andelsinnskuddet uten oppsigelse den 1. august.

7.7 Omsetning av andel/permisjon:

Andeler i Barnehagen kan ikke omsettes, men kreves innløst etter reglene i § 7.6.

Permisjon fra barnehageplass kan dog forekomme for et begrenset tidsrom dersom tungtveiende grunner gjør dette rimelig. Daglig leder fattet slik avgjørelse. Permisjon kan kun besluttes for inntil 12 måneder om gangen. Plassen tilbys barn som har best prioritet etter regler for opptak, jfr. §§ 7.1 og 7.2. Fortrinnsvis bør man følge barnehageåret hvis man søker permisjon. Gjennomførbarhet av hvert enkelt tilfelle blir vurdert i forhold til barnehagens drift.

§ 8 FORELDREBETALING

Foreldrebetaling er for 11 måneder i året og innbetales forskuddsvis den første pr. måned. Juli er betalingsfri måned. Ved forsinket betaling kan purregebyr påløpe, se også § 15 Mislighold.

§ 9 ÅPNINGSTIDER

Barnehagen holder åpen mandag til fredag fra kl. 07.30 – 17.00.

Onsdag før skjærtorsdag er Barnehagen åpen til kl. 12.00.

Julaften og nyttårsaften holdes Barnehagen stengt.

Barnehagen holder stengt på planleggingsdager (inntil 5 planleggingsdager i året).

Nærmere beskjed gis i god tid.

Dersom barnet gjentatte ganger blir hentet etter Barnehagens ordinære stengt tid og dette medfører ekstra lønnskostnader for Barnehagen, kan eierstyret pålegge foreldre/foresatte å betale denne ekstra kostnaden.

§ 10 LEVERING/HENTING

Barna skal leveres og hentes innenfor den fastsatte åpningstiden.

All bilferdsel til Barnehagen skal skje via regulert felles adkomst fra Olav Aukrusts vei.

Grunnet liten parkeringskapasitet på tomten og av hensyn til sikkerheten til barna og gående, anmodes foreldre sterkt om å parkere bilen før selve adkomsten til Barnehagen.

Det er forbudt å kjøre bil inn til Barnehagen via gangveier til Søndre Kragstogen og den private adkomsten fra Arnebråtveien. Ved bilferdsel sørfra, skal bilen parkeres i Arnebråtveien og foreldre/barn må gå opp det siste stykket. Overtredelse av forbudet mot bilkjøring opp til Barnehagen fra Arnebråtveien sees på som svært alvorlig, og kan medføre oppsigelse av andelen og dermed retten til barnehageplass.

§ 11 FERIE

Barnehagen holdes åpen hele året. Imidlertid forutsettes det at alle barn har minimum 4 ukers ferie i løpet av året. Foreldrene skal innen 30. april gi melding om når barna skal ha sommerferie.

På bakgrunn av denne informasjonen utarbeider Daglig leder ferieliste for personalet og plan for sommerdrift av barnehagen.

§ 12 HELSEMESSIGE FORHOLD/FRAVÆR

Hvis et barn er sykt eller har fravær av andre grunner, må det gis beskjed til Barnehagen så snart som mulig. Uregelmessig frammøte uten grunn kan medføre at barnet mister plassen.

Barn som er syke må holdes hjemme dersom det foreligger smittefare.

Barn med nedsatt allmenntilstand skal vurderes å holdes hjemme.

Daglig leder avgjør i tvilstilfeller om barnet kan være i Barnehagen.

§ 13 ANSVAR

Personalet har ansvar for barna den tiden de er i Barnehagen.

Eierstyre er pålagt å tegne ulykkesforsikring for barna.

Foreldre/foresatte er selv ansvarlig for levering og henting av barna. Den som følger barnet til/henter barnet i Barnehagen må ikke forlate/ta med barnet før han/hun har vært i kontakt med personalet.

Barnet skal hentes av en voksen person som er kjent for personalet i Barnehagen. Dersom barnet hentes av en annen person enn den/de som vanligvis henter barnet, skal Barnehagen ha beskjed fra barnets foreldre/foresatte om hvem som skal hente barnet.

Beskjeder til personalet, gis av foresatte.

Andelslaget/personalet har ikke ansvar for barnets medbrakte klær eller andre eiendeler.

Personalet må ikke ta med barna som passasjer i egen bil eller offentlig transportmiddel uten at det benyttes forskriftsmessig sikring av barnet, og at det foreligger skriftlig samtykke fra foreldre/foresatte.

§ 14 DAGLIG LEDER/PERSONALET

Barnehagens daglige leder ansettes av eierstyret. Daglig leder representerer Barnehagens eiere og er Barnehagens daglige administrative og pedagogiske leder.

Daglig leder rapporterer til eierstyret.

Instruks for daglig leder og øvrig personale fastsettes av eierstyret i Barnehaven.

Barnehaven er medlem av Private Barnehagers Landsforbund sin arbeidsgiverseksjon og følger som minimum deres tariffavtale.

§ 15 MISLIGHOLD

Dersom andelshaver misligholder sine forpliktelser overfor Barnehaven i vesentlig grad, kan eierstyret gi andelshaver en irettesettelse eller, i alvorlige tilfeller, ekskludere andelshaveren. Ved eksklusjon vil eierstyret innløse andel, og retten til barnehageplass opphører. Andelshaver har krav på skriftlig eksklusjonsvedtak som inneholder begrunnelse for eksklusjonen og frist for å kreve vedtaket lagt frem på årsmøtet. Frist for den ekskluderte til å kreve vedtaket lagt frem for årsmøtet er én måned etter at andelshaver mottok melding om eksklusjonsvedtaket.

Gjentagende og/eller 30 dagers overskridelse av fristen for foreldrebetalingen kan anses som vesentlig mislighold.

Ved eksklusjon vil andelsinnskudd holdes tilbake inntil ny andelshaver overtar plassen, dog ikke mer enn tre måneder. Andelsinnskuddet dekker skyldig foreldrebetaling. Eventuell resterende gjeld blir trukket fra andelen før denne kommer til utbetaling.

§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

Årsmøte skal fatte alle vedtak som gjelder vedtektsendringer. Vedtak om vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 17 OPPLØSNING AV ANDELSLAGET

Vedtak om oppløsning må fattes av årsmøtet med 2/3 flertall. Flertallet skal utgjøre minst halvparten av andelene. Dersom laget blir oppløst skal andelene betales tilbake så langt det er midler til dette. Ved oppløsning skal andelslagets formue - etter gjeldsavleggelse og utbetaling av andelsinnskudd - tilfalle allmennyttig formål som tilgodeser barn.

Oppløsning skal ellers foregå i overensstemmelse med garantiavtale inngått mellom Barnehaven og Oslo kommune.

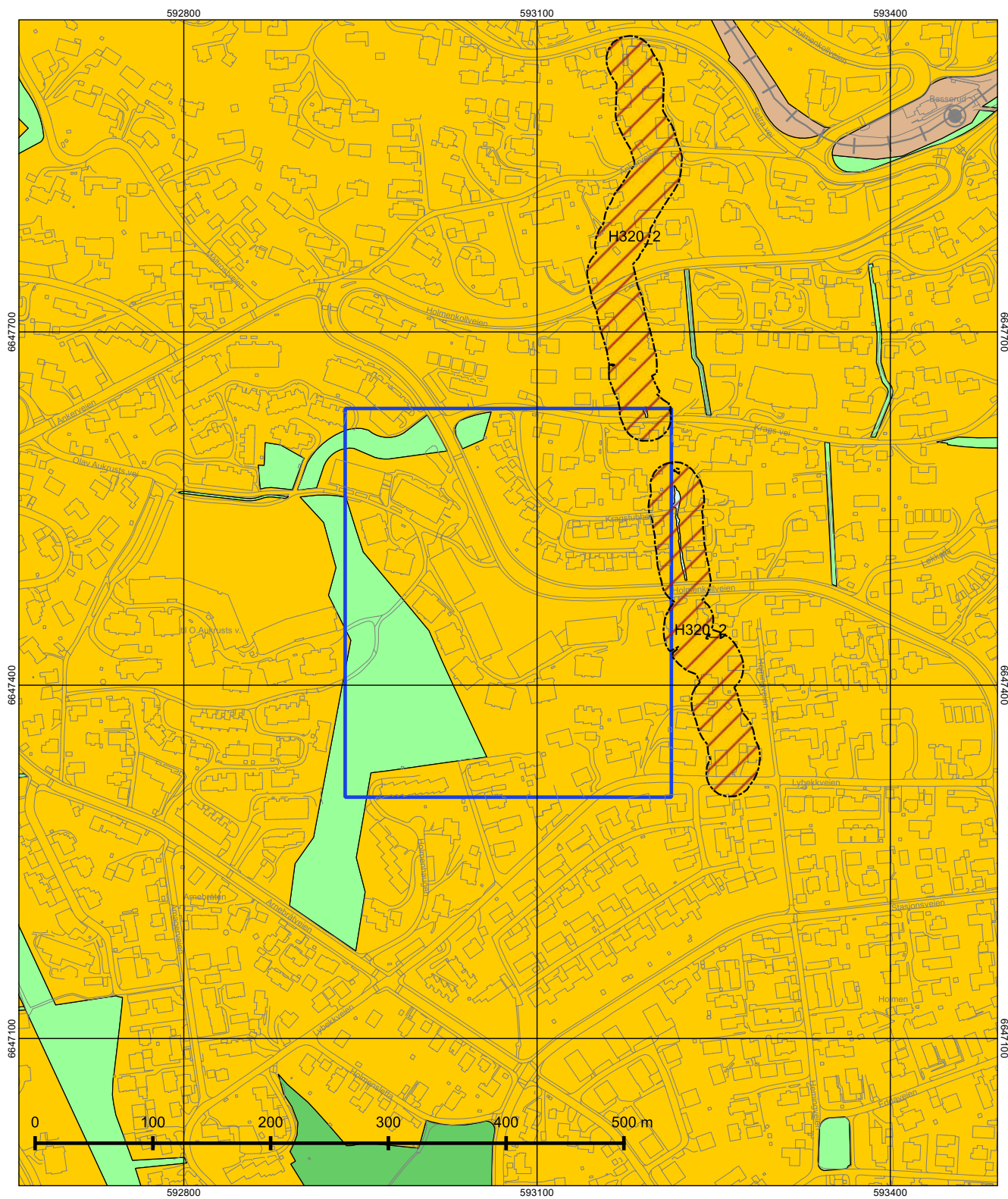
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Piangrense (gammel lov)

	Skjæring topp
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153007/86526604

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson

Dato: 11.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526604
46673/ PIER@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2237

Vi viser til bestilling av 20260210 for HOLMENKOLLVEIEN 76A.

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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

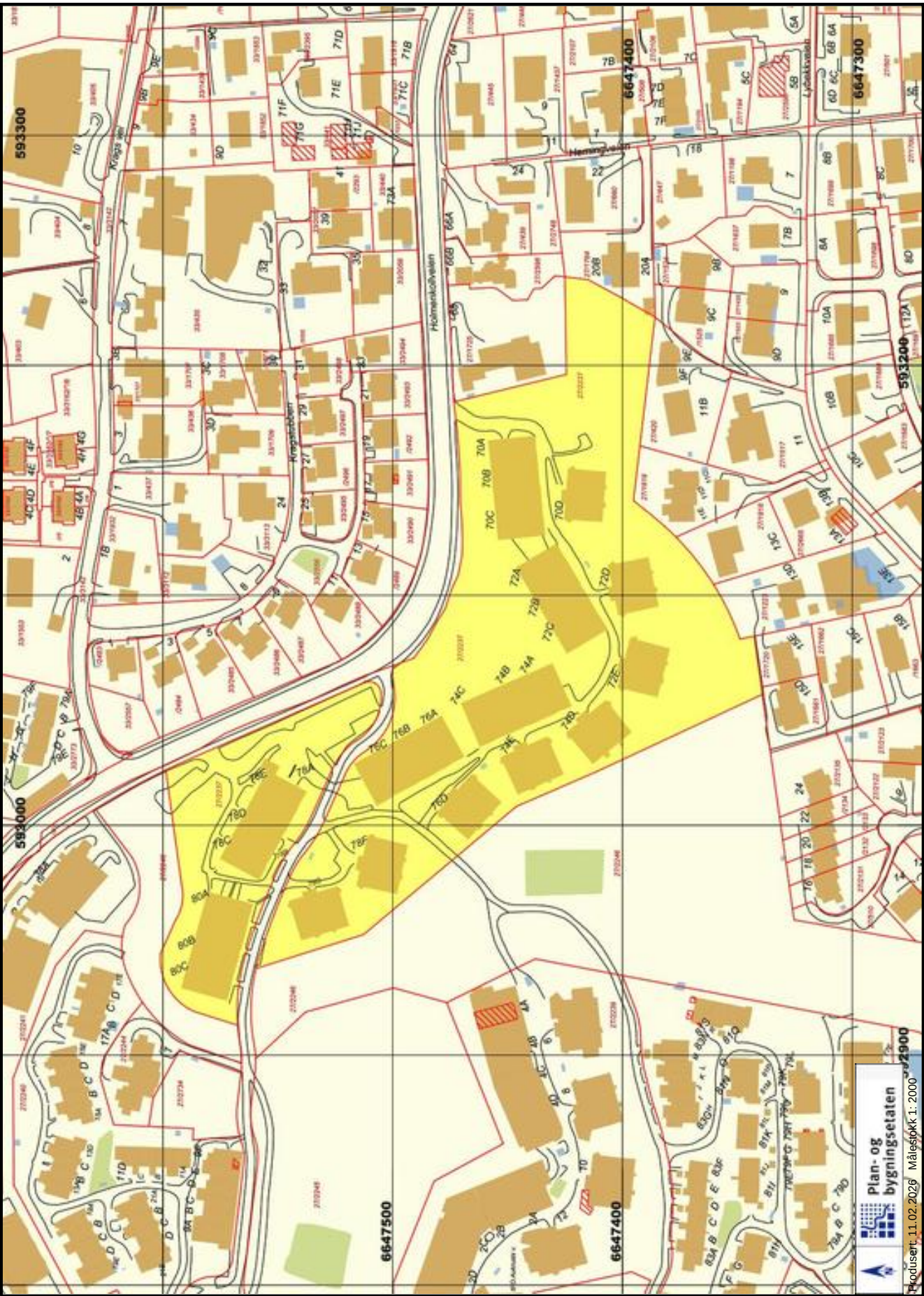
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





S-2346

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 27 bnr. 327 og gnr. 33 bnr. 19, Kragsskogen.

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 godkjenning 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 parkanteplasser 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 oppføres bygninger i maksimalt 3 etasjer. Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med de tiliggende 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 Krag's 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.

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT

31.MAJ 85 030681

BYSKRIVEREN I CSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

ETTER FULLMAKT

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 2237	Fnr.	Kommune OSLO	<i>Knut Arne Bjørke</i>
2. Eier	Navn Østre Kragsskogen Borettslag u/avvikling Fødselsdato (dag, mnd., år)				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).				
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har meddelt at seksjoneringen ikke er i strid med § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).				

Riktig gjennpart bekreftes
 for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

6. Fordelingsliste

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

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

forts.

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

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

Bygningene har ikke loft.

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

Dokumentet returneres til:

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

3.

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

Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
[Signature]

4

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

Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA-BANK OG KREDITKASSE

5.

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

Oslo, den

Østre Kragsskogen Brl. u/avvikling

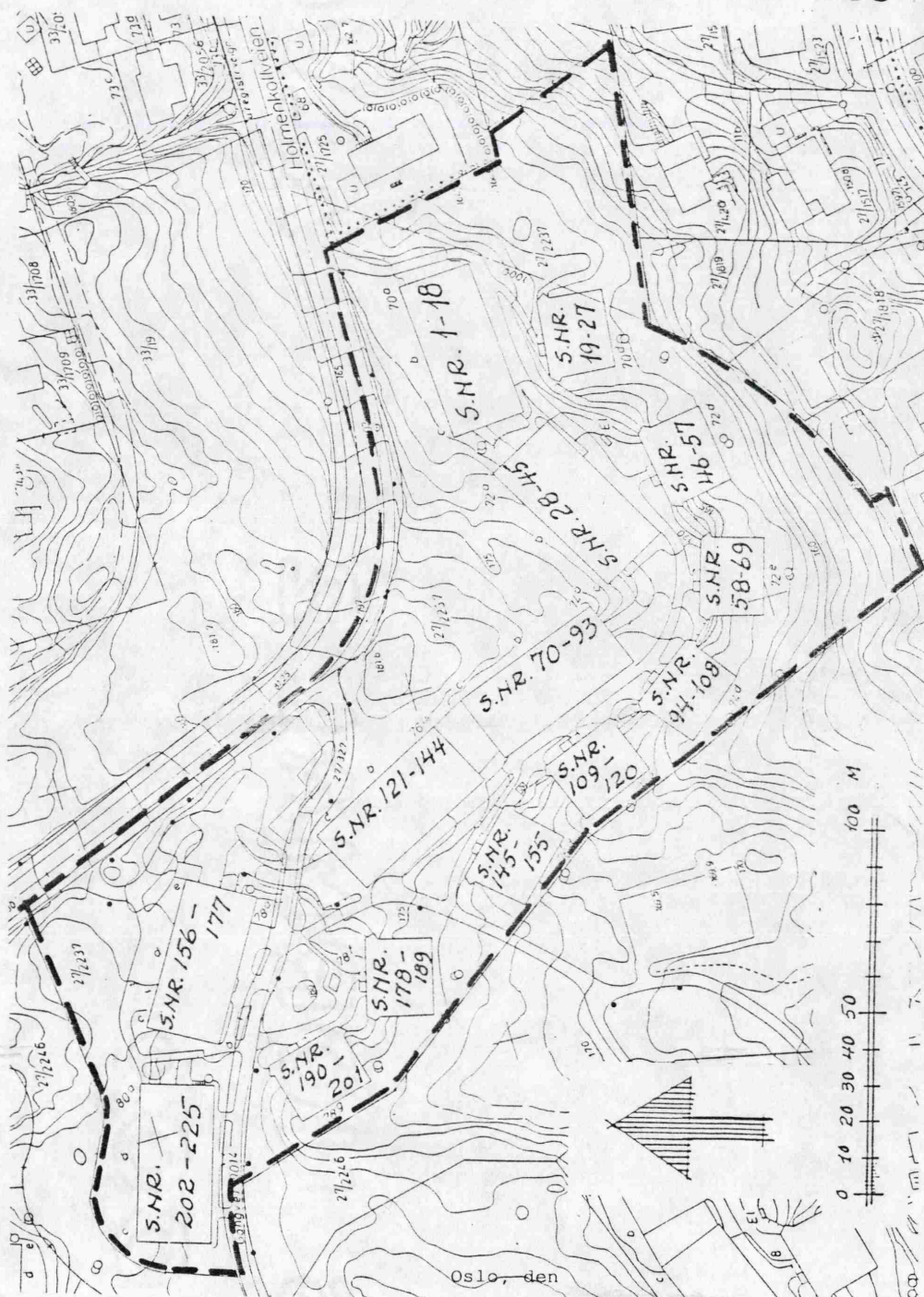
Morten Ruseby

Knut Røe

Riktig gjennøst bekreftes
for CHRISTIANA BANK OG KREDITKASSE

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

6.

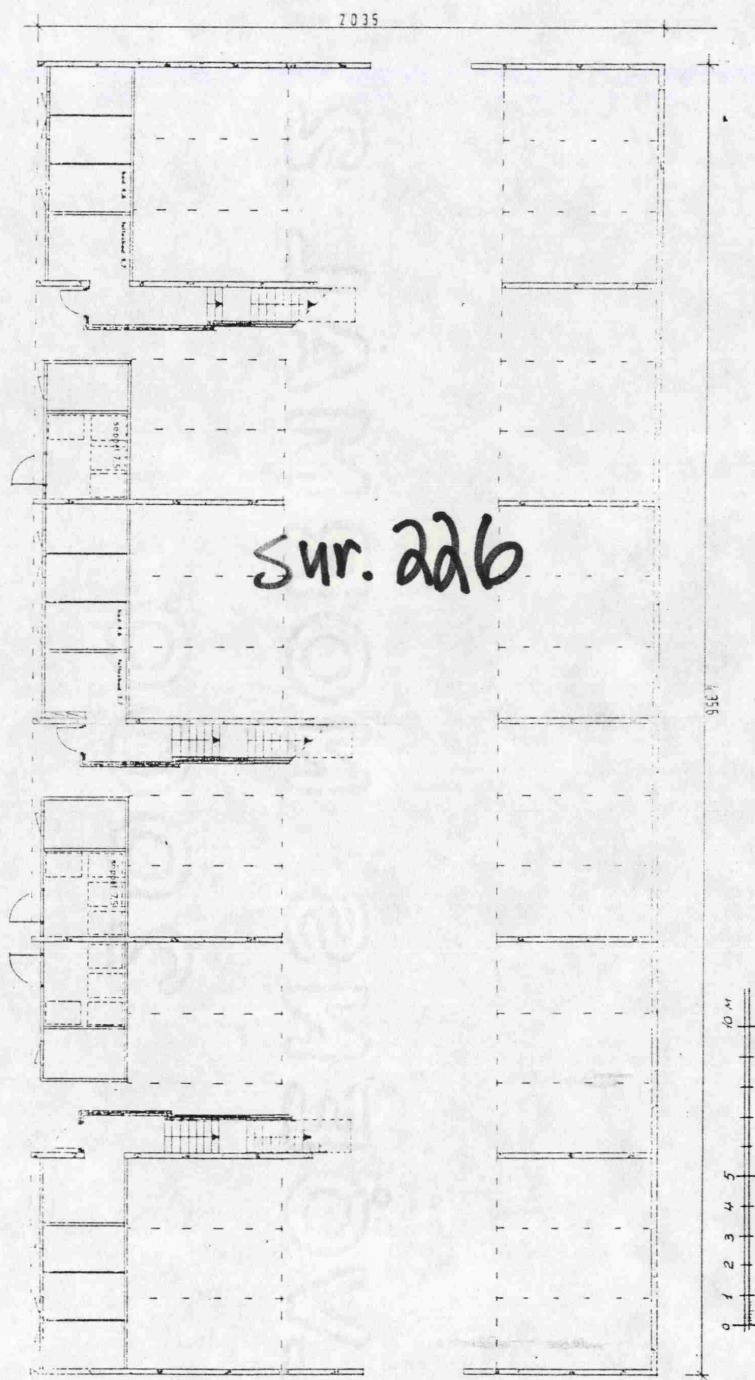


Riktig gjenspart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den
Østre Kragstogen Brl. u/avvikling

Morten Huseby Knut Røe

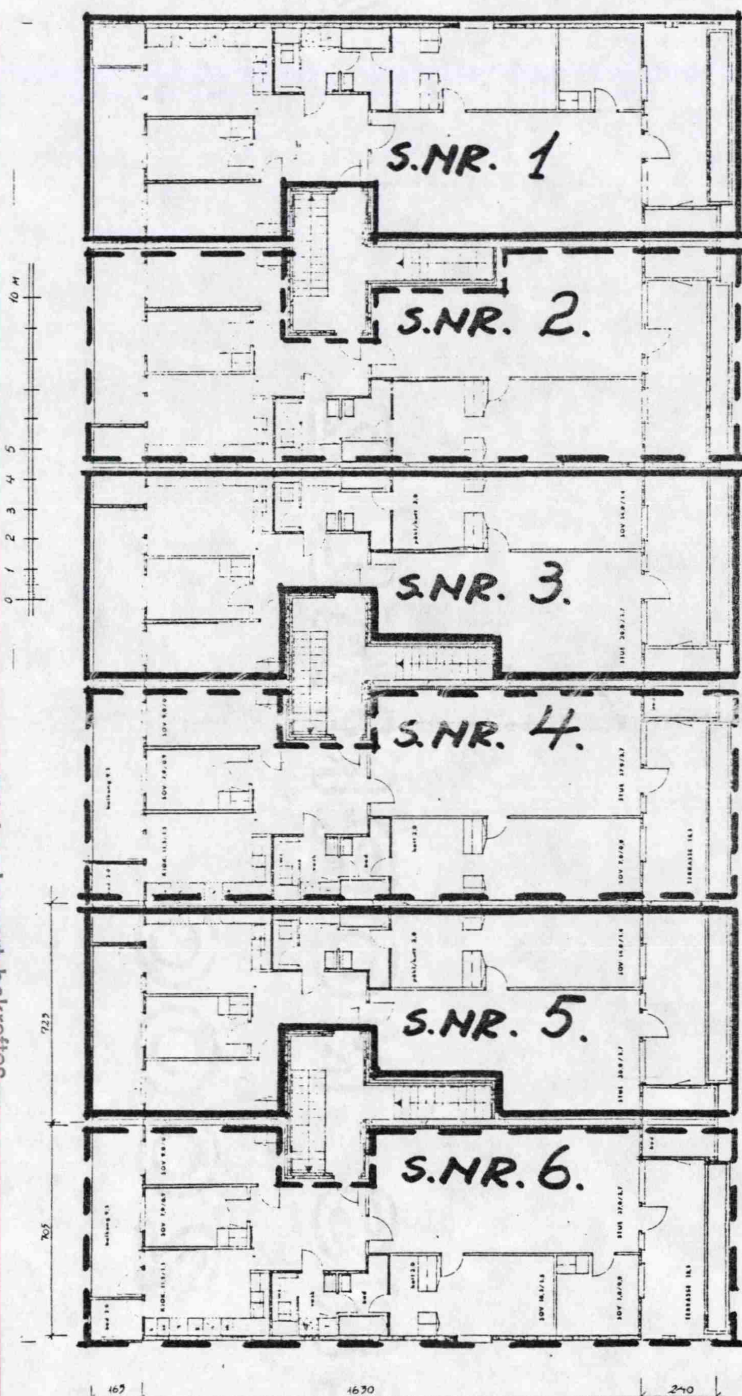
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B OG C
GARASJEKJELLER



Riktig gjennpart dekretes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

8.

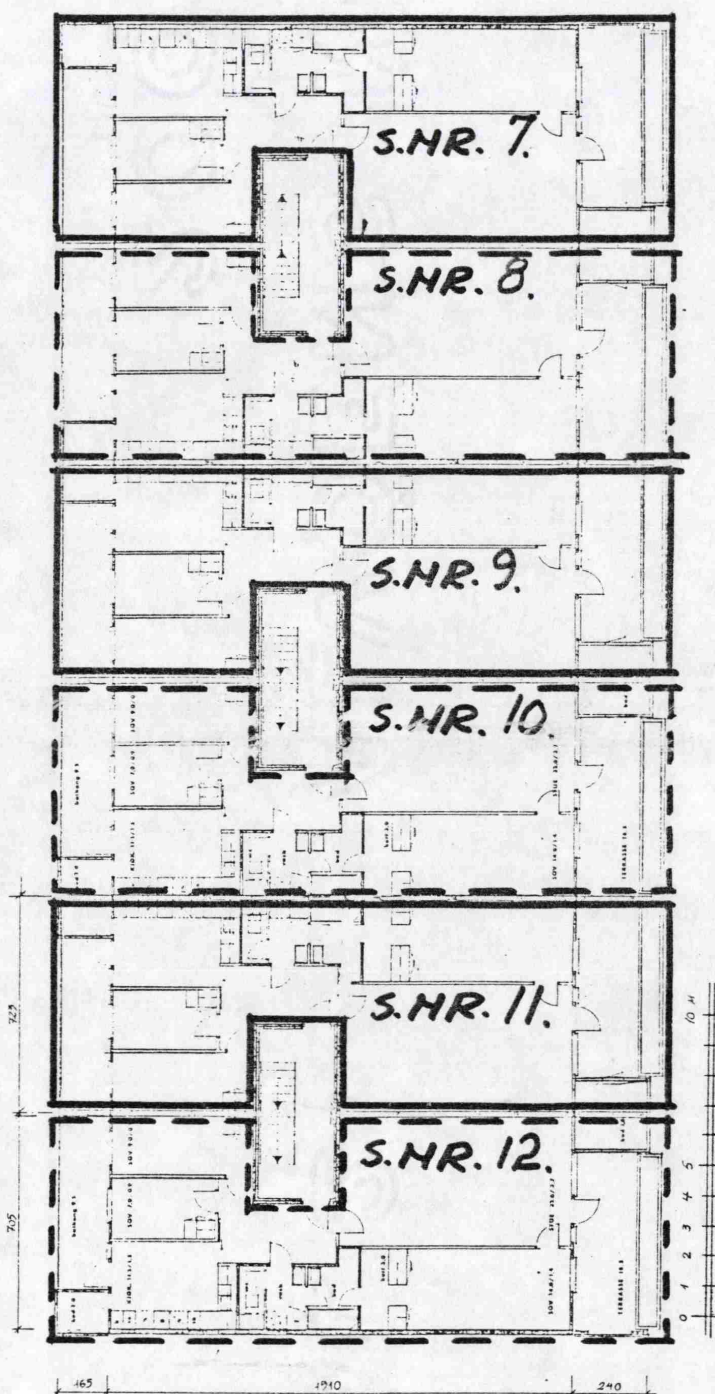
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A. Bøgl
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1-6



Riktig gjensatt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C
2. ETASJE MED SEKSJONENE 7-12

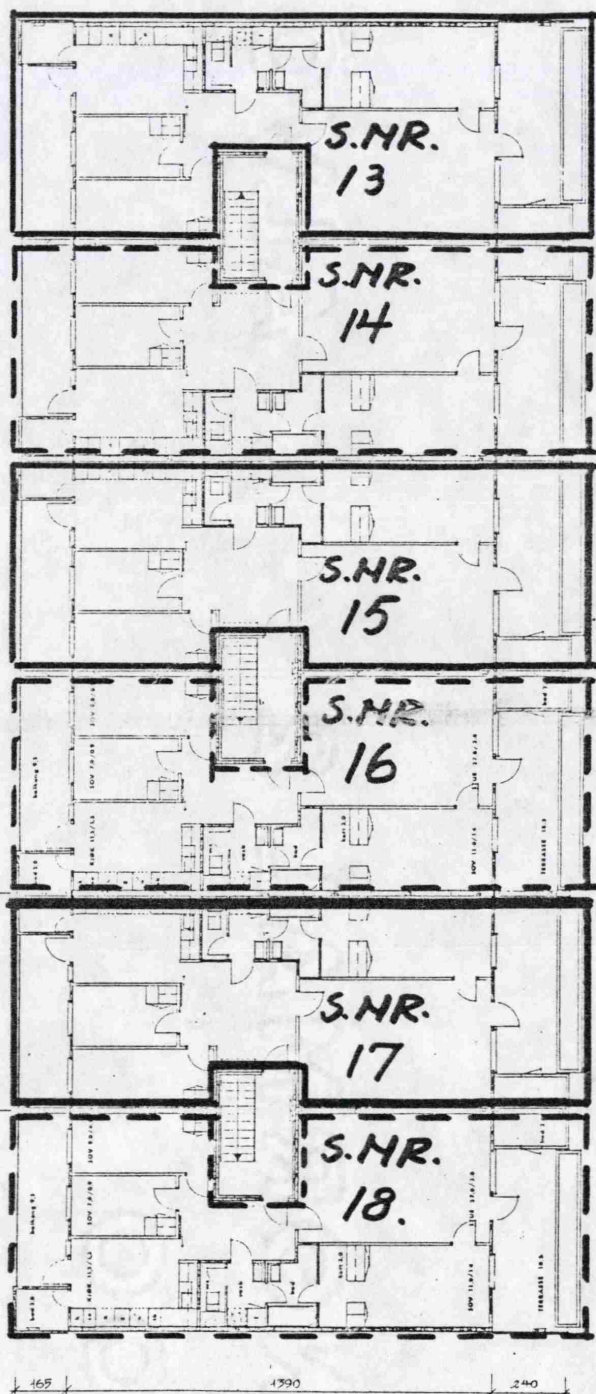
9.



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

10,

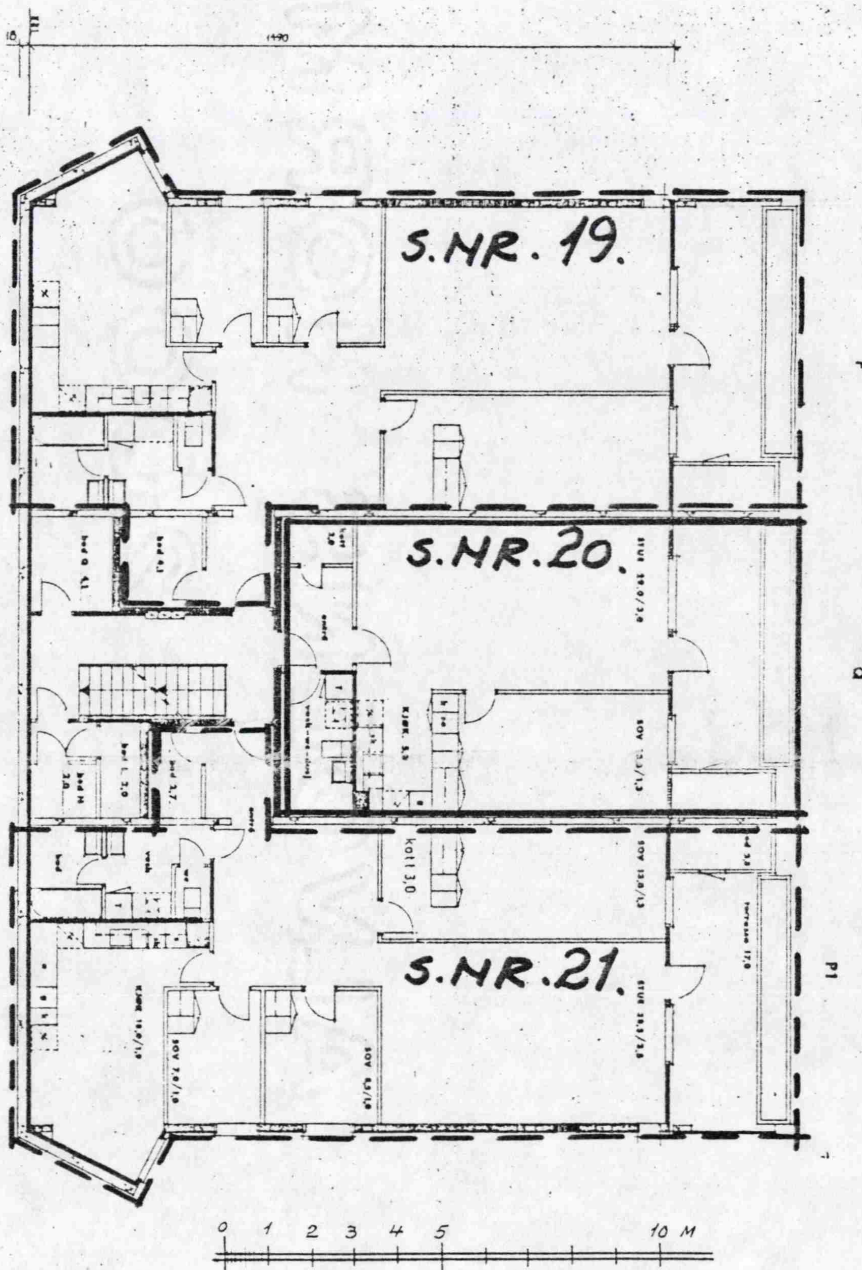
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18.



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 19-21.

11.

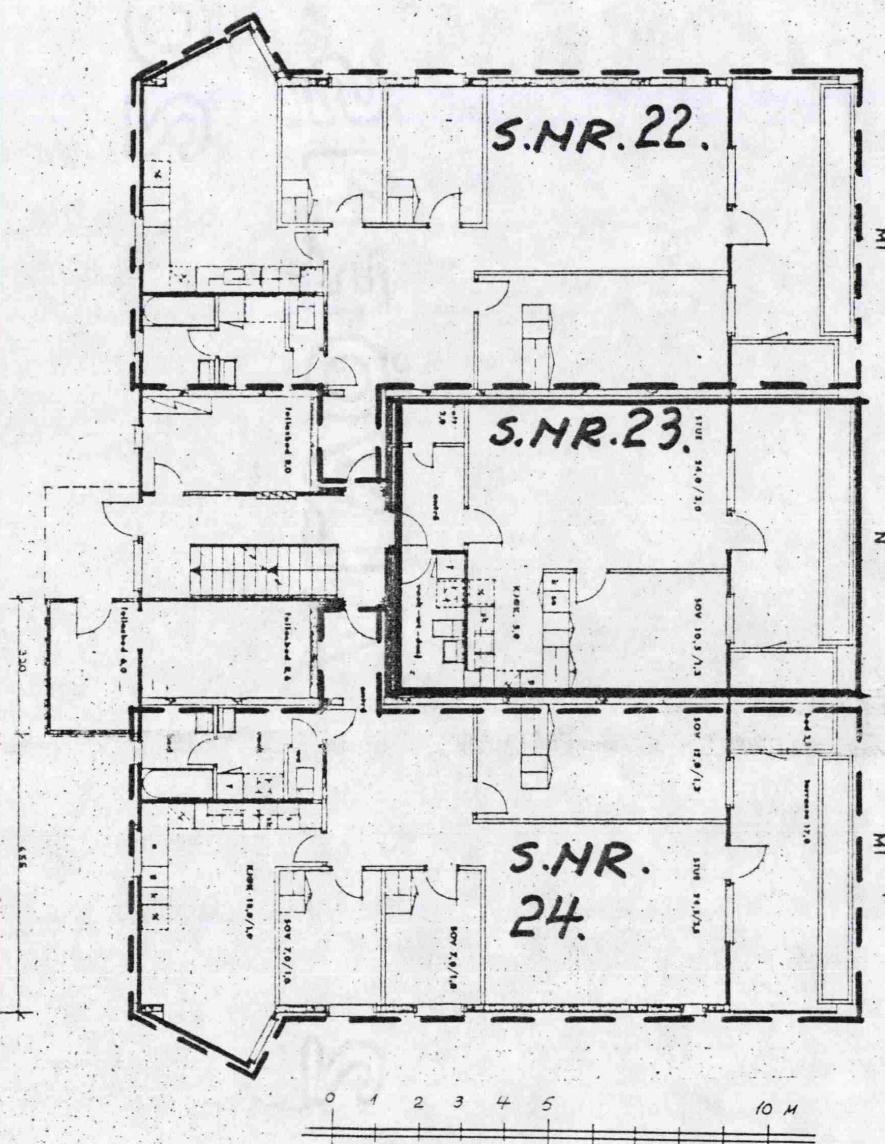


Riktig gjennemt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

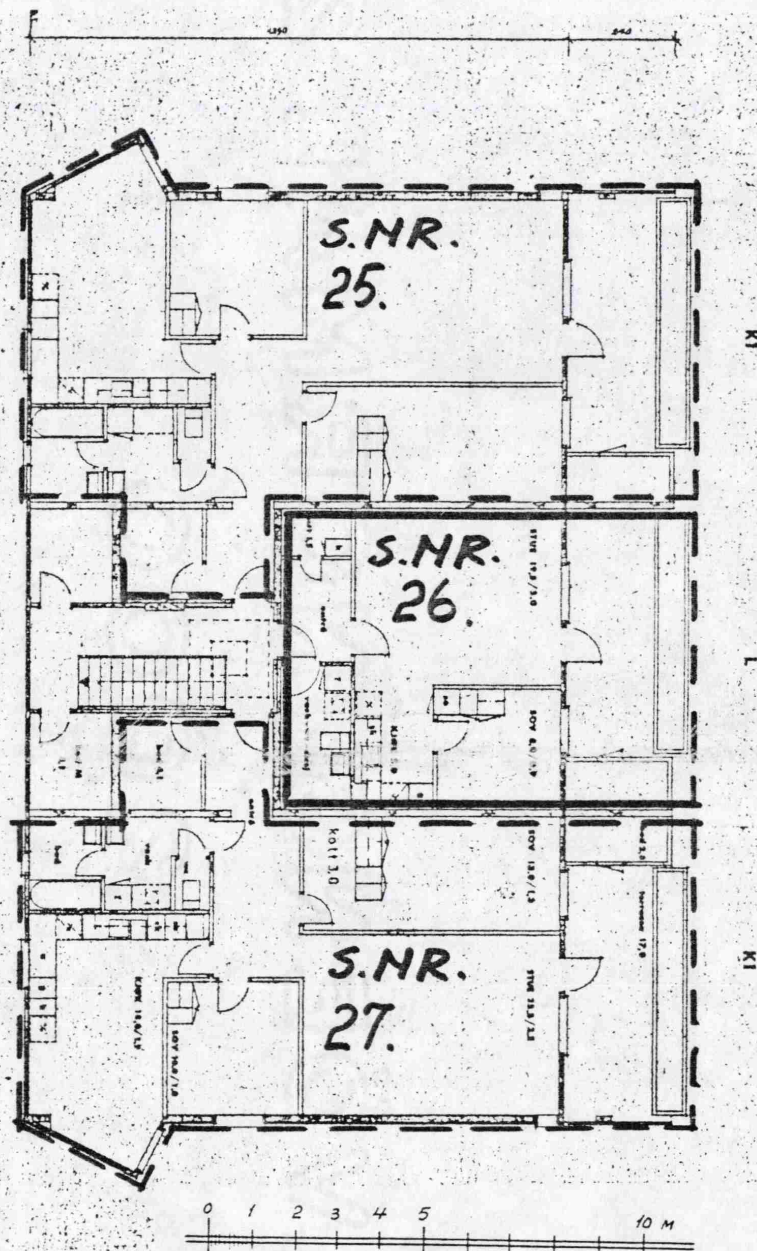
HOLMENKOLLVEIEN TO D.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 22-24



Riktig gjennbart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 25-27.

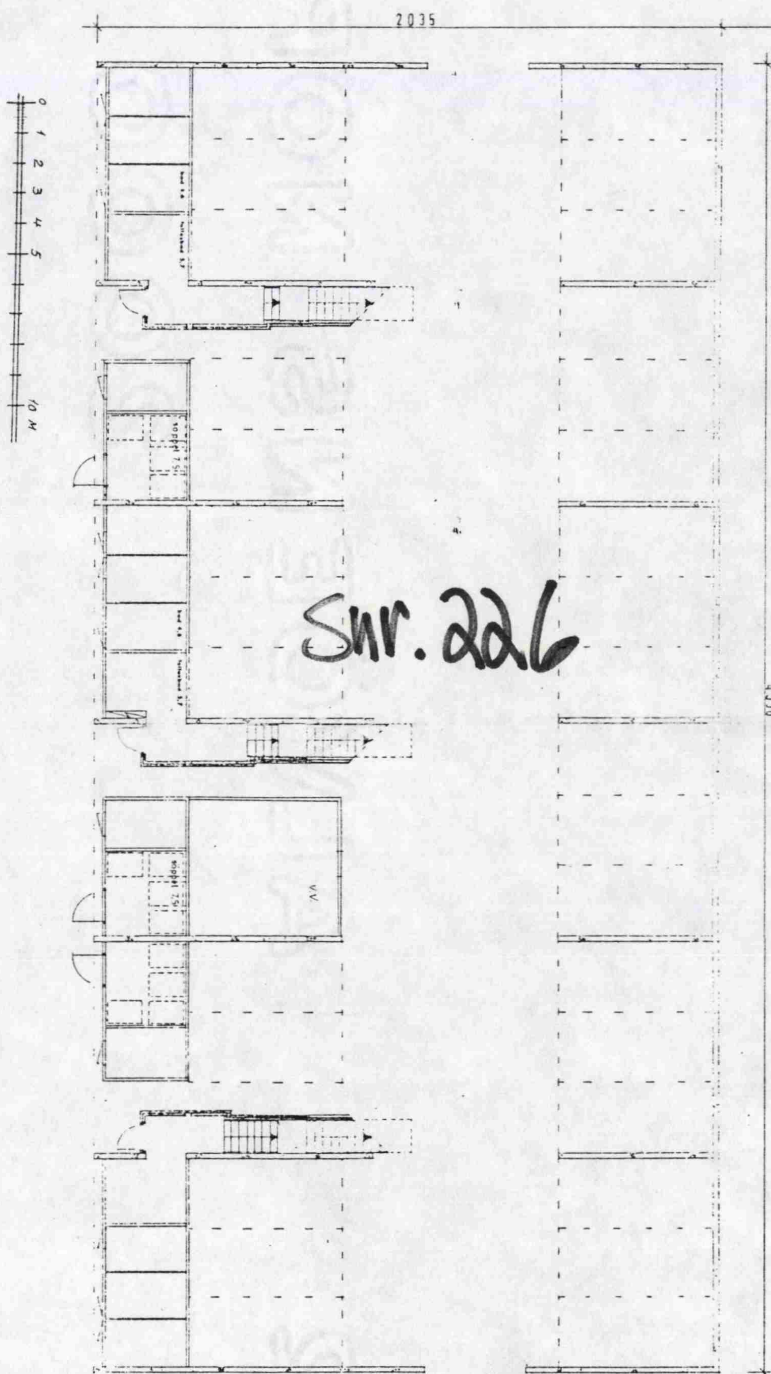
13



Riktig gjennatt, bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

14

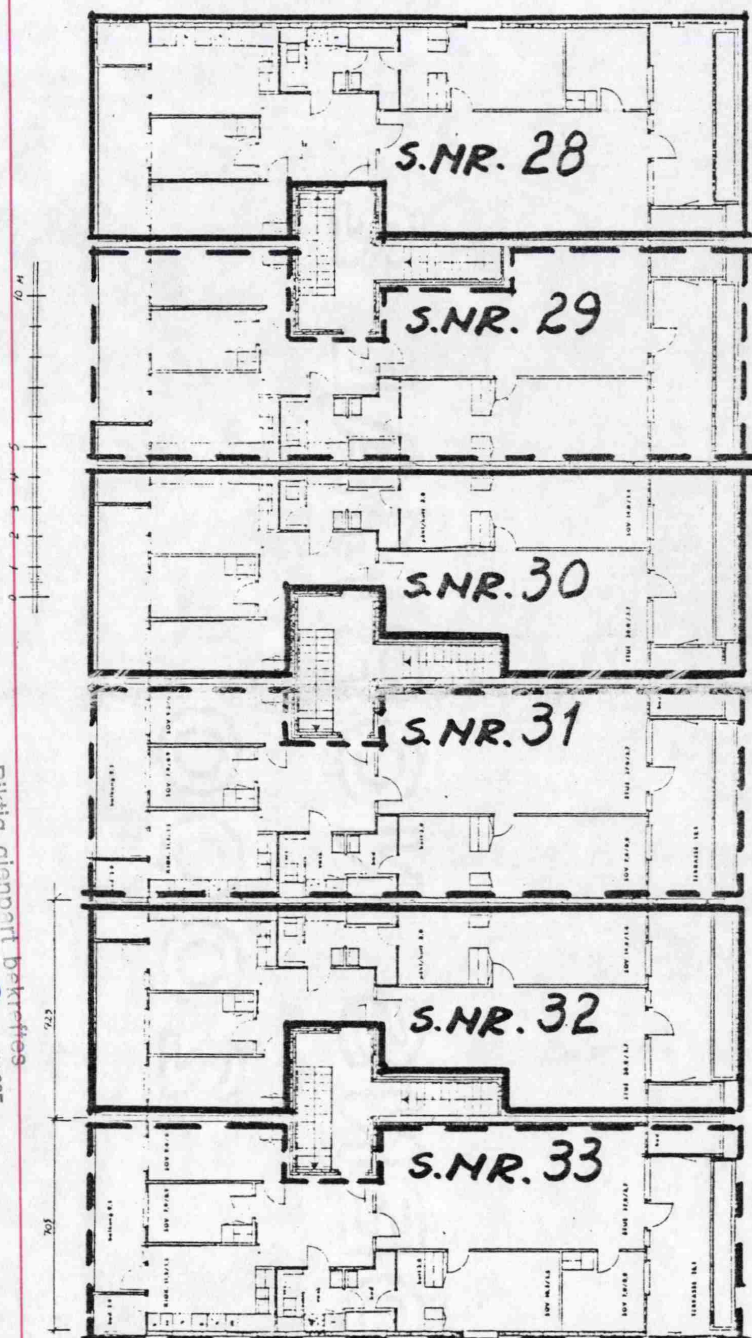
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 A, B OG C
GARASJEKJELLER



Plikting gjenpart bekreftes
for CRISTIANA BANK OG KREDITKASSE

15

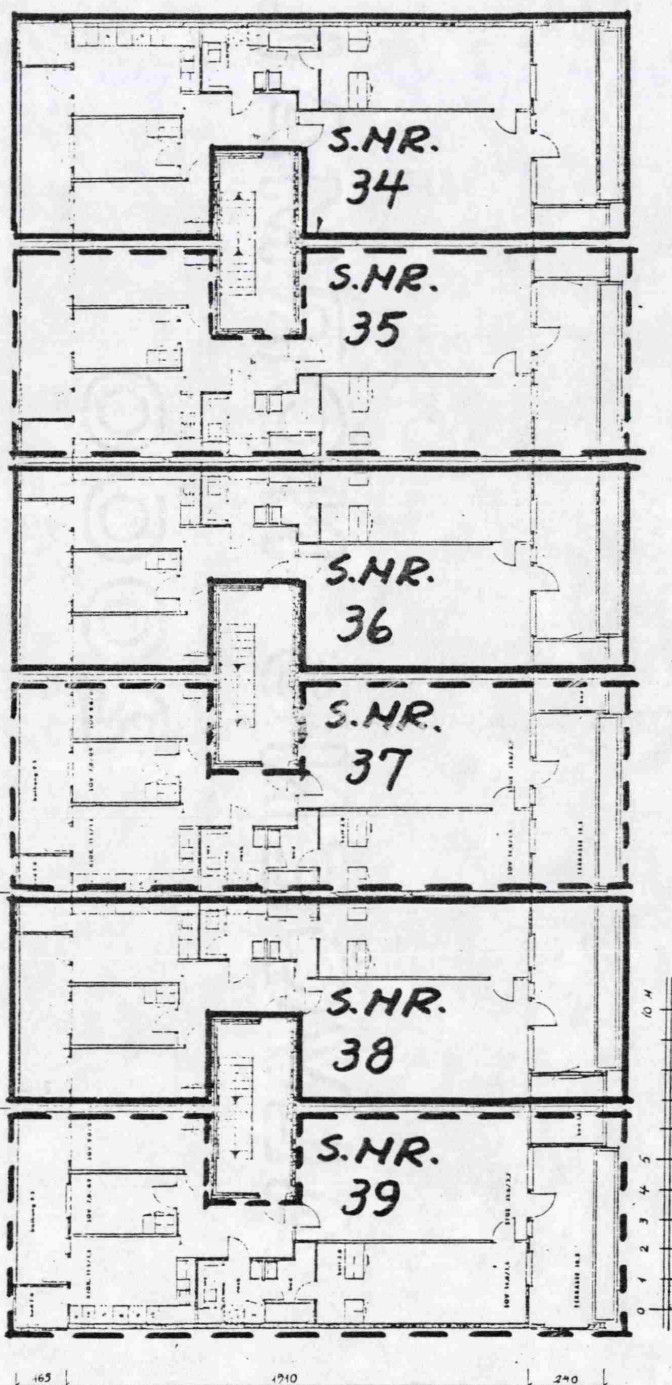
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 28-33.



Riktig gjennpart betrefres
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
for
[Signature]

16

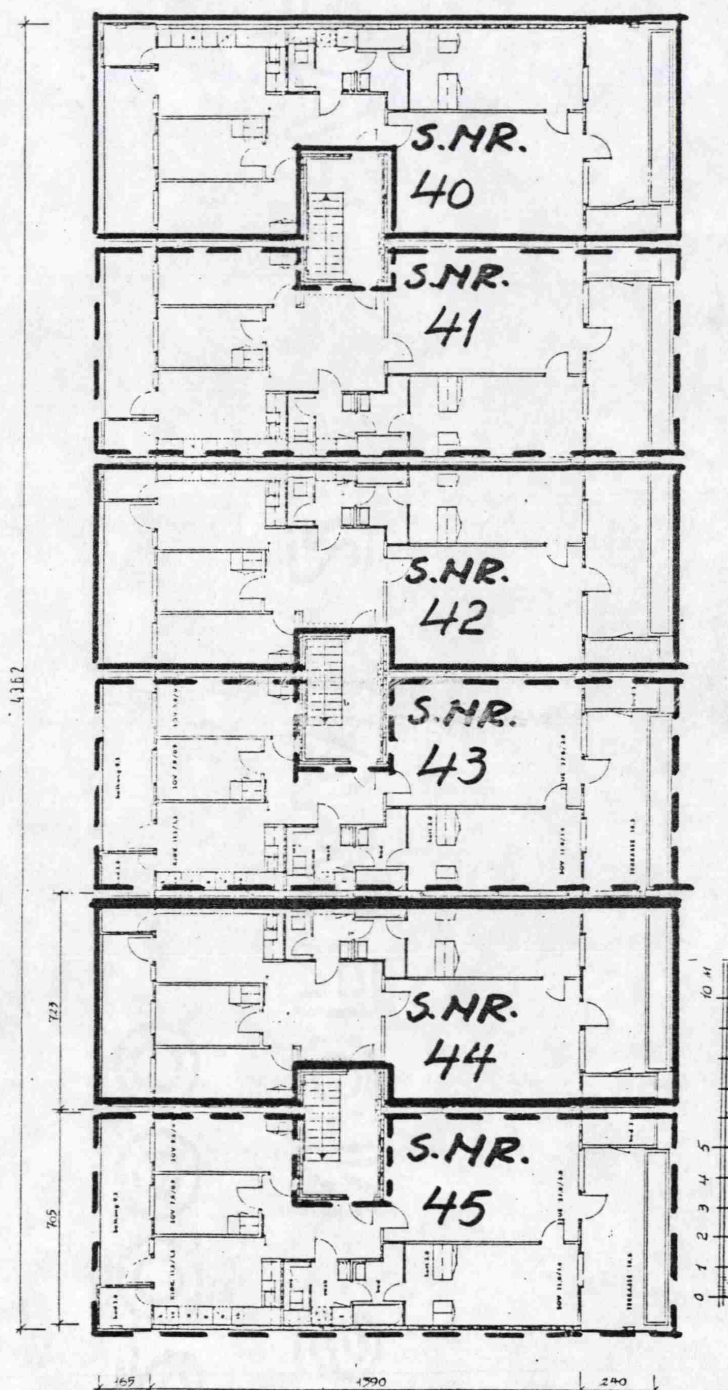
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 34-39



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

17

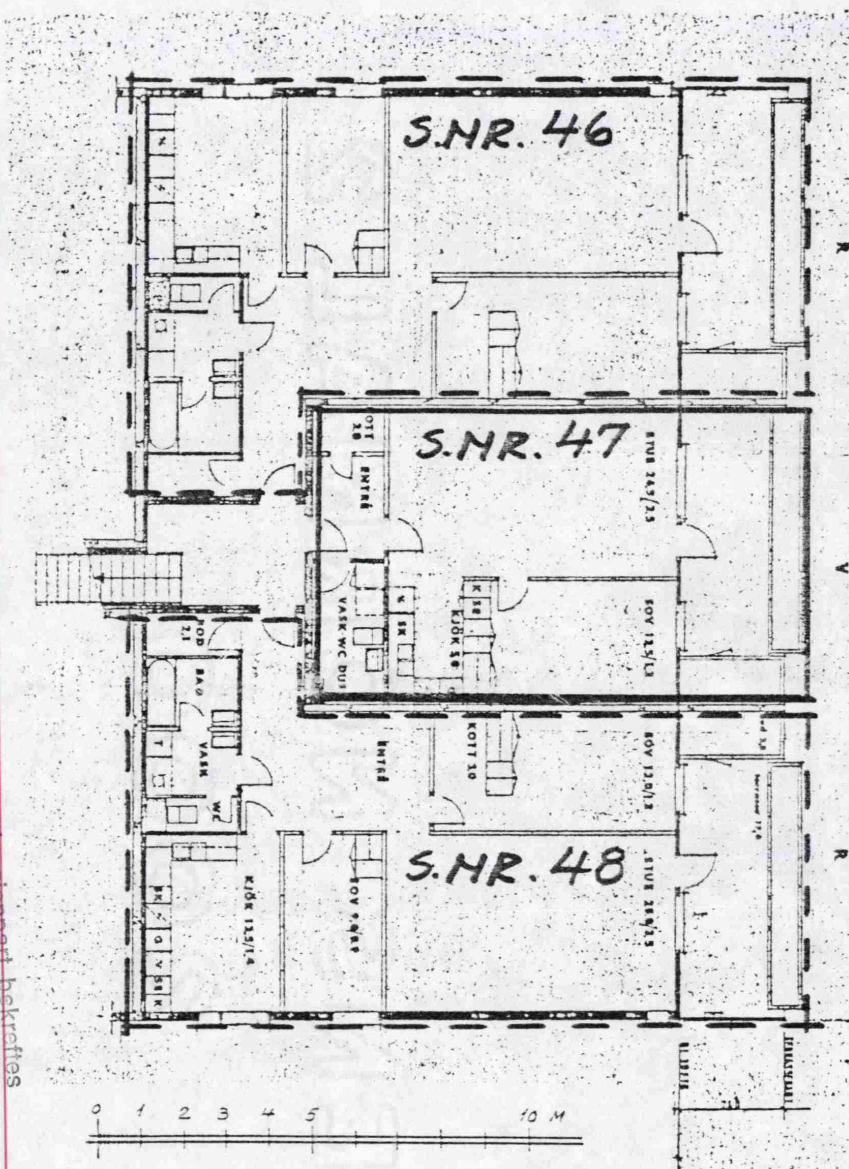
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C
3. ETASJE MED SEKSJONENE 40-45



Riktig gjennett bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

18

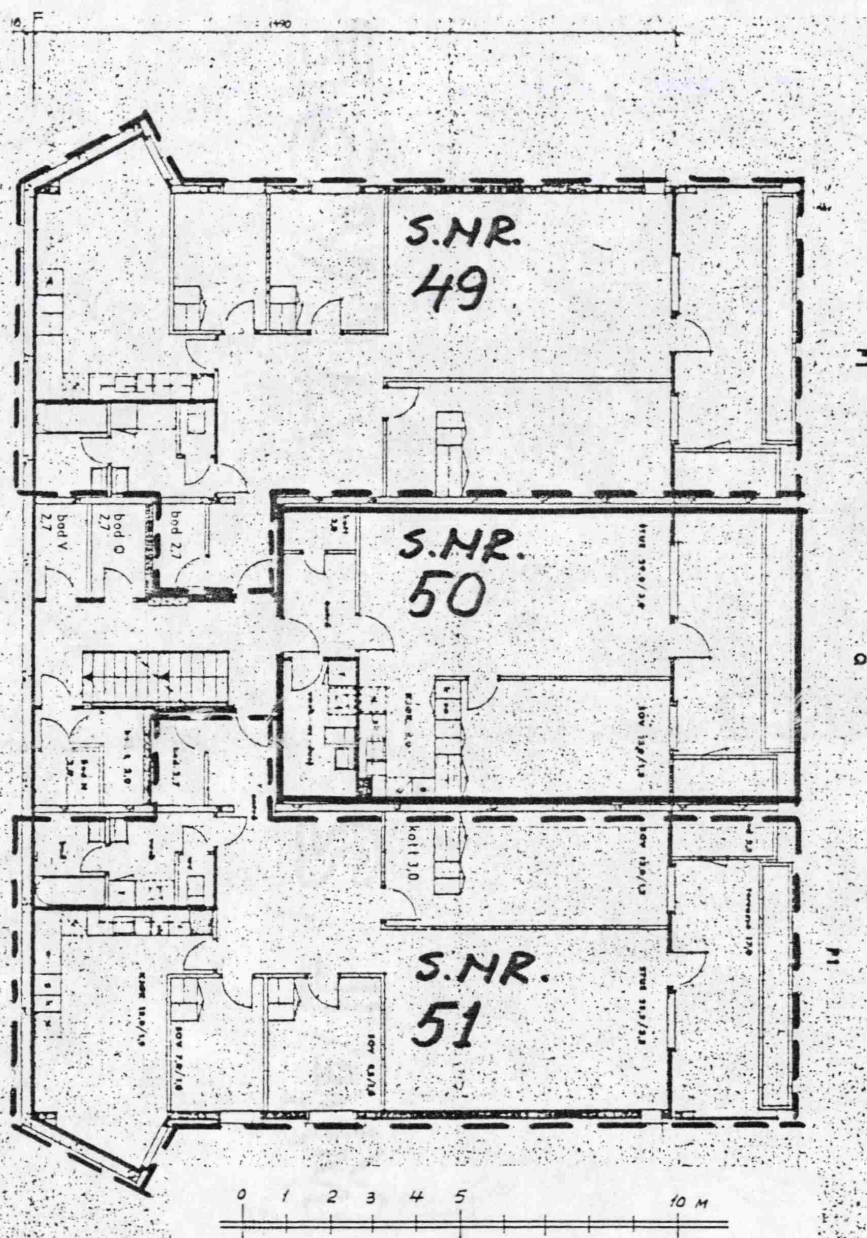
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 D
3. UETASJE MED SEKSJONENE 46-48



Plikting offentlig bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

19

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 D
2.UNDERET. MED SEKSJONENE 49-51



Plottet, grunnen bekrefte
for grunnmål og areal.

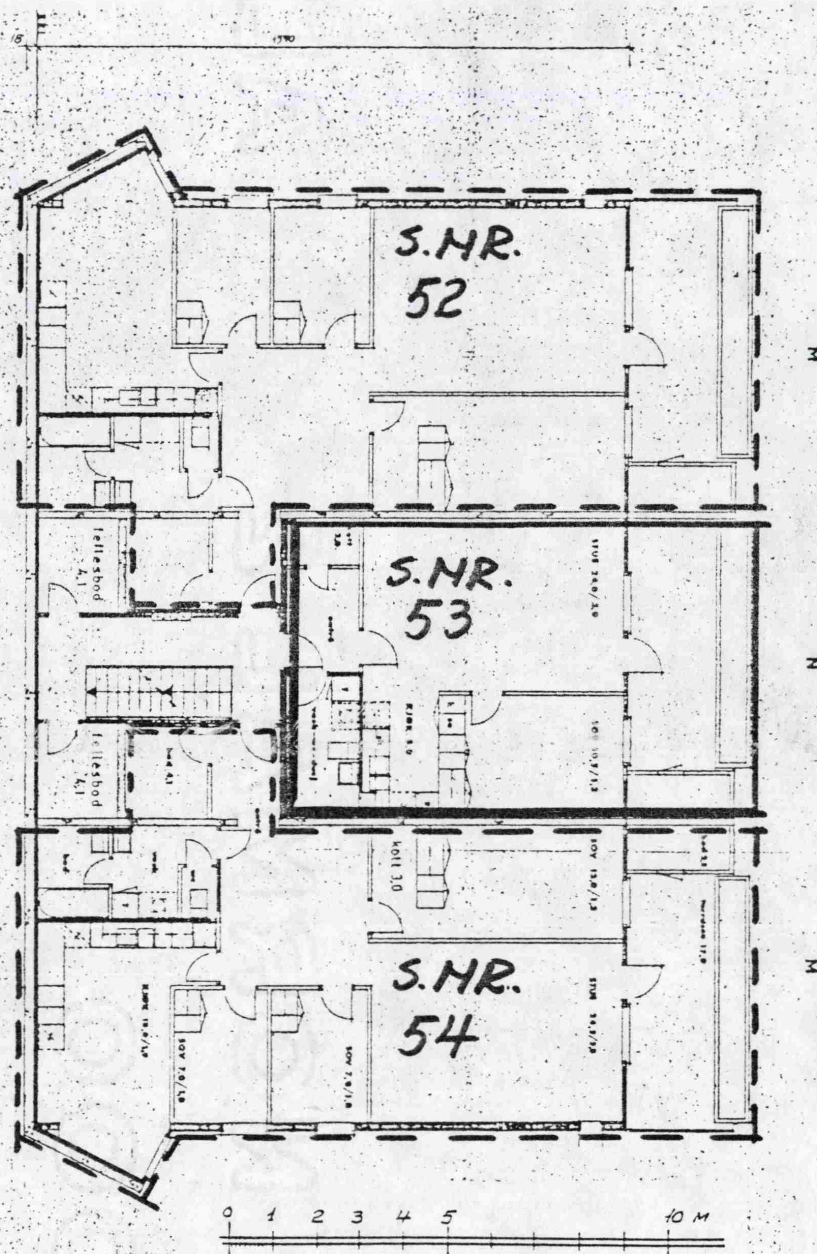
G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 52-54

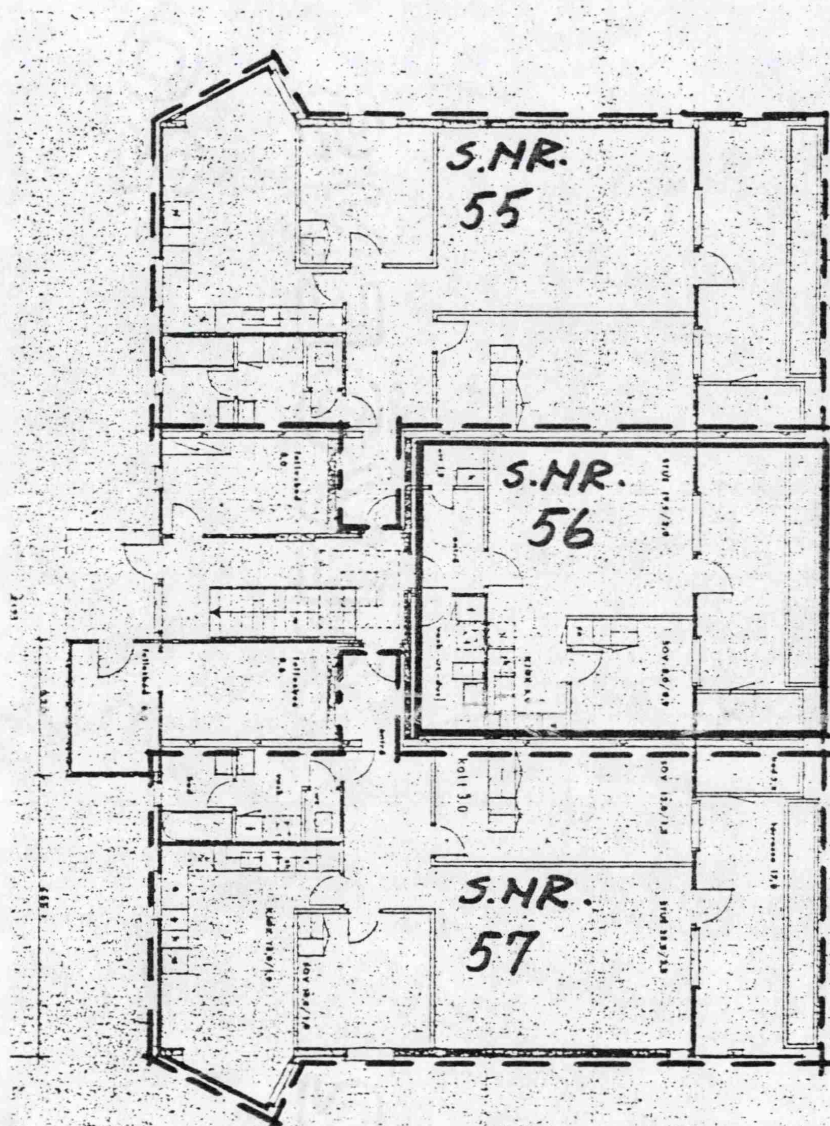
20



Pikning gjennbart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

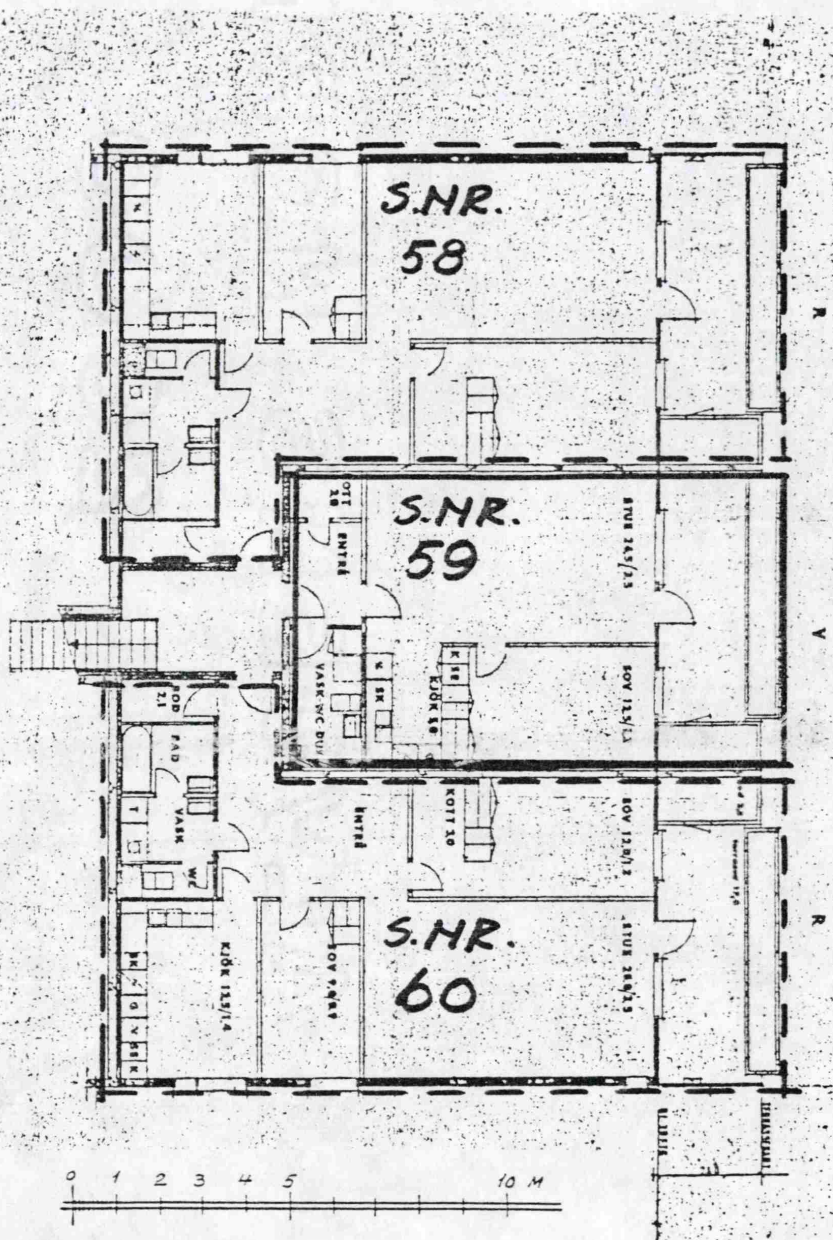
21

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 D.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 55-57



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

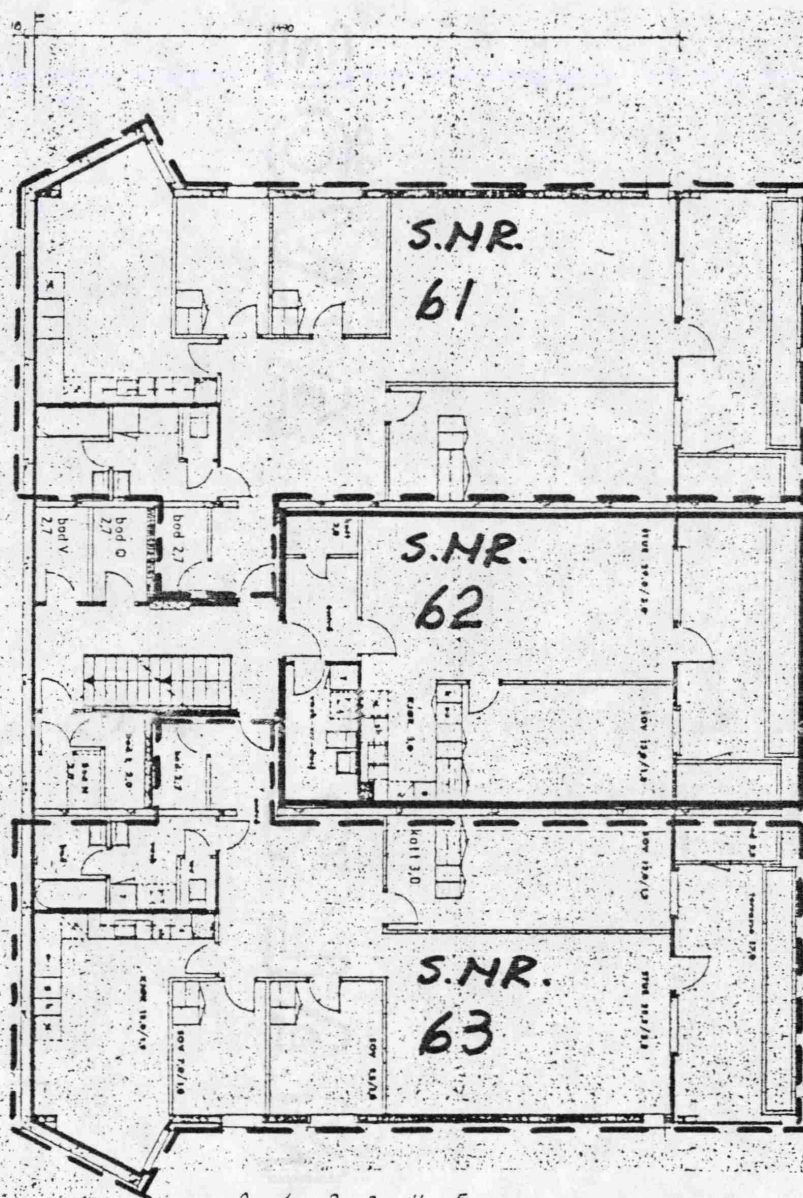
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 E
3. UNDERET. MED SEKSJONENE 58-60



Riktig gjennport bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

23

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



Riktig gjennpr. bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

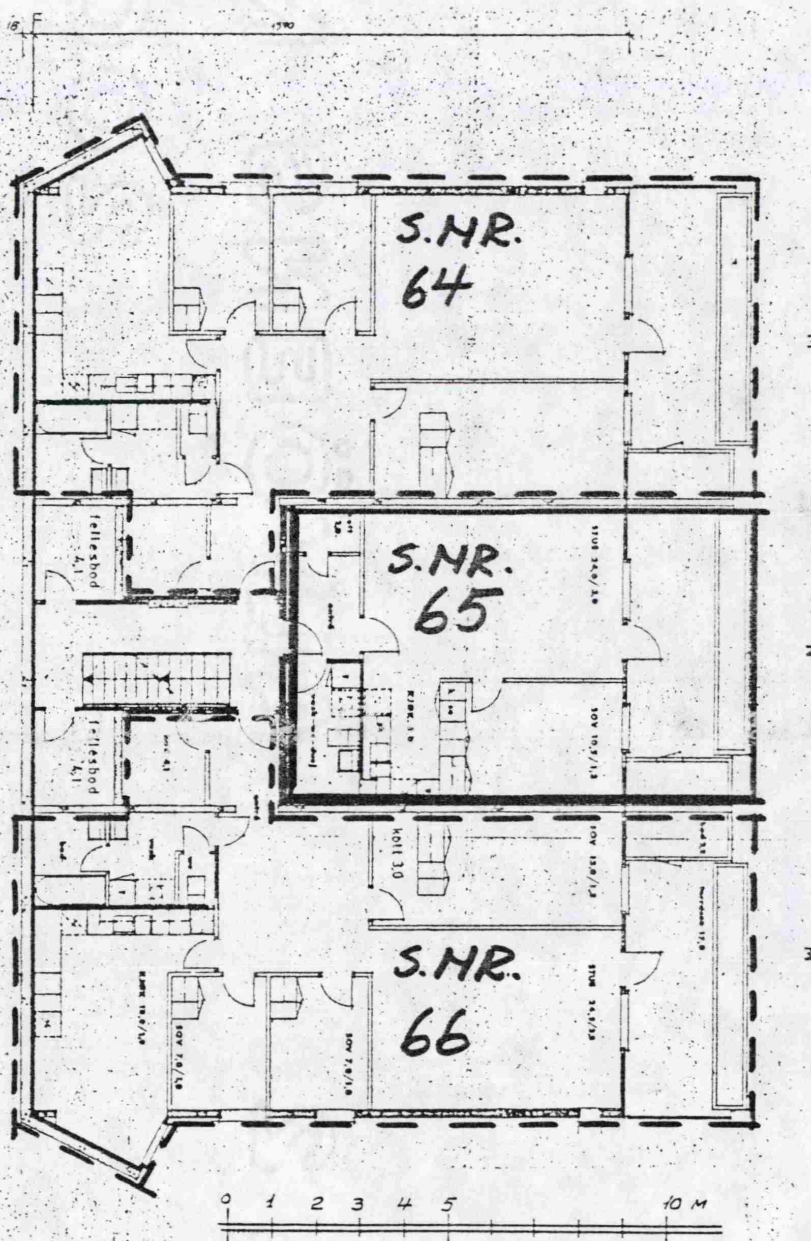
G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

1. UNDER ET MED SEKSJONENE 64-66

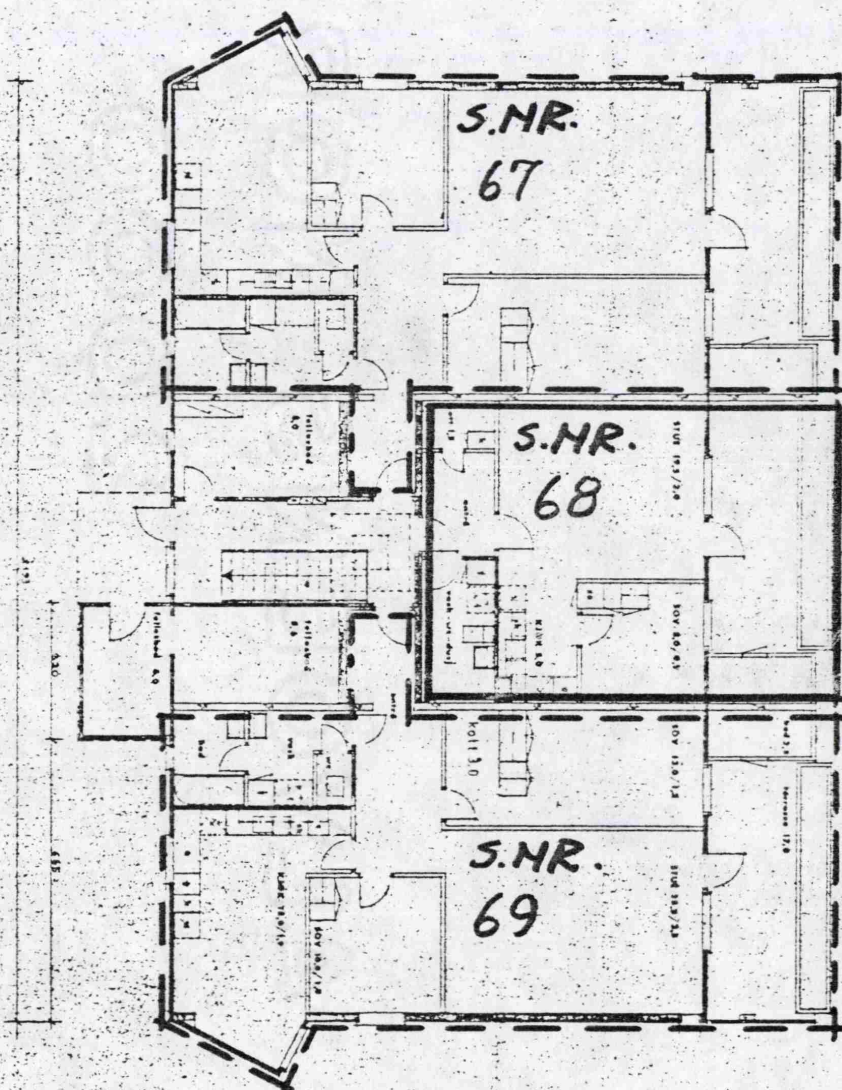
24



Riktig gjenspart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

25

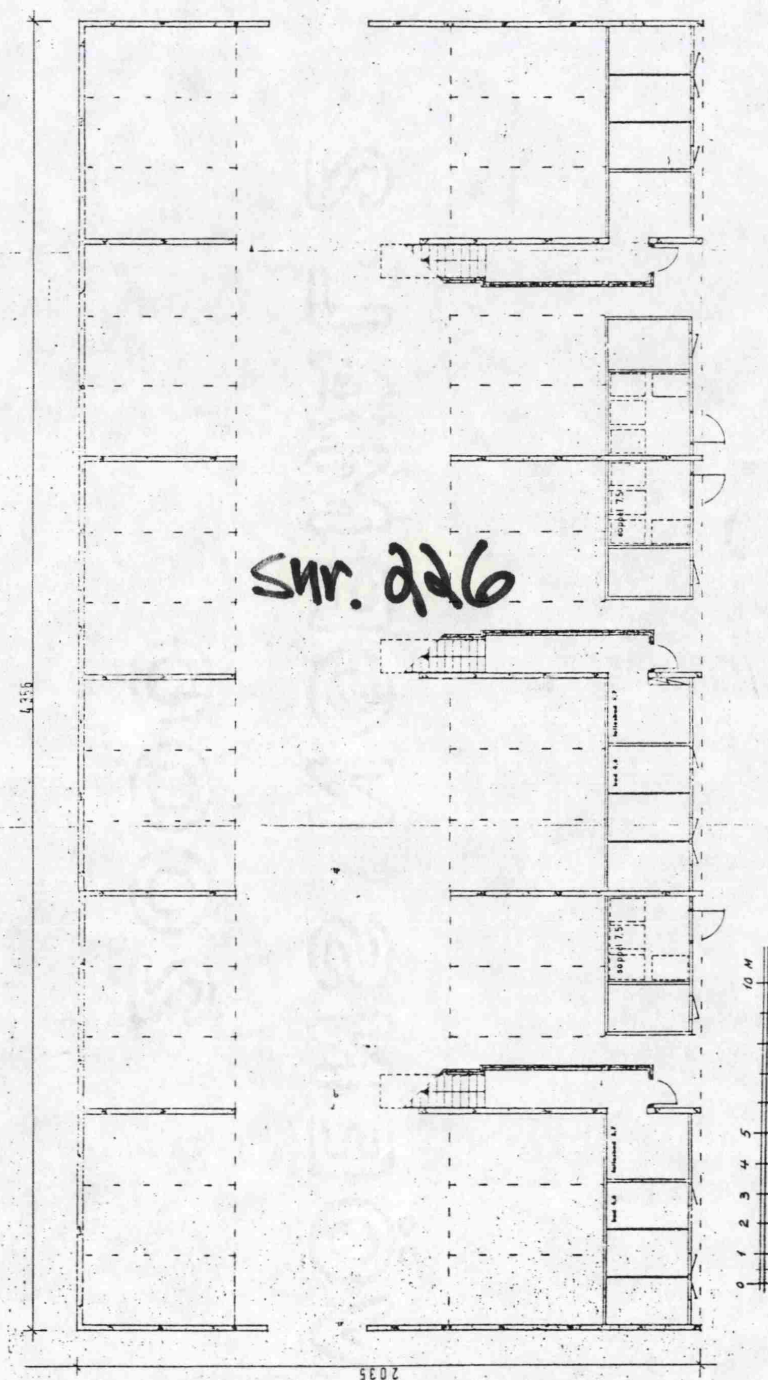
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 E.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 67-69



Plikting gjennført på Krettes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTAKASSE

26

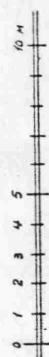
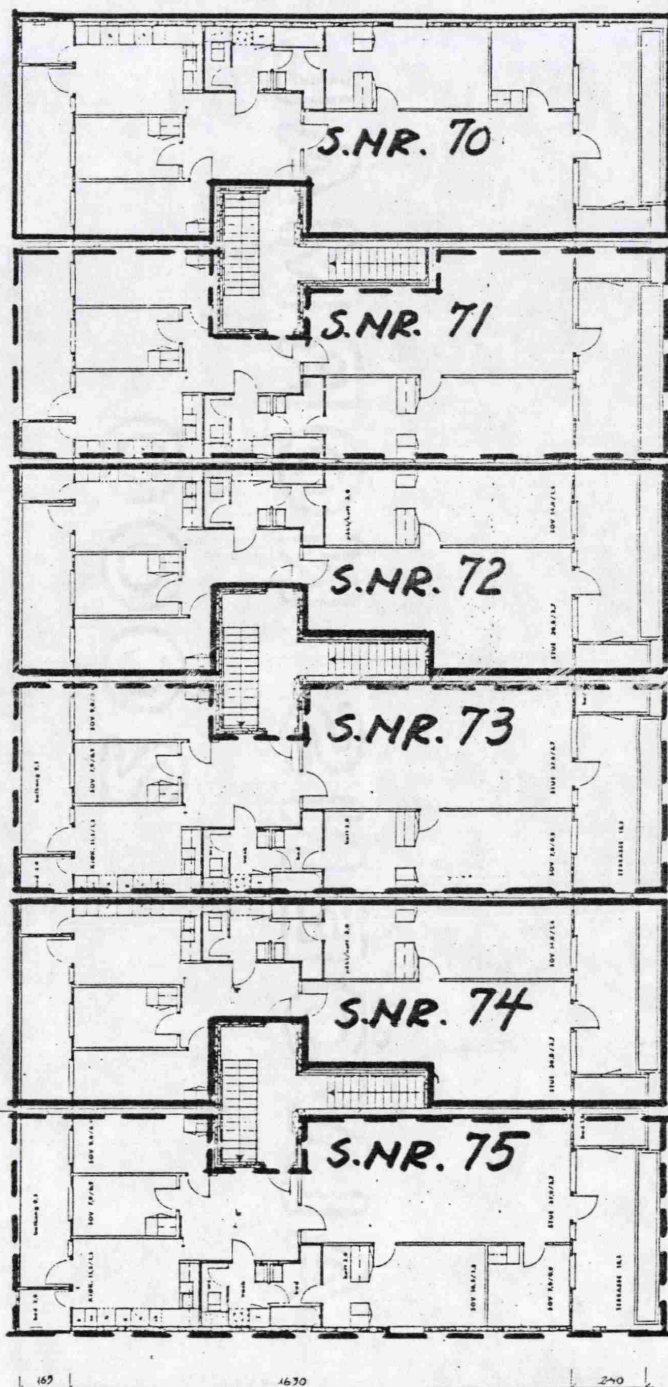
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.
GARASJEKJELLER



Riktig gjennport bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

27

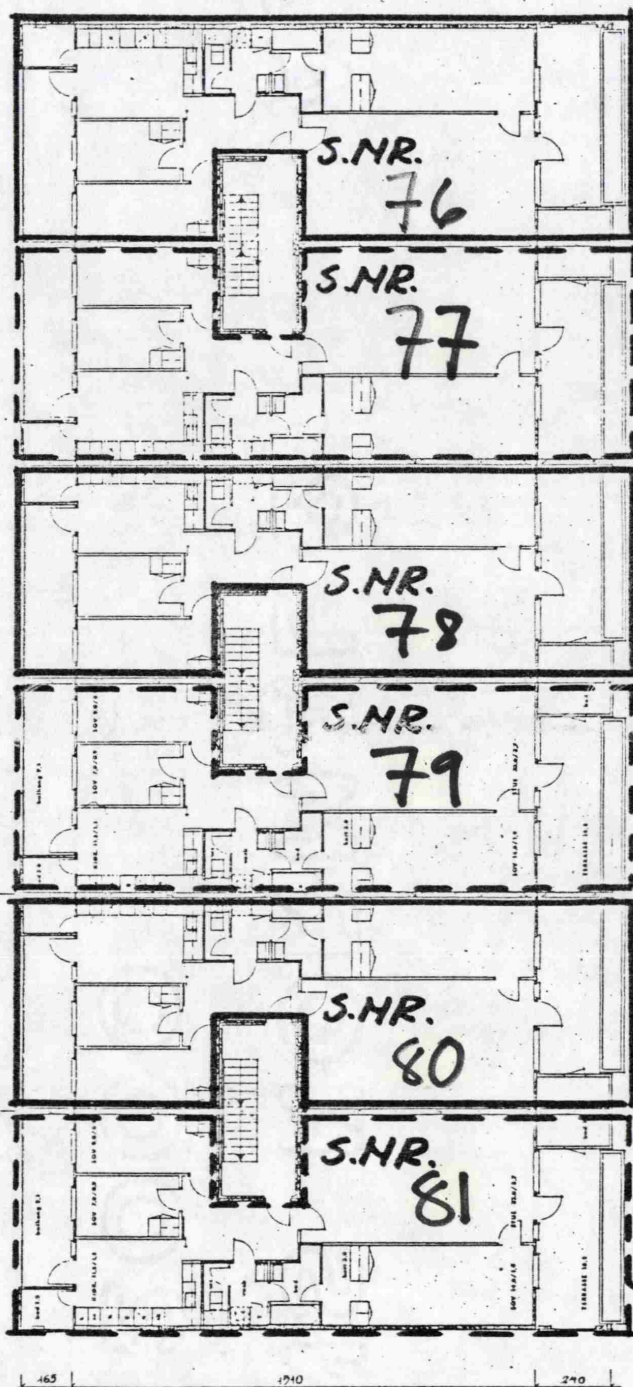
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 70-75



Riktig gjeldende dekning
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

28

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C
2. ETASJE MED SEKSJONENE 76-81

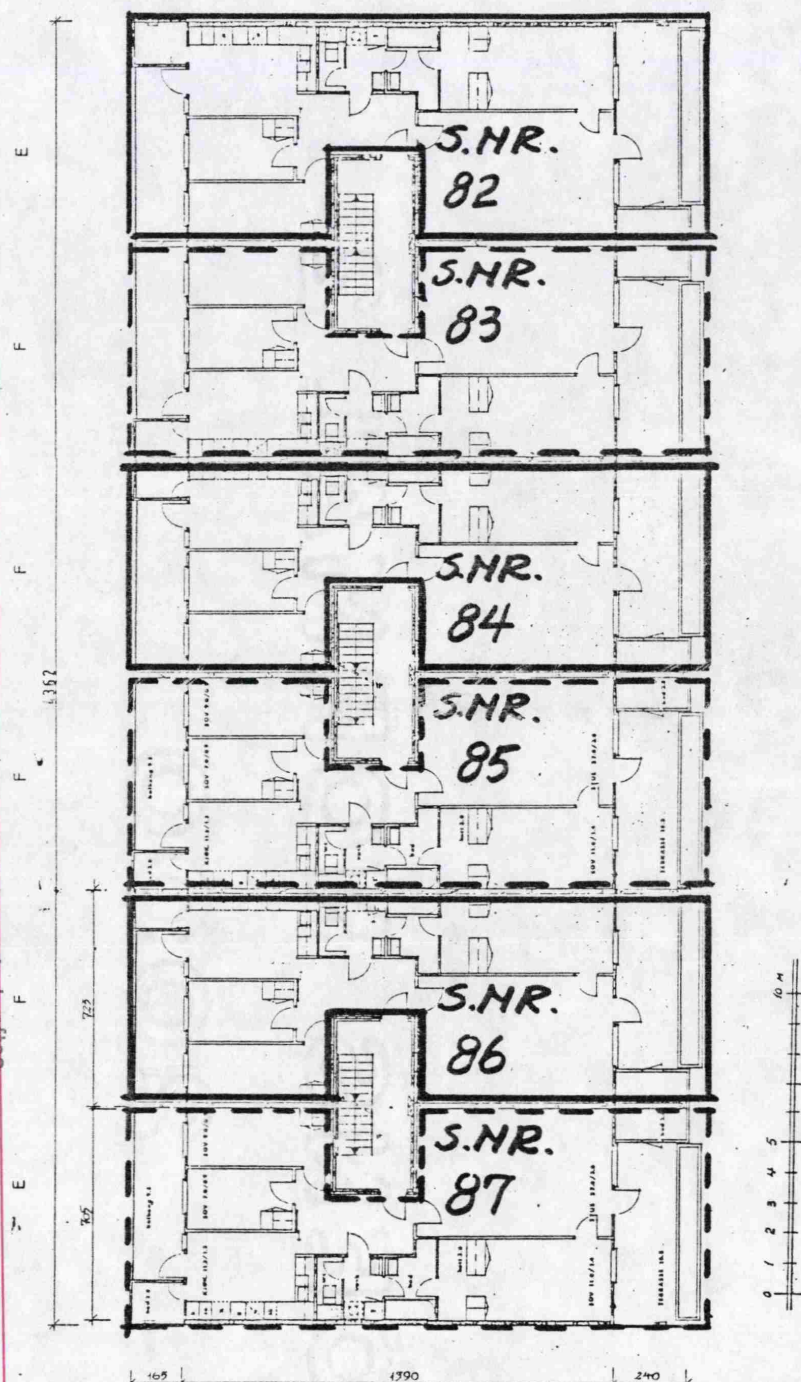


Piktig gjennert bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

29

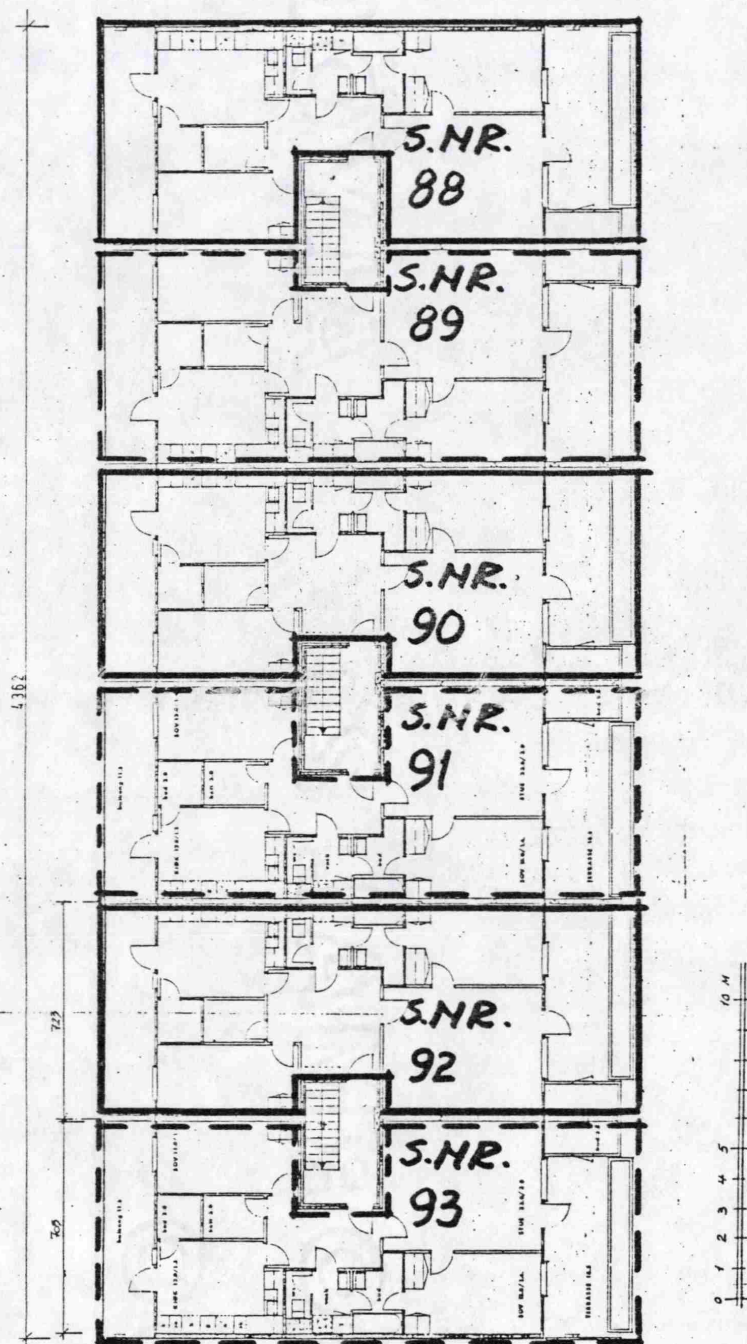
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 82-87

Riktig gjennpart betales
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



30

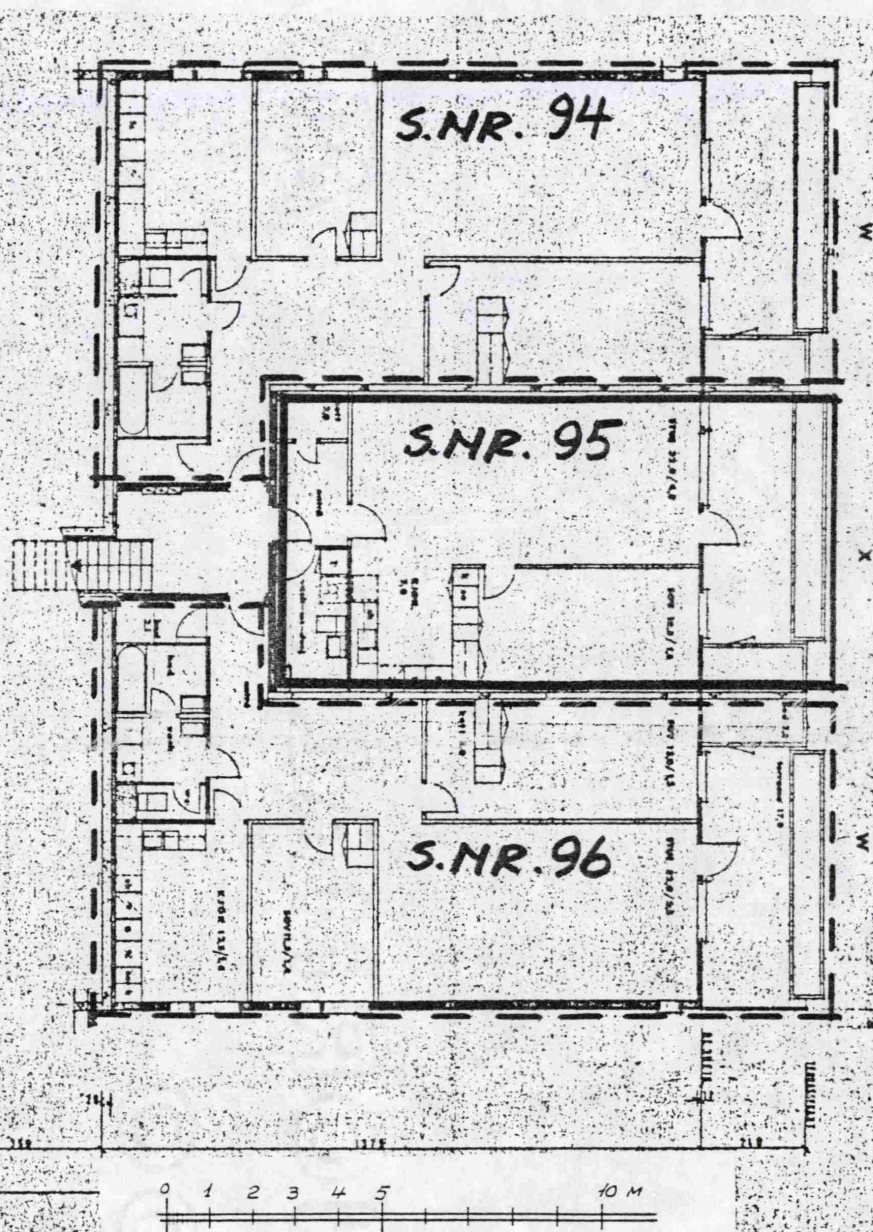
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.
4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANA BANK OG KASSA

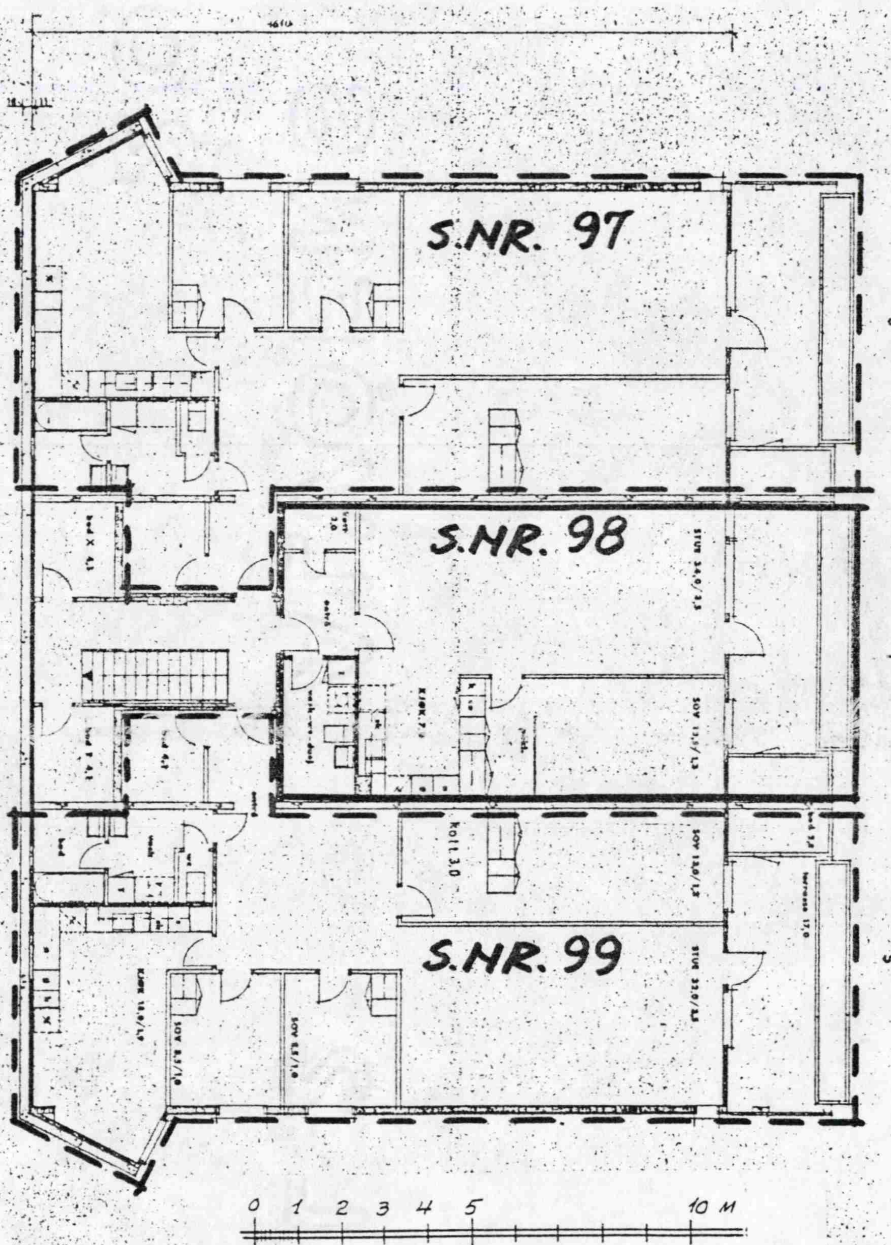
31

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 D.
4. UNDERET. MED SEKSJONENE 94-96



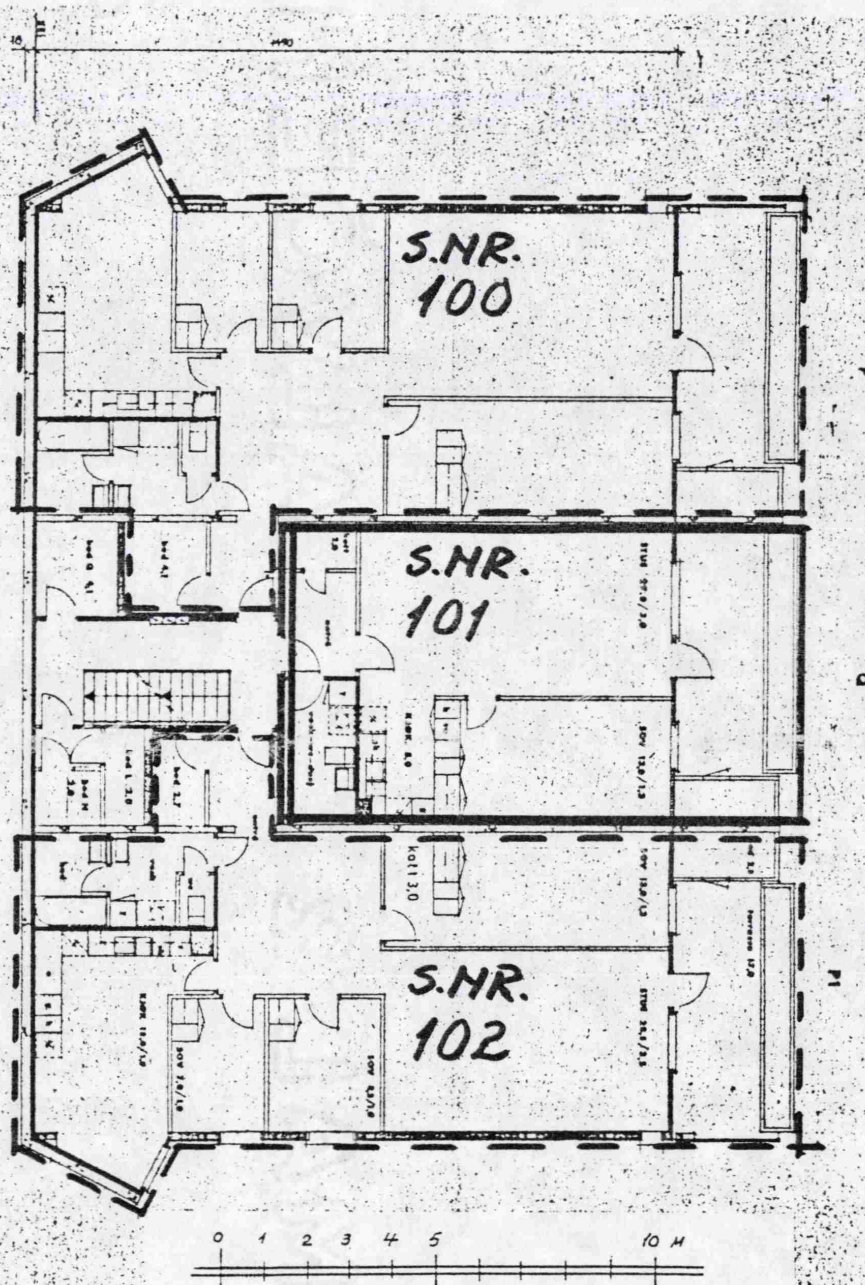
Plikting gjennomført bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTAKASSE

32



Pikig gjentbart bekreftes
for CHRISTIANA BANK OG KREDITKASSE

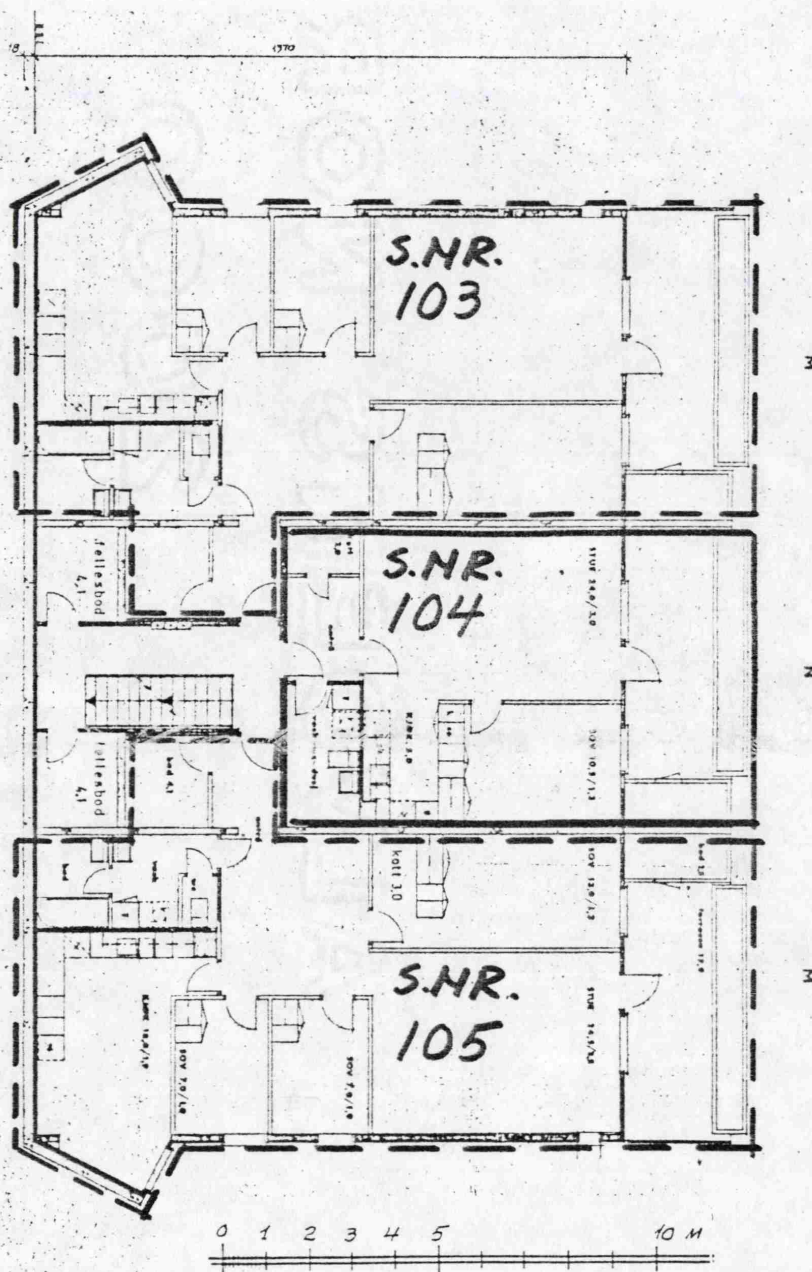
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 D.
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 100-102



Flirtig gjennert bekreftes
for CHRISTIAN BAKKE OG KJØPEKASSE

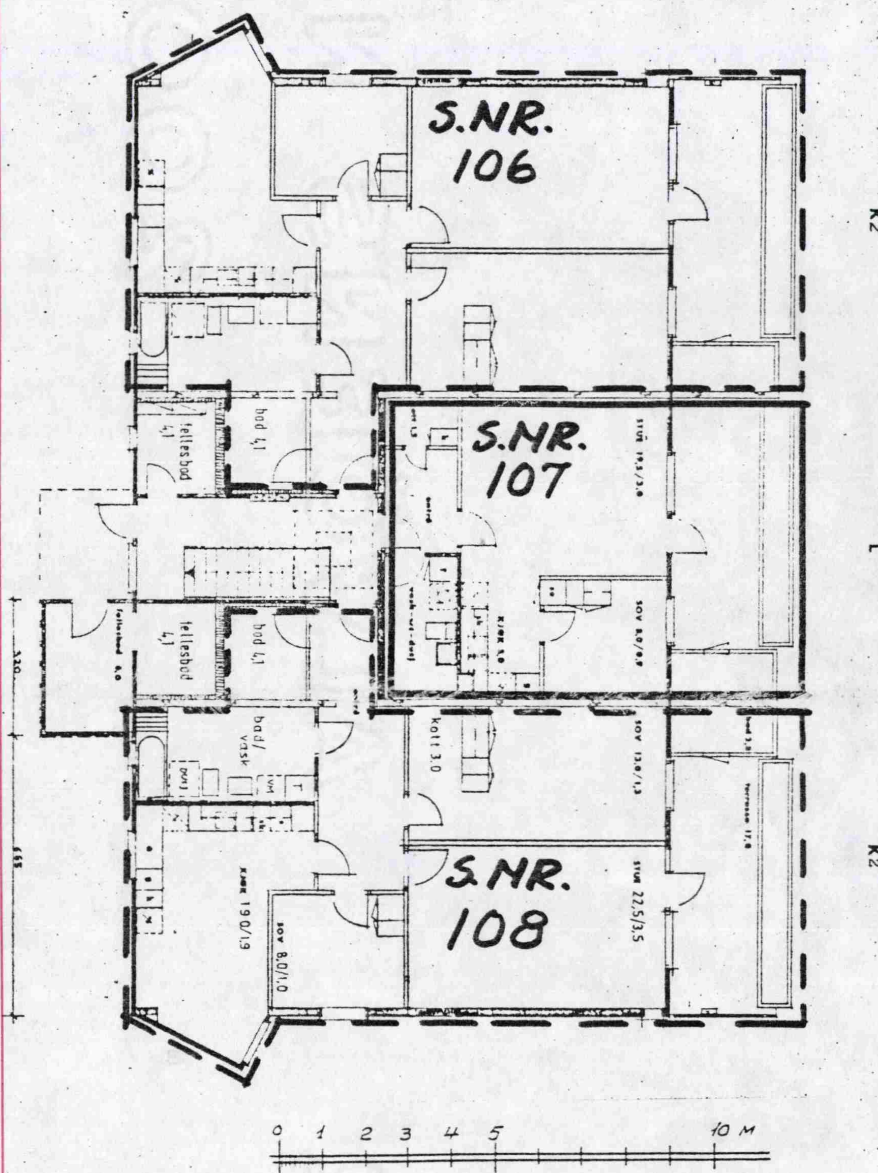
34

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 D
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 103-105



Riktig gjennert bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KAPITALKASSE
ut fra

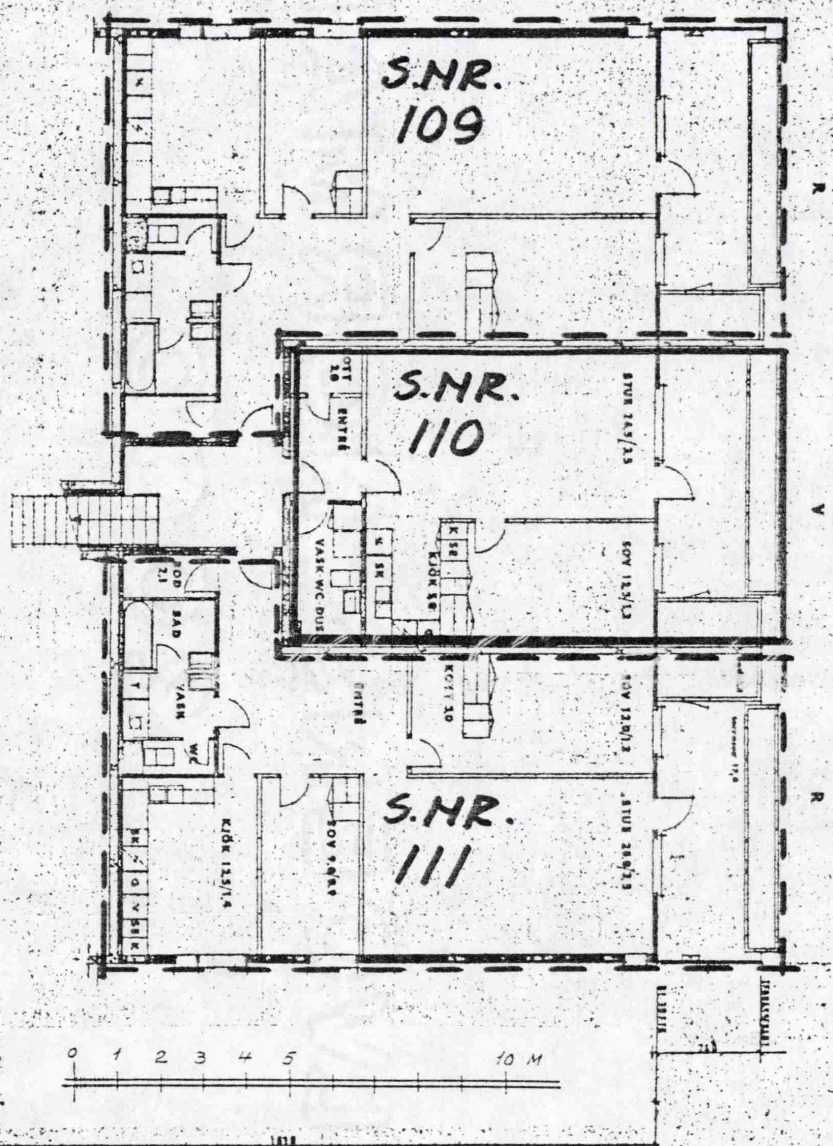
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 D
1. ETASJE MED SEKSJONENE 106-108



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

36

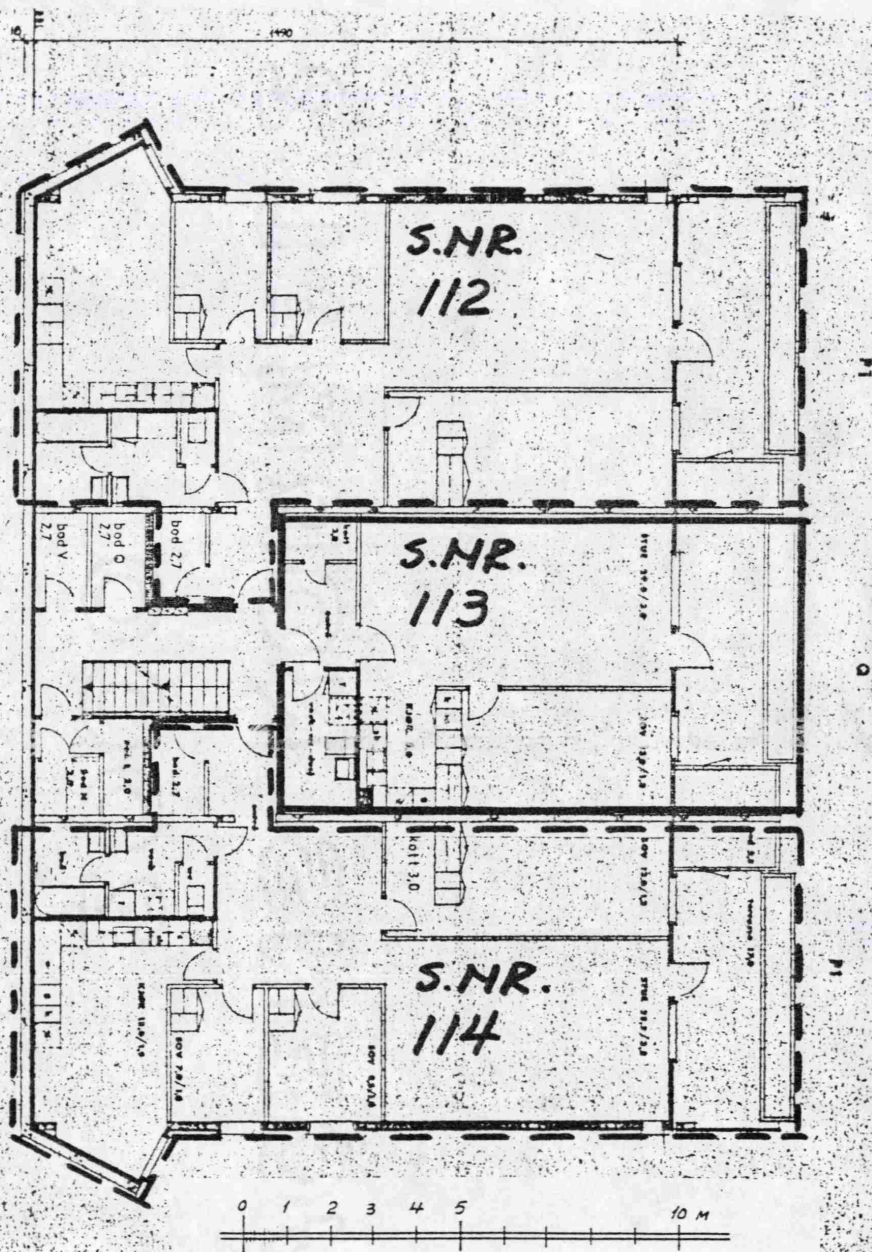
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E.
3. UNDERET, MED SEKSJONENE 109-III



Riktig gjeldert bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KASSA

37

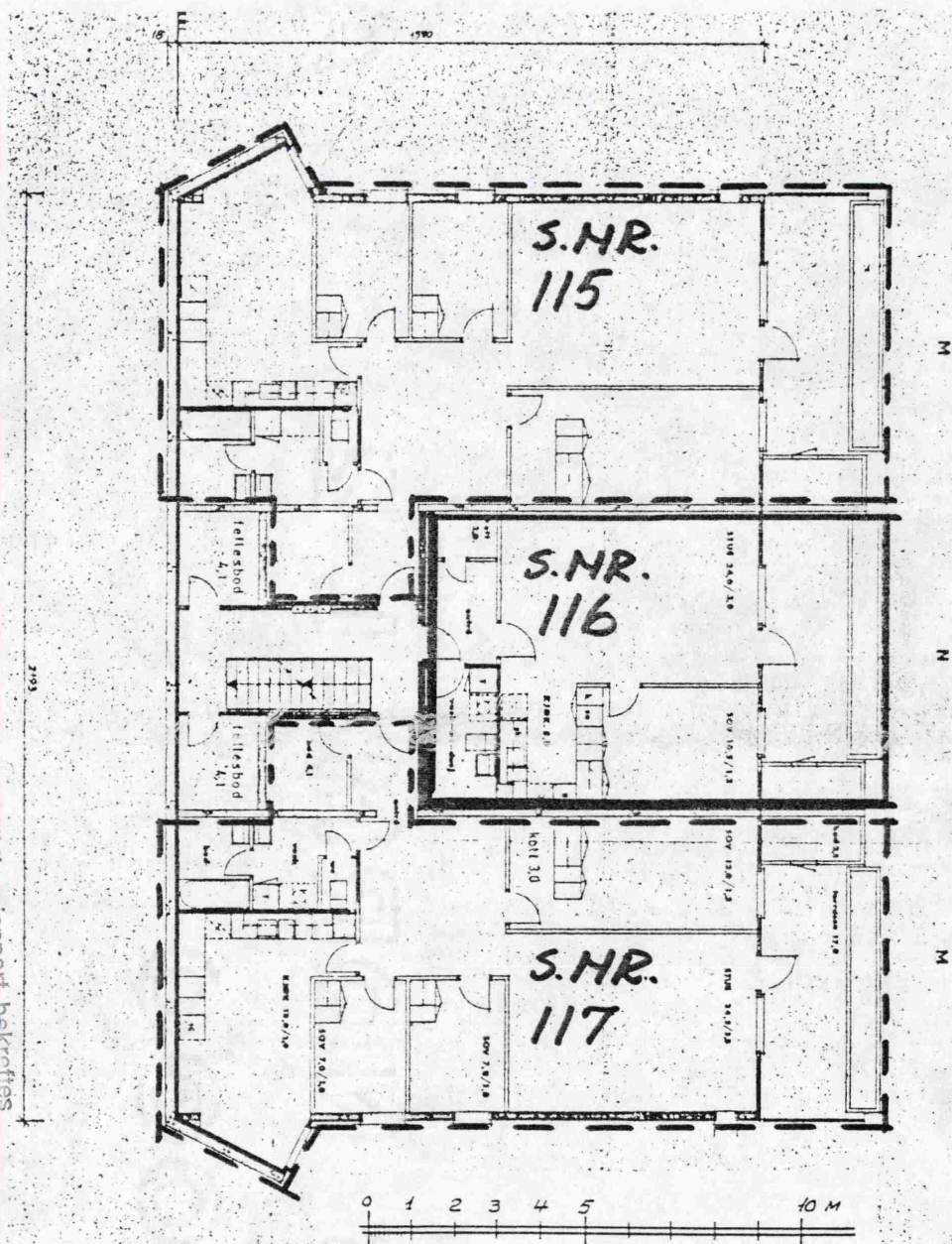
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E.
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 112-114



for CHRISTIAN VANE OG KJØPSTASSE

38

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

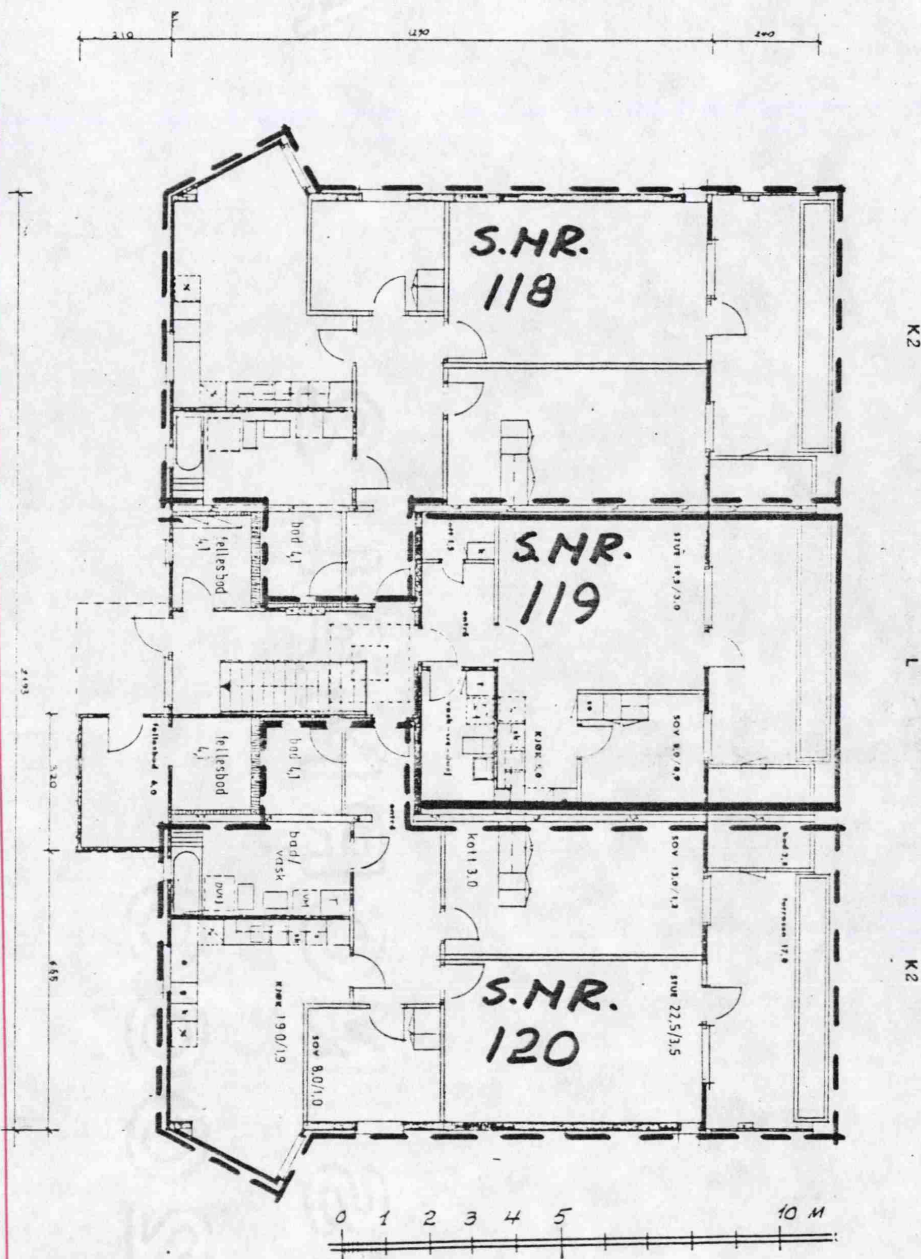


for CHRISTIANIA BANK OG KREDKASSE
Fikting gjennført bekreftes

[Handwritten signature]

39

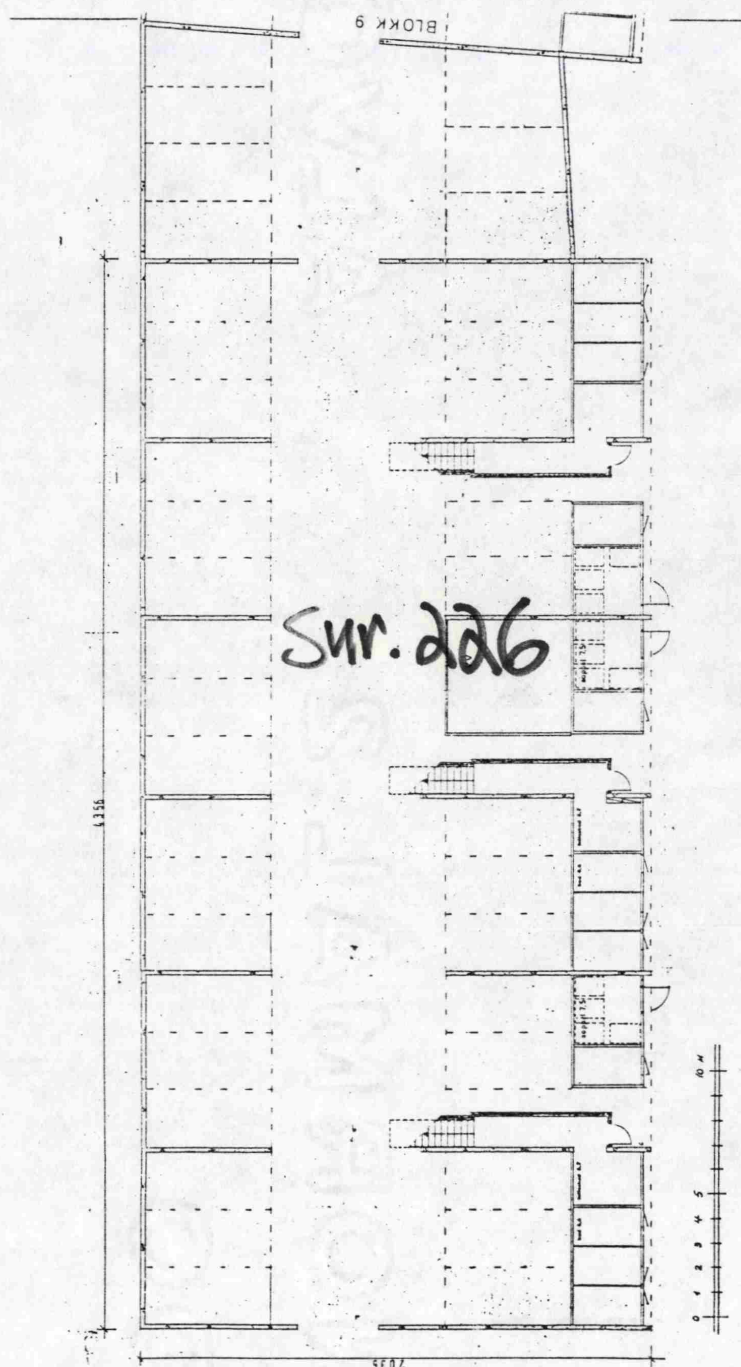
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E
1. ETASJE MED SEKSJONENE 118-120



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KJØTTKASSE
[Signature]

40

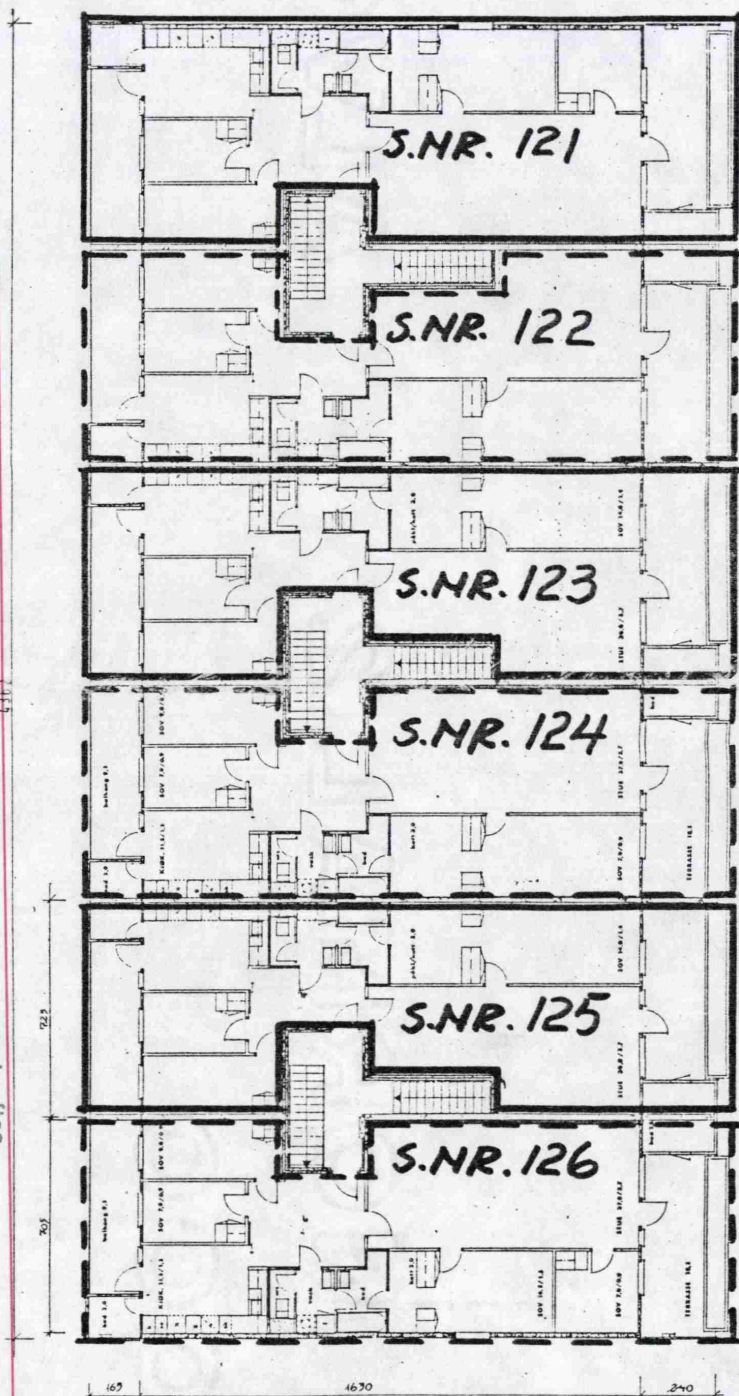
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.
GARASJEKJELLER



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
[Signature]

41

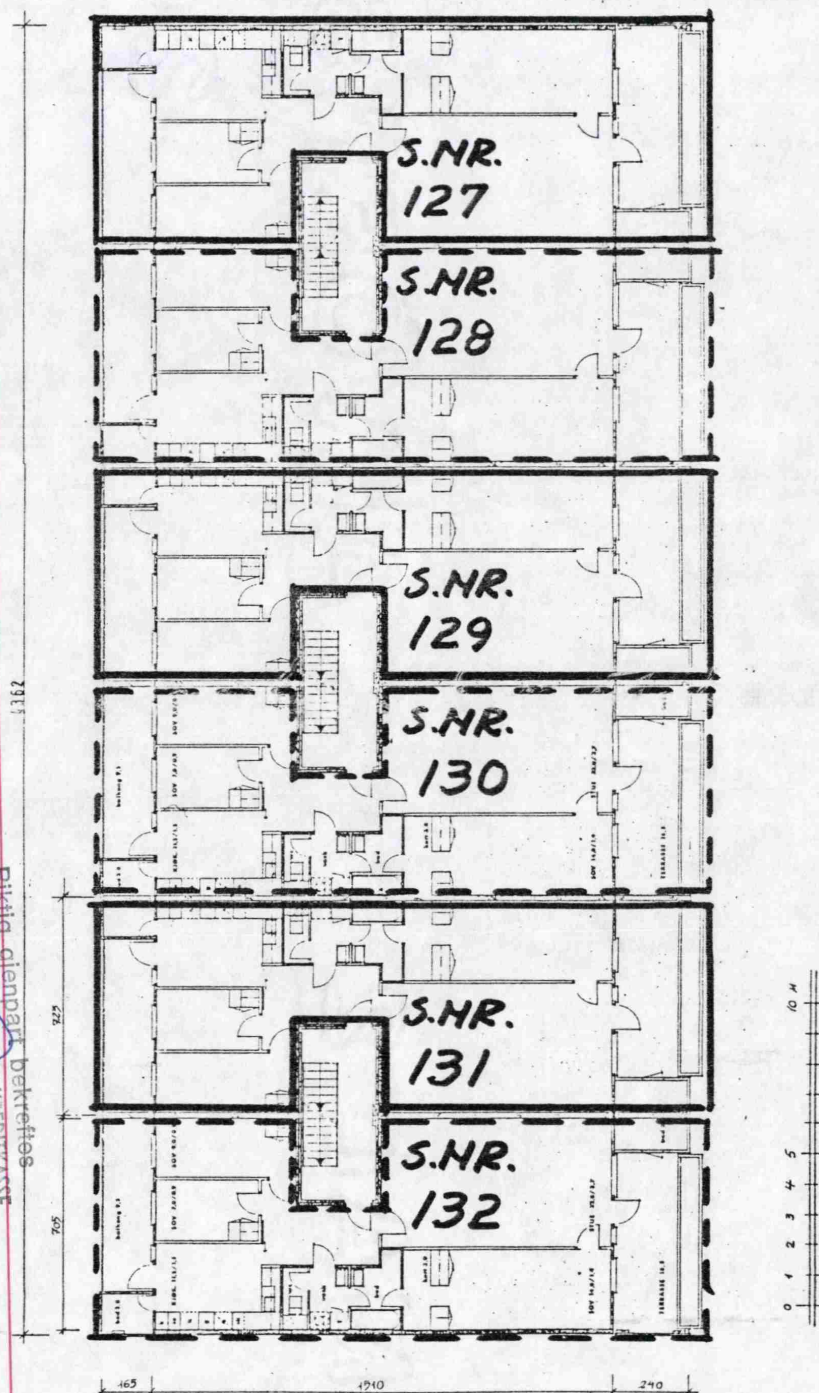
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 121-126



Riktig gjennprøvet
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
utferet

42

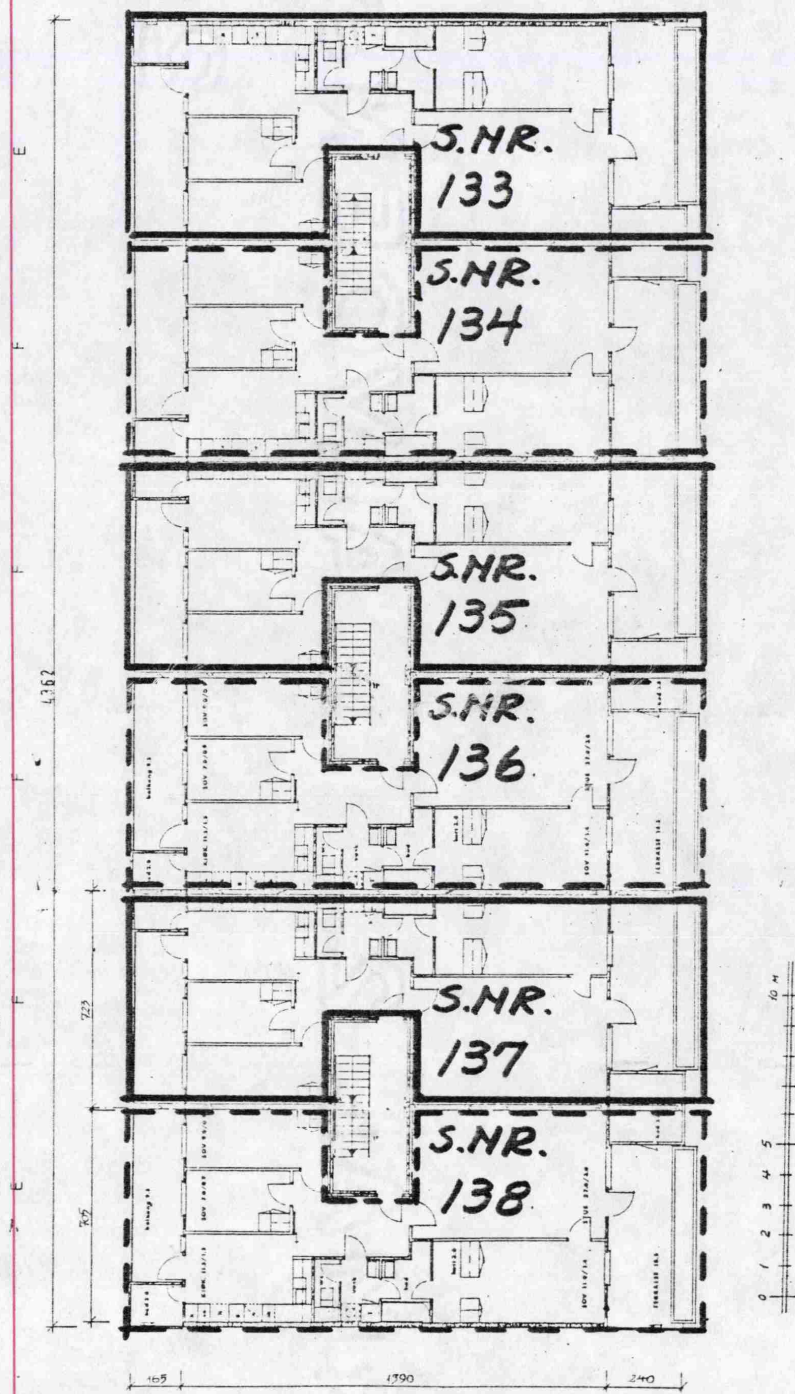
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Riktig gjennart bekreftes

43

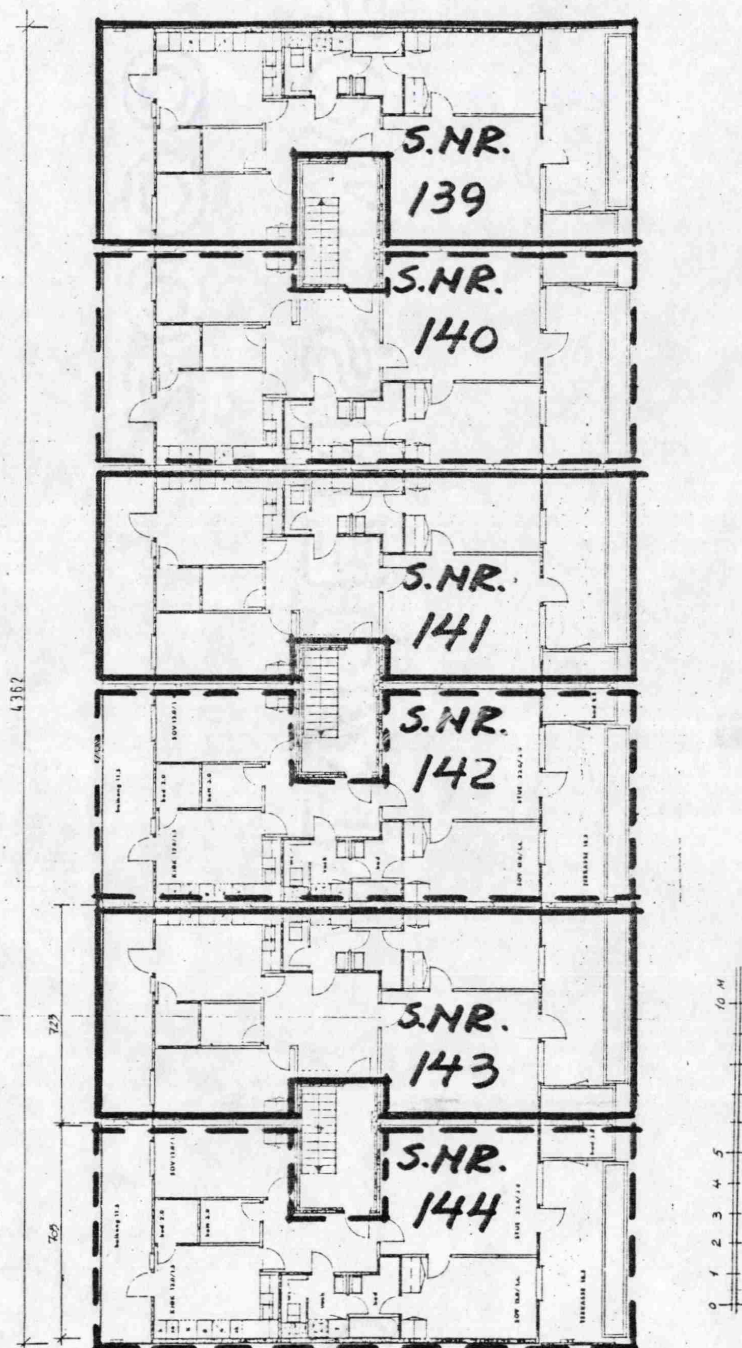
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 133-138



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
18/11/18

44

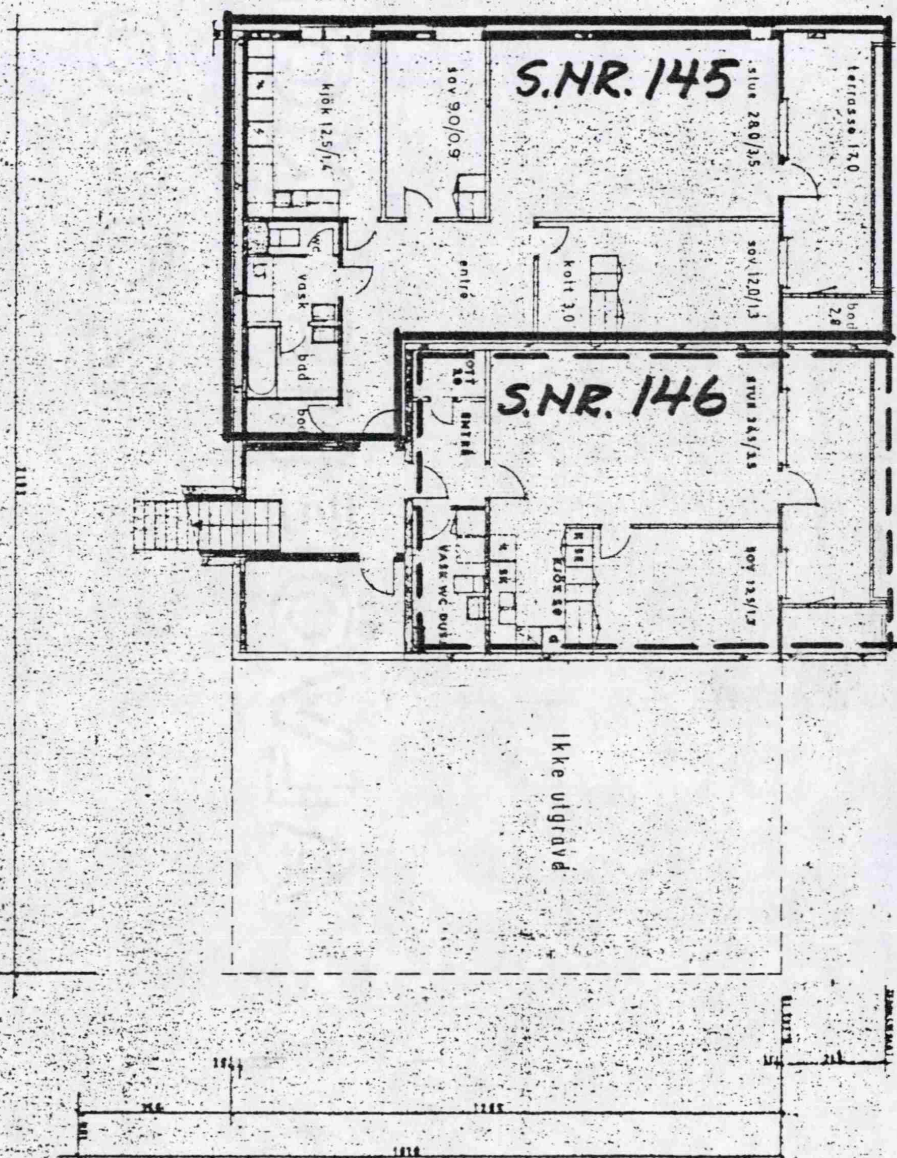
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76A,B,C.
4. ETASJE MED SEKSJONENE 139-144



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

45

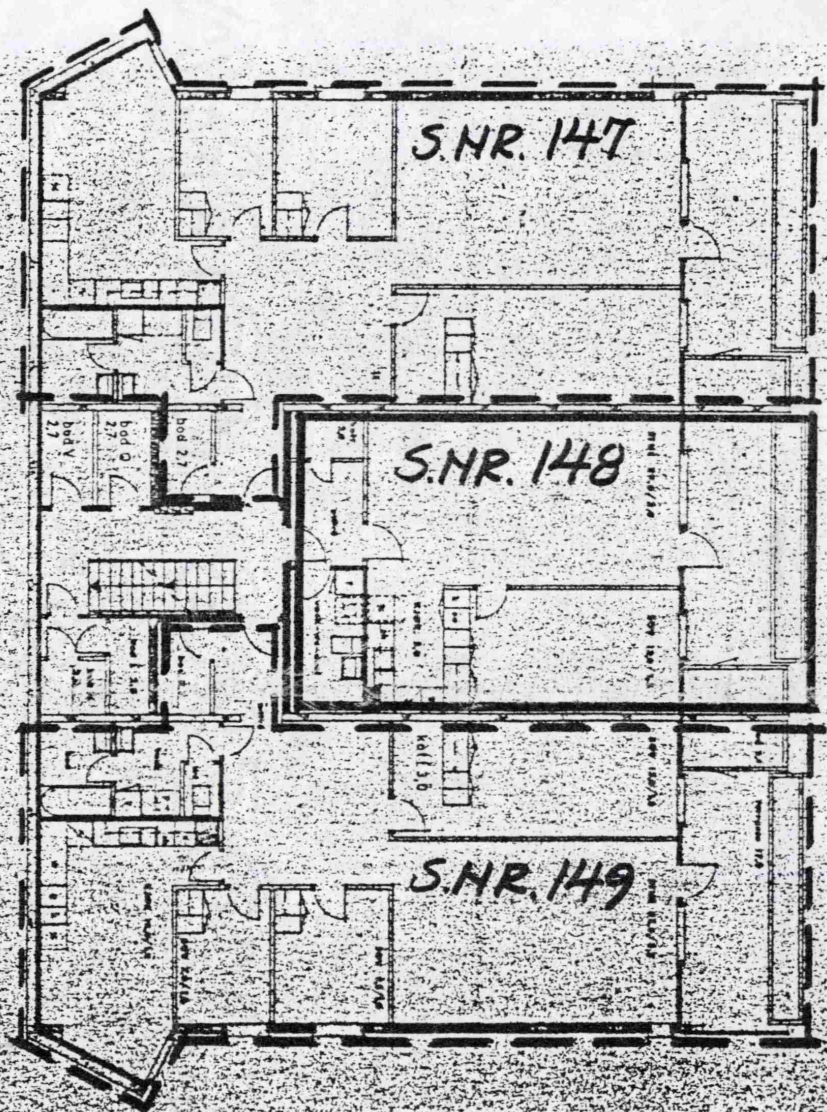
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 145 og 146



Plikting gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KASSA
[Signature]

46

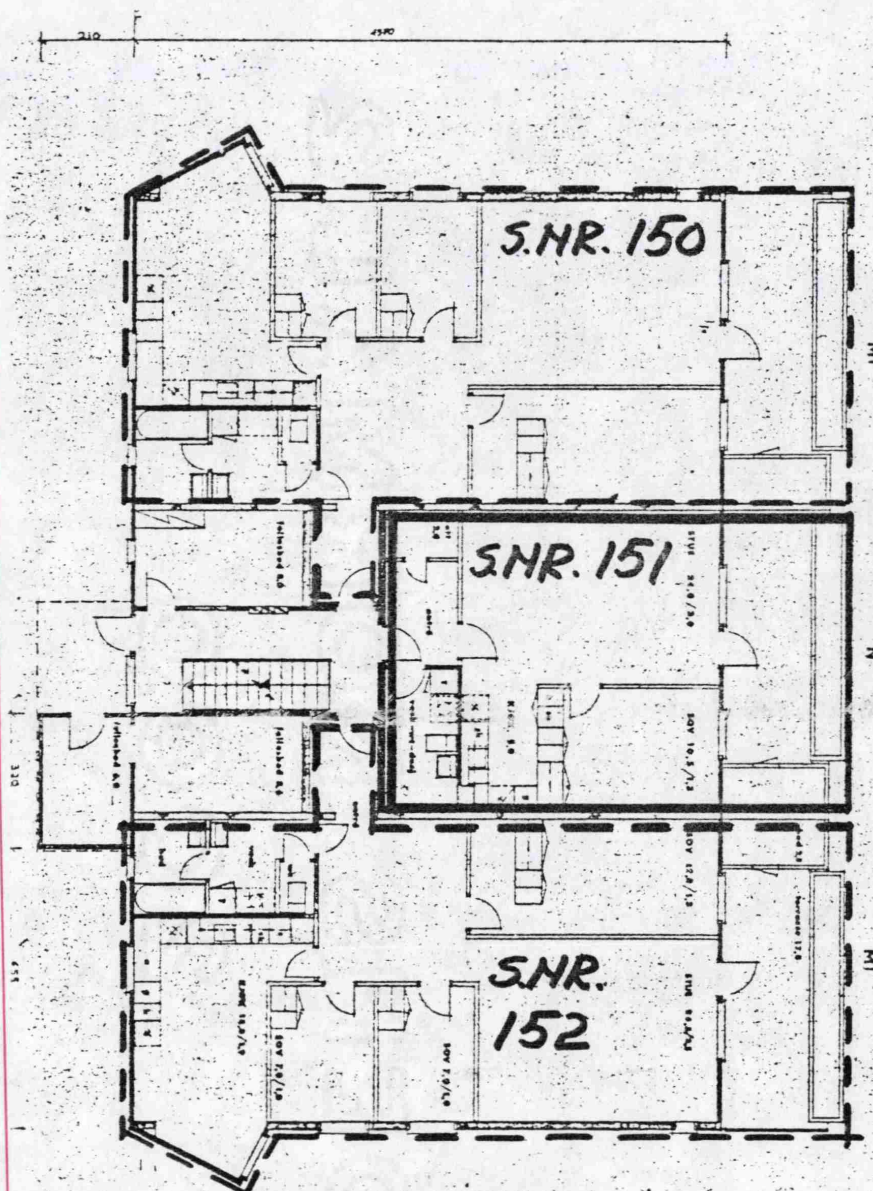
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
1. UNDERET, MED SEKSJONENE 147-149



for CHRISTIANIA BANK OG KREDIINSTITUTT
av Christiania

47

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
1. ETASJE MED SEKSJONENE 150-152

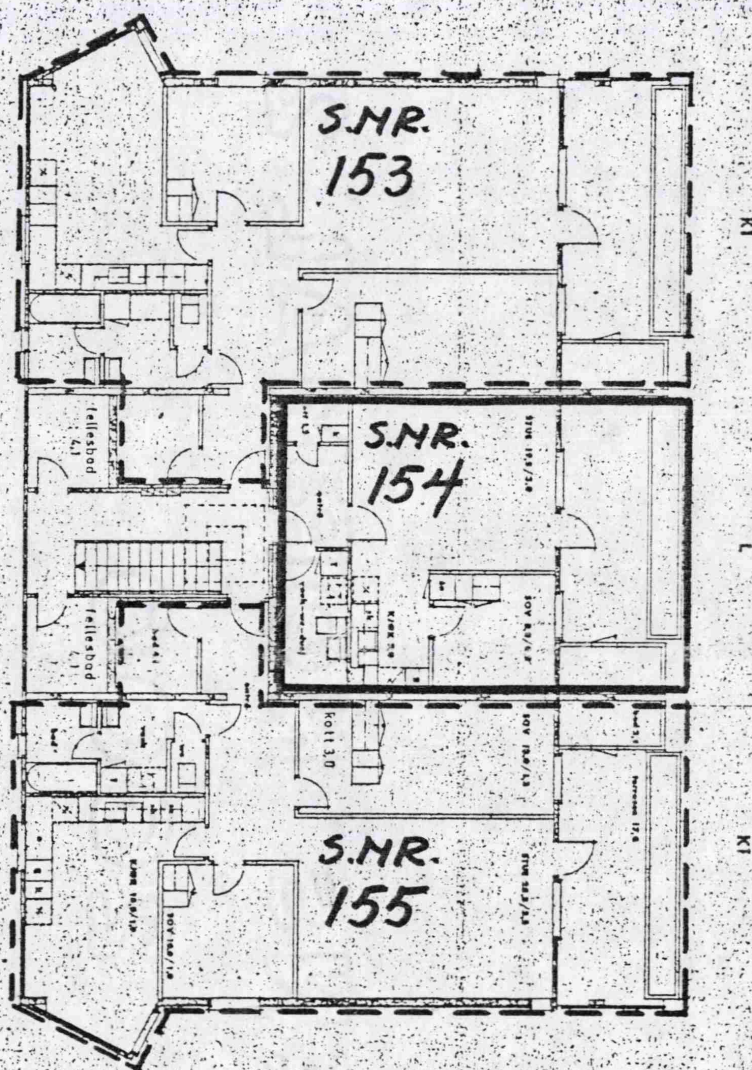


Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

48

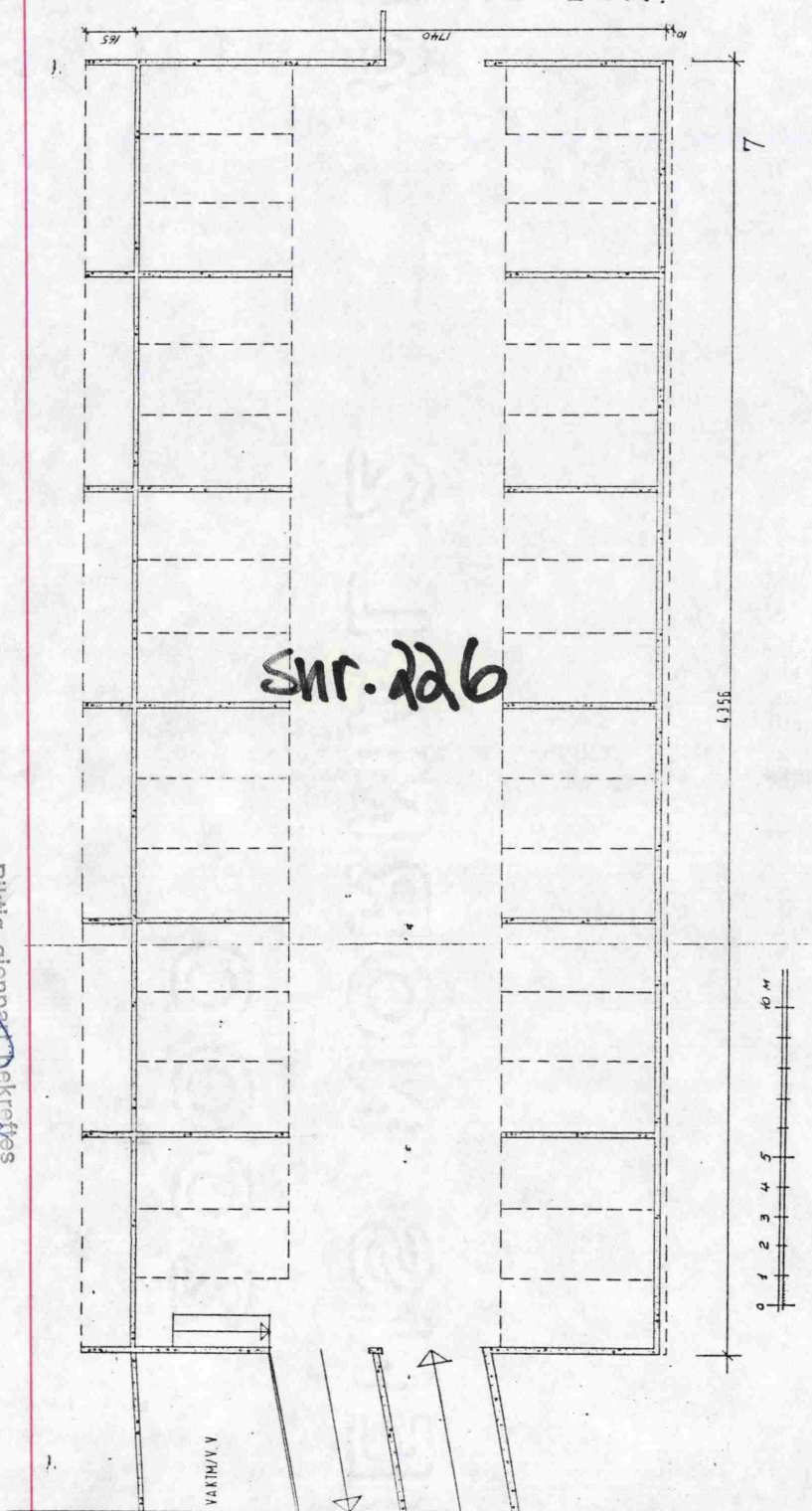
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
2. ETASJE MED SEKSJONENE 153-155

for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Riktig orientert baklappes



G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E
GARASJE KJELLER.

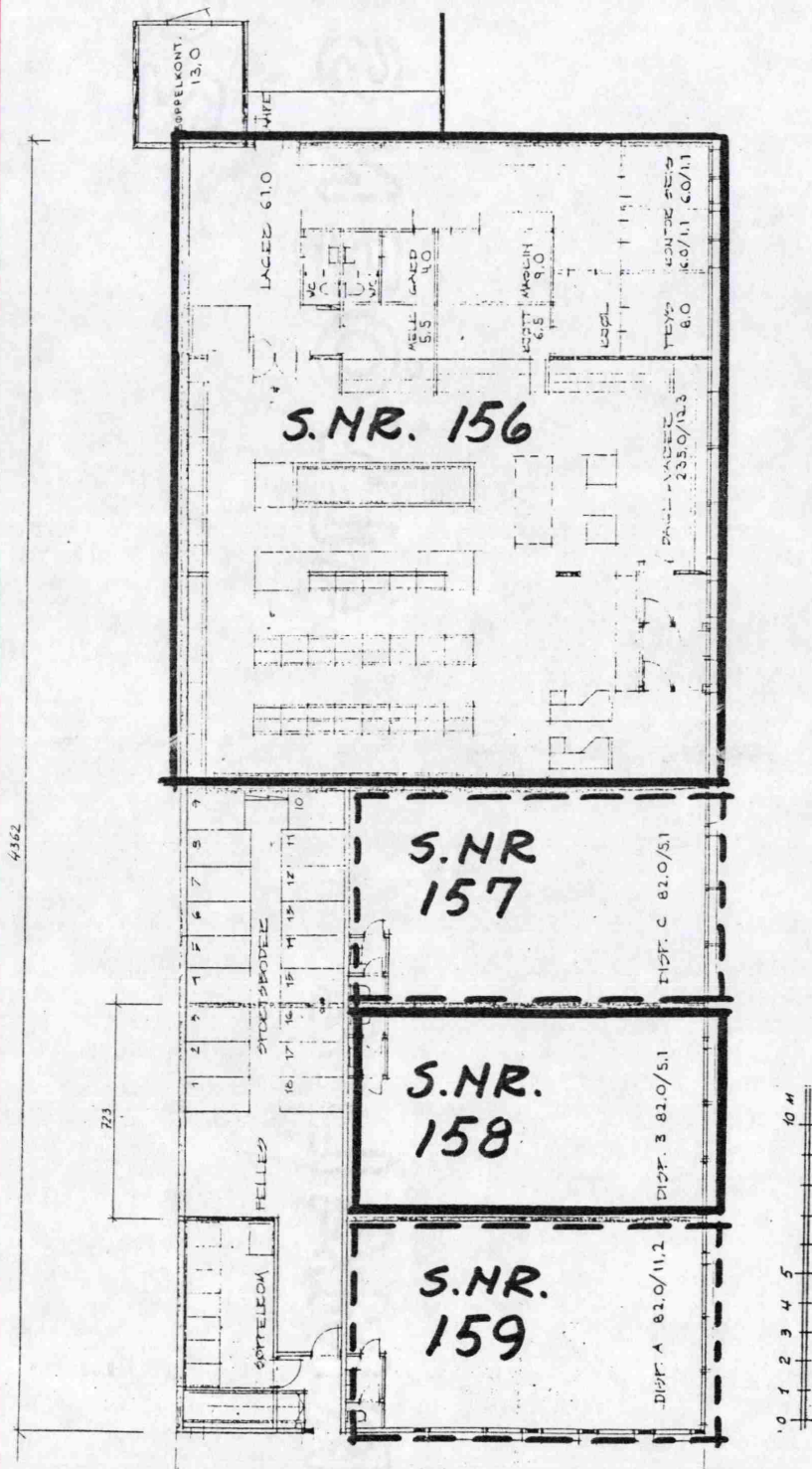
49



Riktig gjennpart dekretes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
et for

50

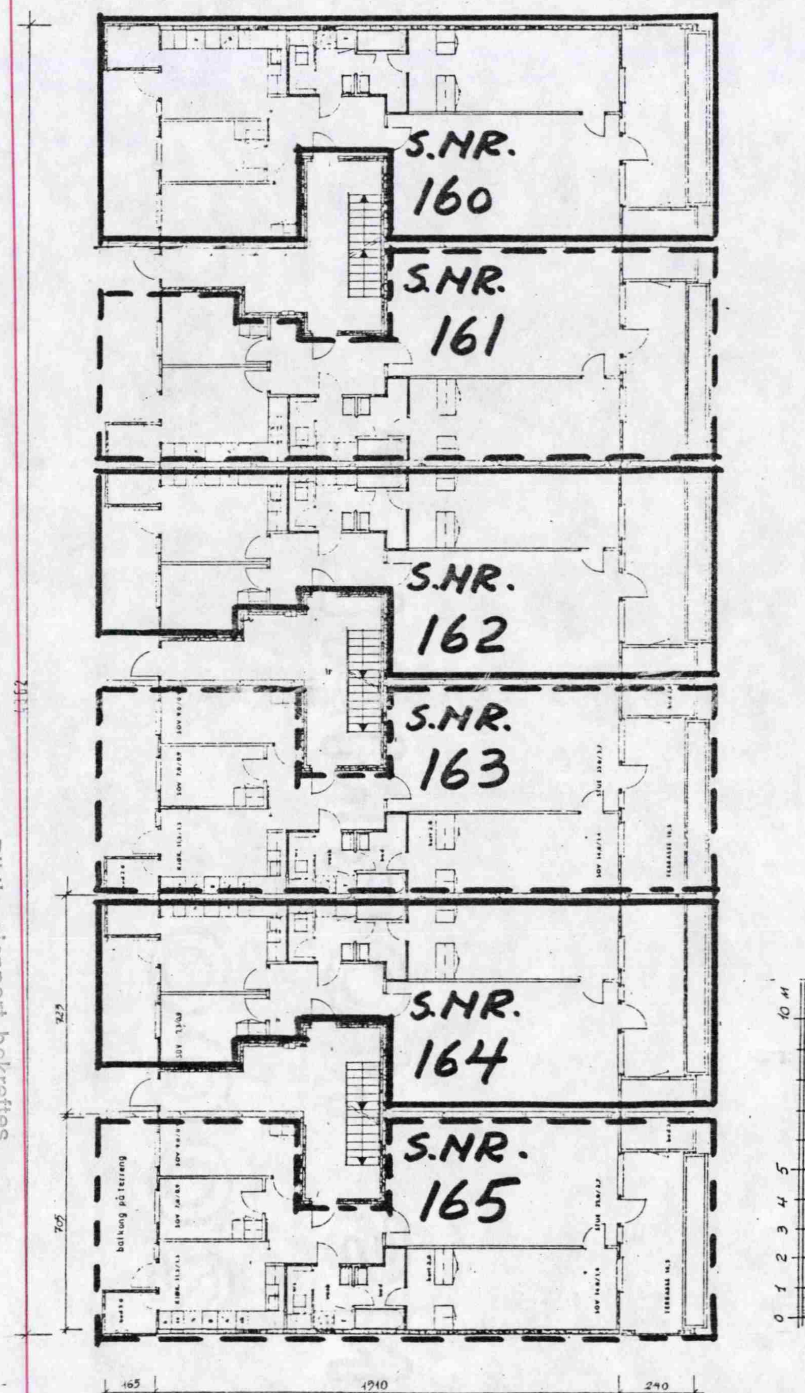
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E
UNDERETASJE MED SEKSJONENE 156-159



Riktig gjensert bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

51

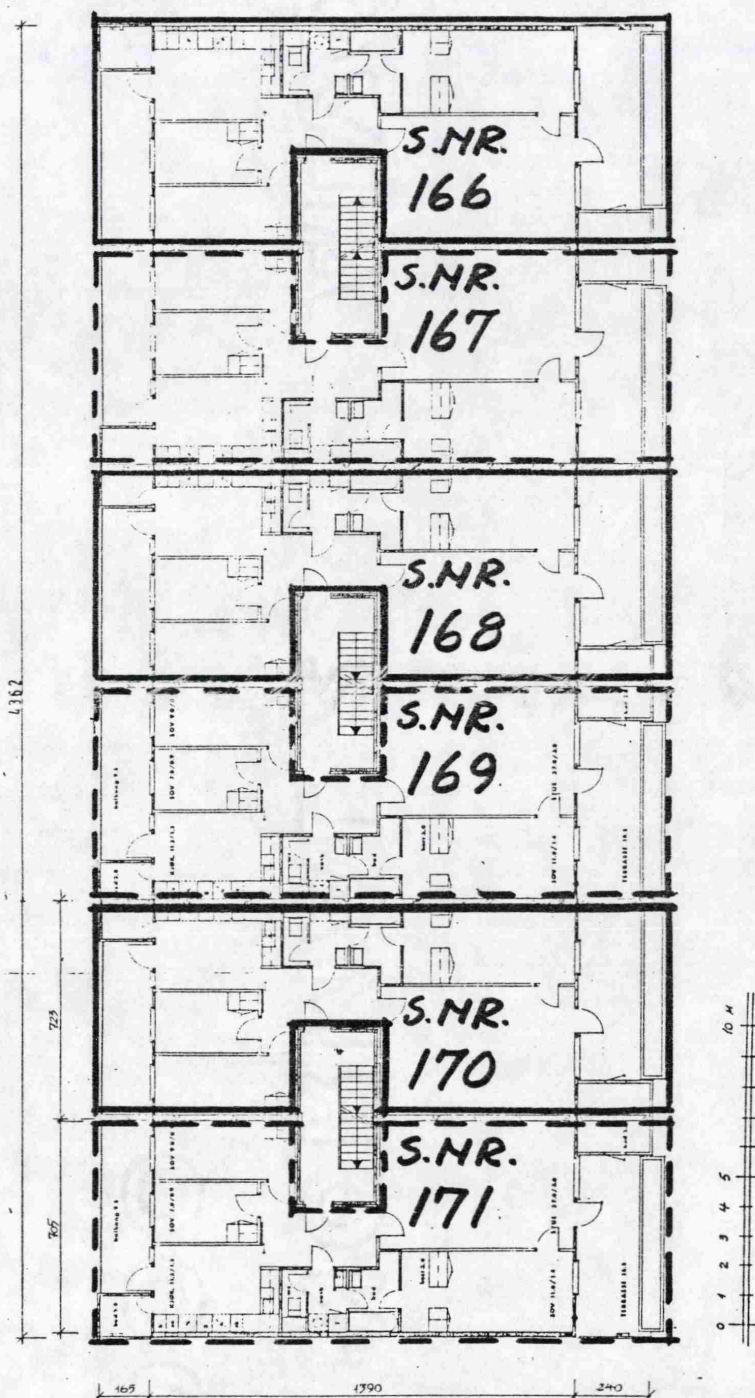
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E
1. ETASJE MED SEKSJONENE 160-165



Riktig gjennpart bekreftes
for KRISTIANIA BANK OG KASSA

52

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E
2. ETASJE MED SEKSJONENE 166-171

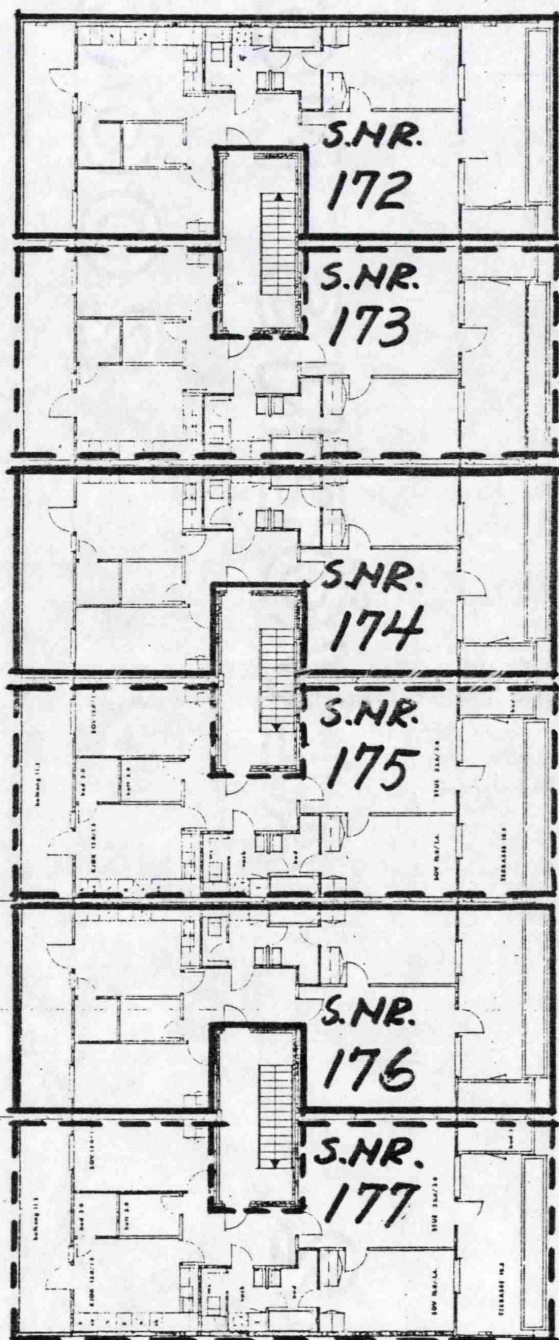


Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

[Signature]

53

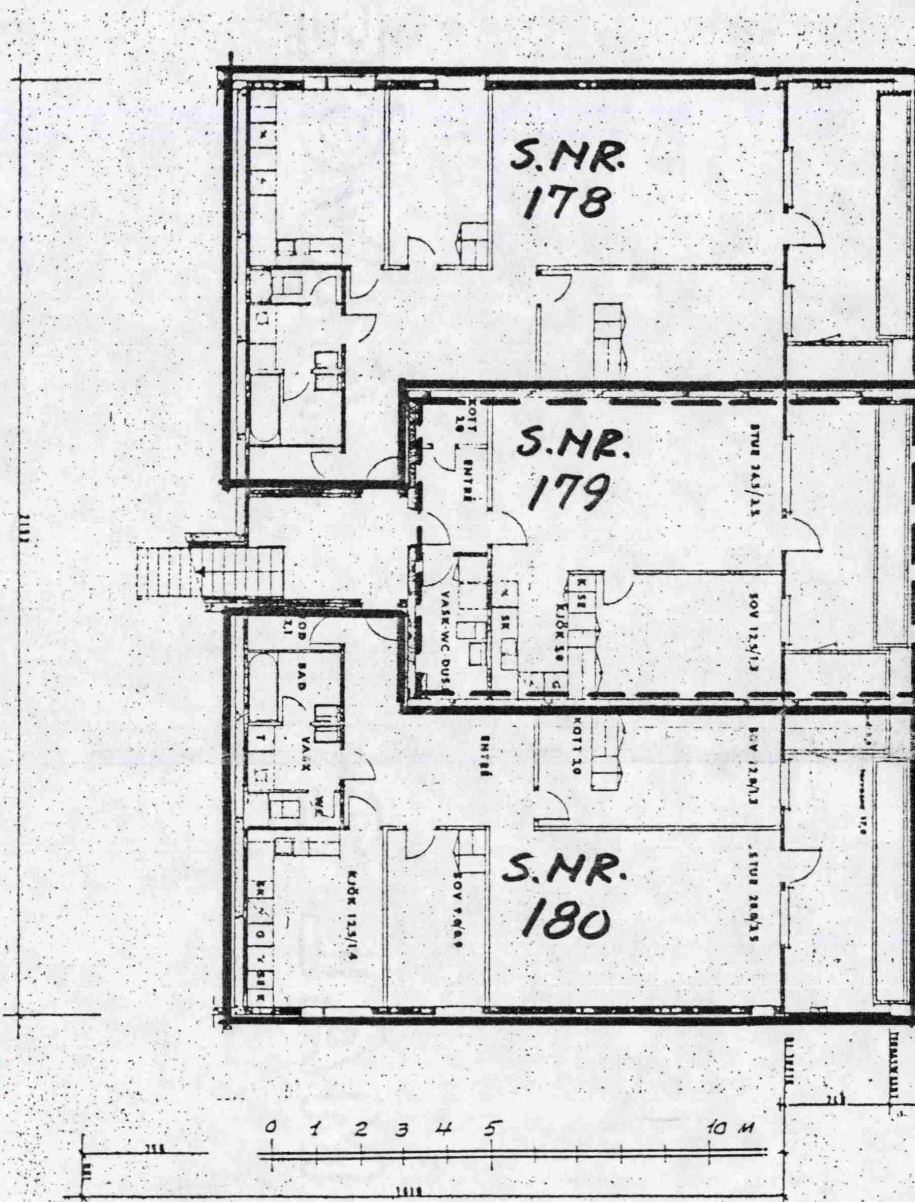
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E
3. ETASJE MED SEKSJONENE 172-177



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Fikta gjennomsnittlig beregnet

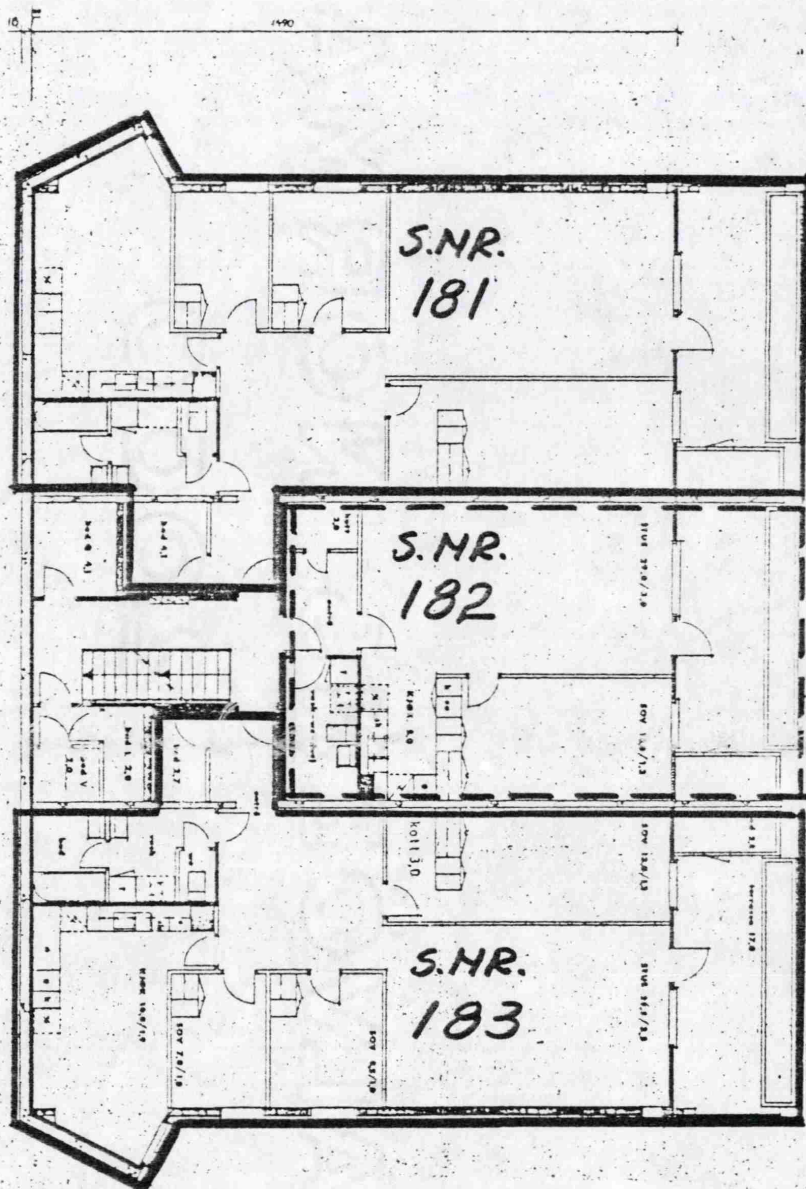
54

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 F
2. UNDERET MED SEKSJONENE 178-180

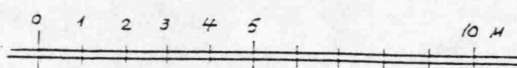


Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTILKASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 F.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 181-183

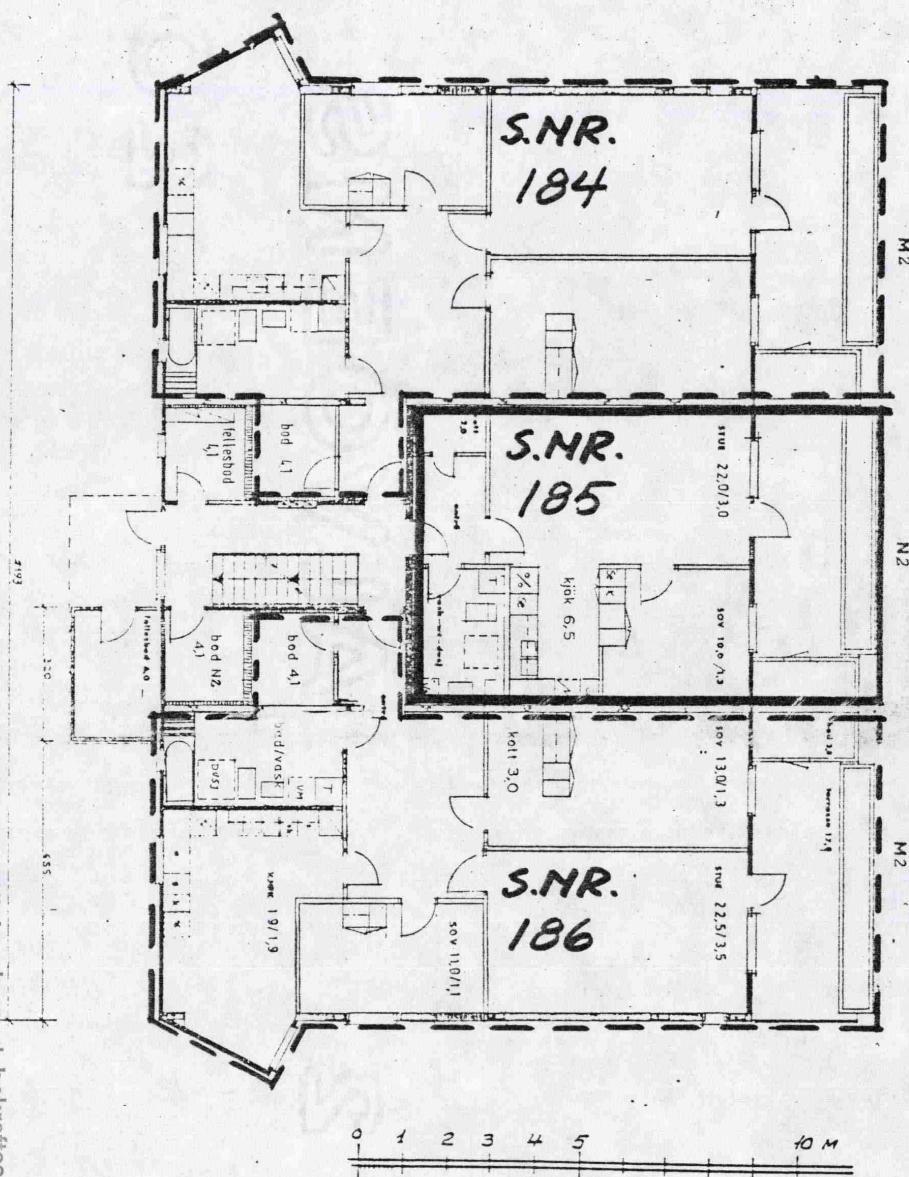


Flittig: glenn@flittig.com
for CHRISTIANA BANK OF KENTUCKY



G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 F
1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186

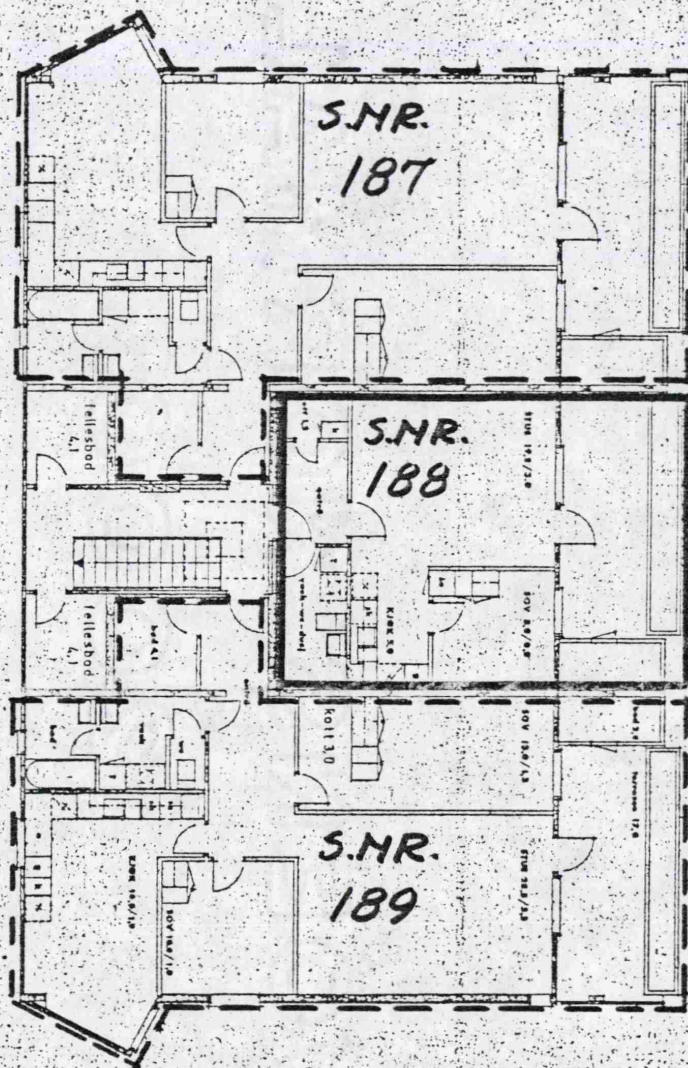
56



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

57

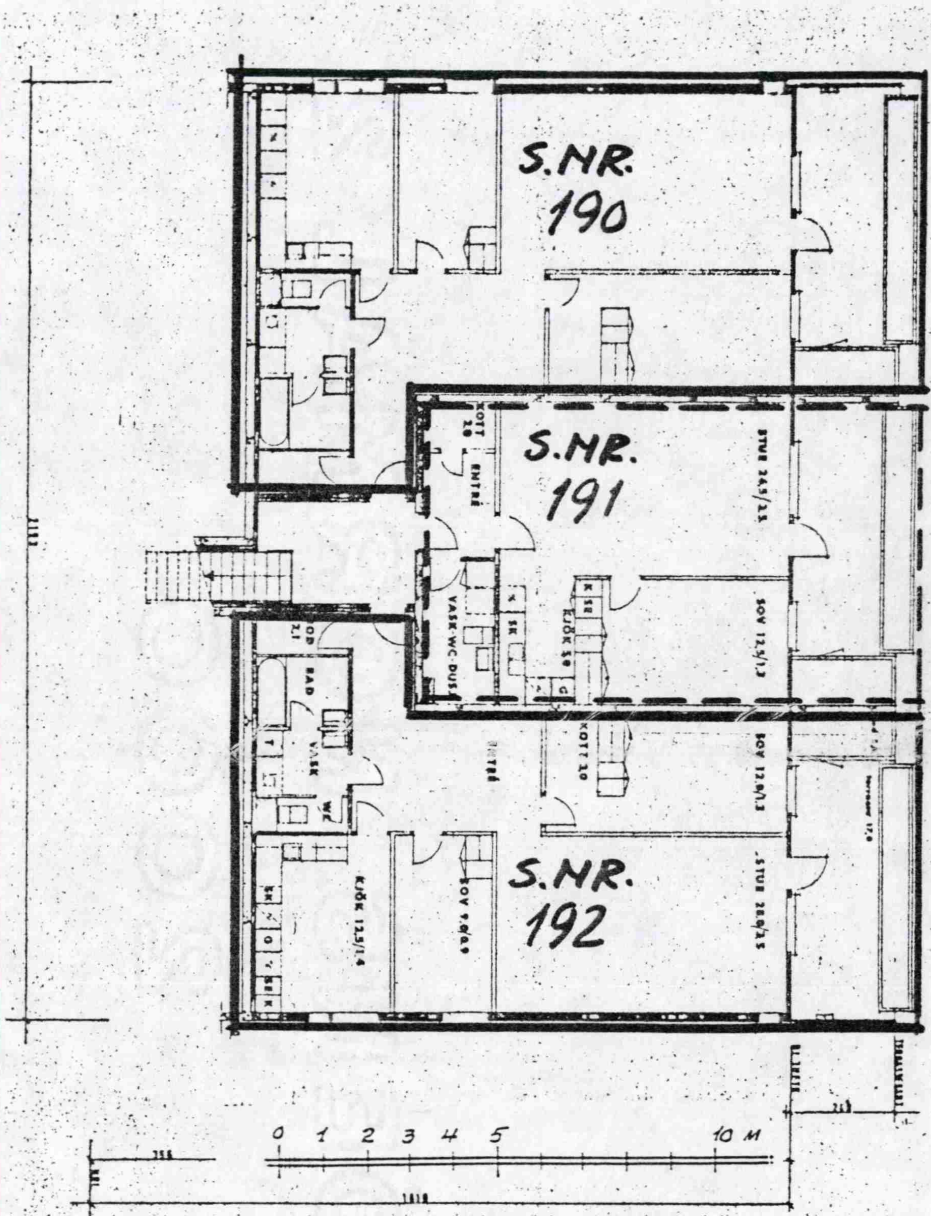
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 F.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 187-189



Riksgjeldsbankens
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

58

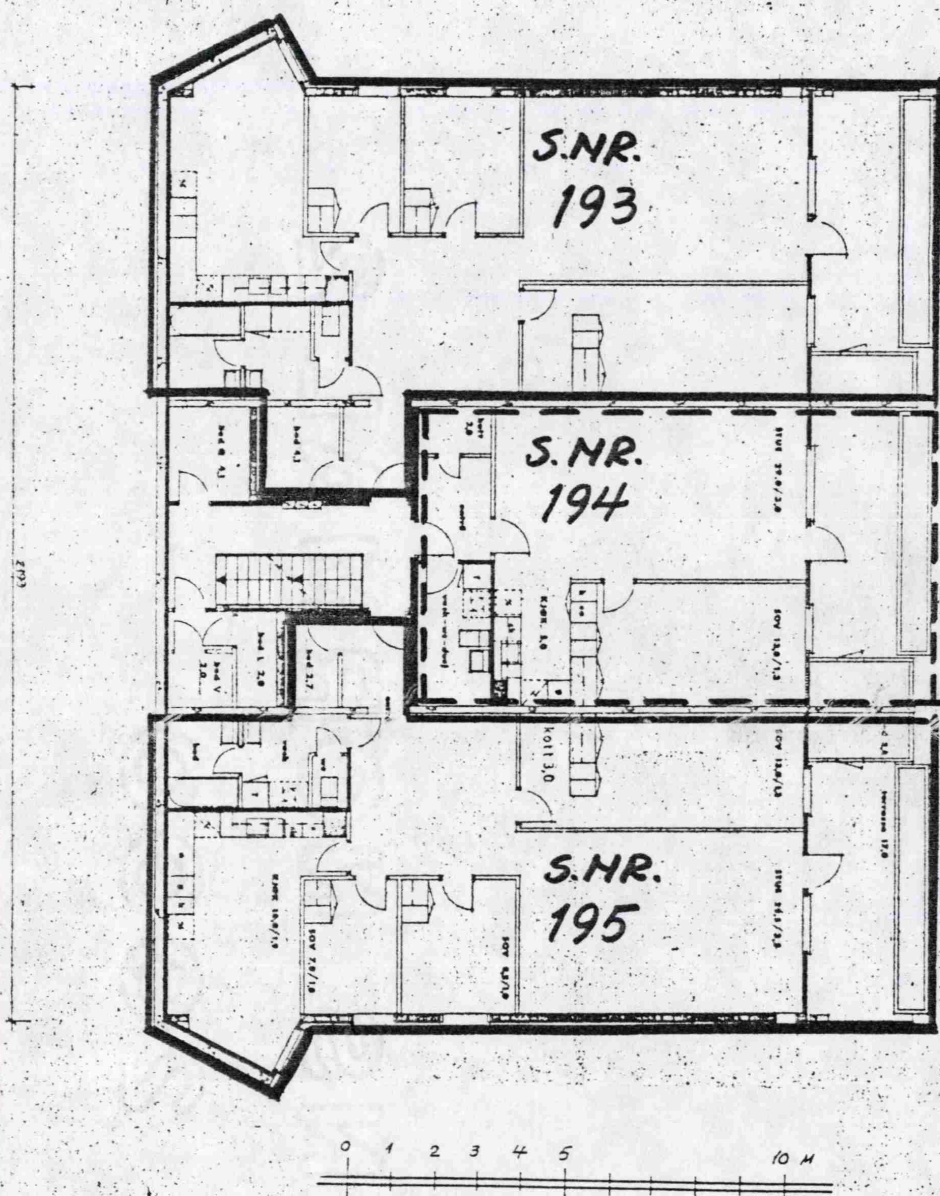
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 G
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 190-192



Riktig gjennport bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 G
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 193-195

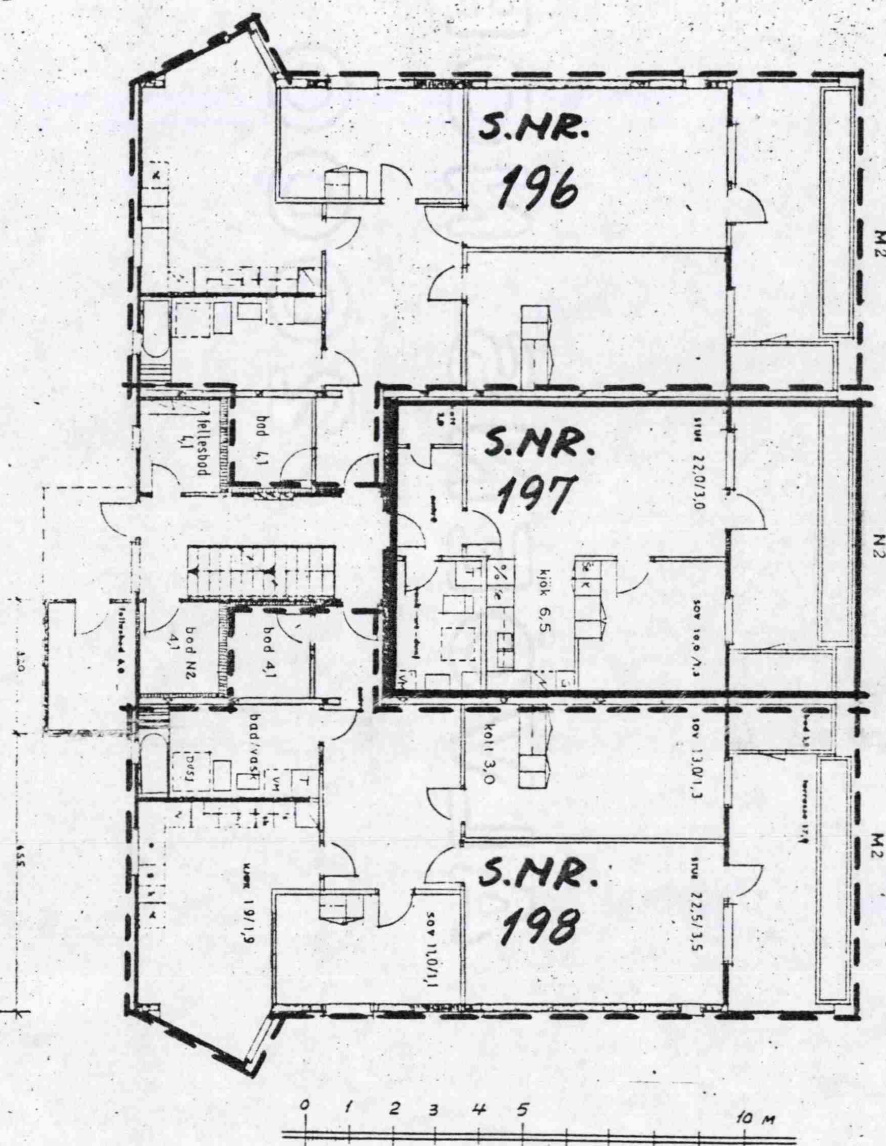
59



Fiktig gjennbart bekræftes
for CHRISTIANIA BANK OMKREDITTASSEE

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 G
1. ETASJE MED SEKSJONENE 196-198

60

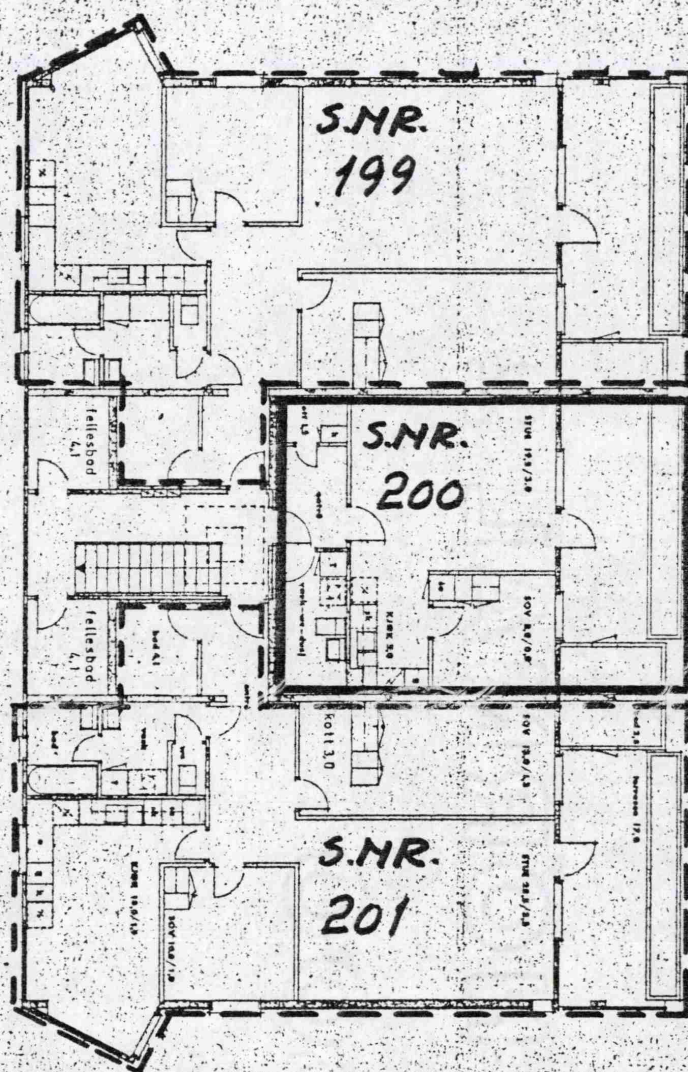


Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANA BANK OG KREDITTILKASSE

[Handwritten signature]

61

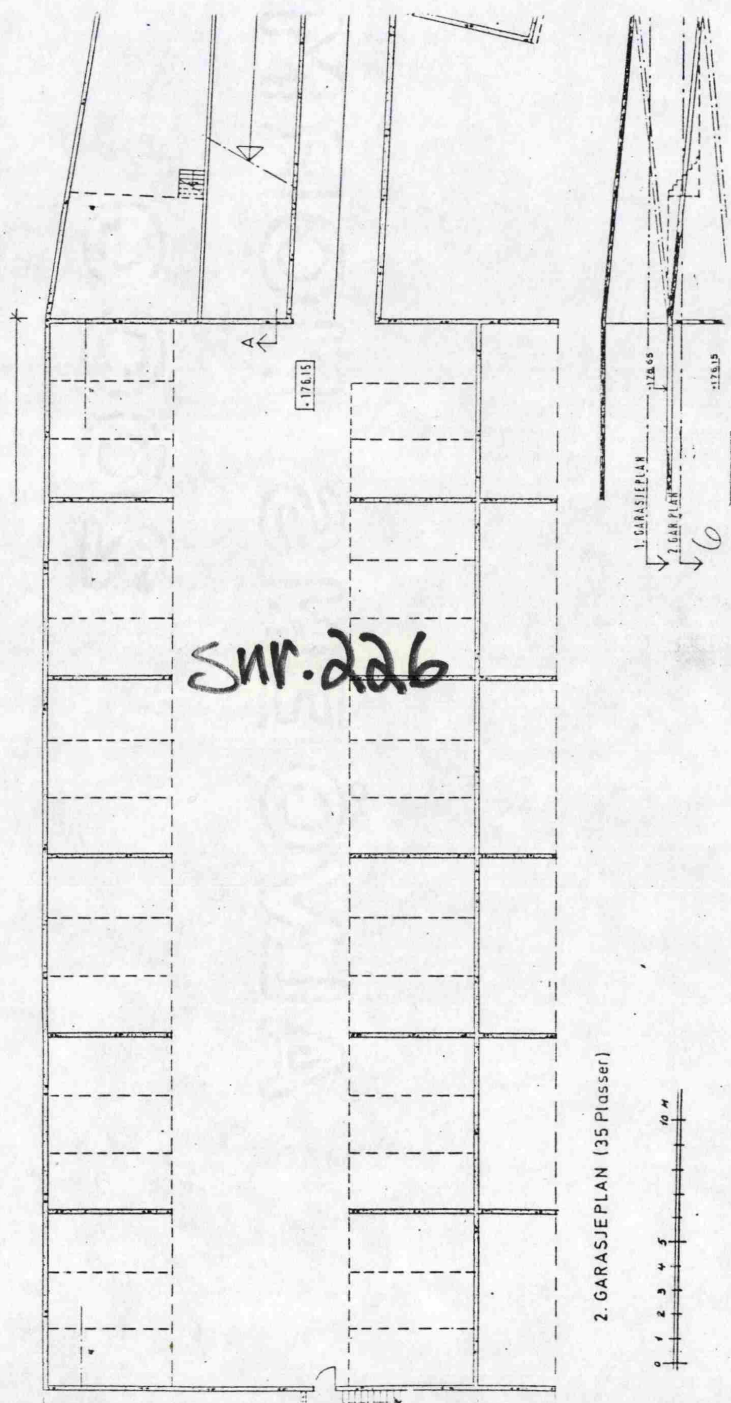
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 G
2. ETASJE MED SEKSJONENE 199-201



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

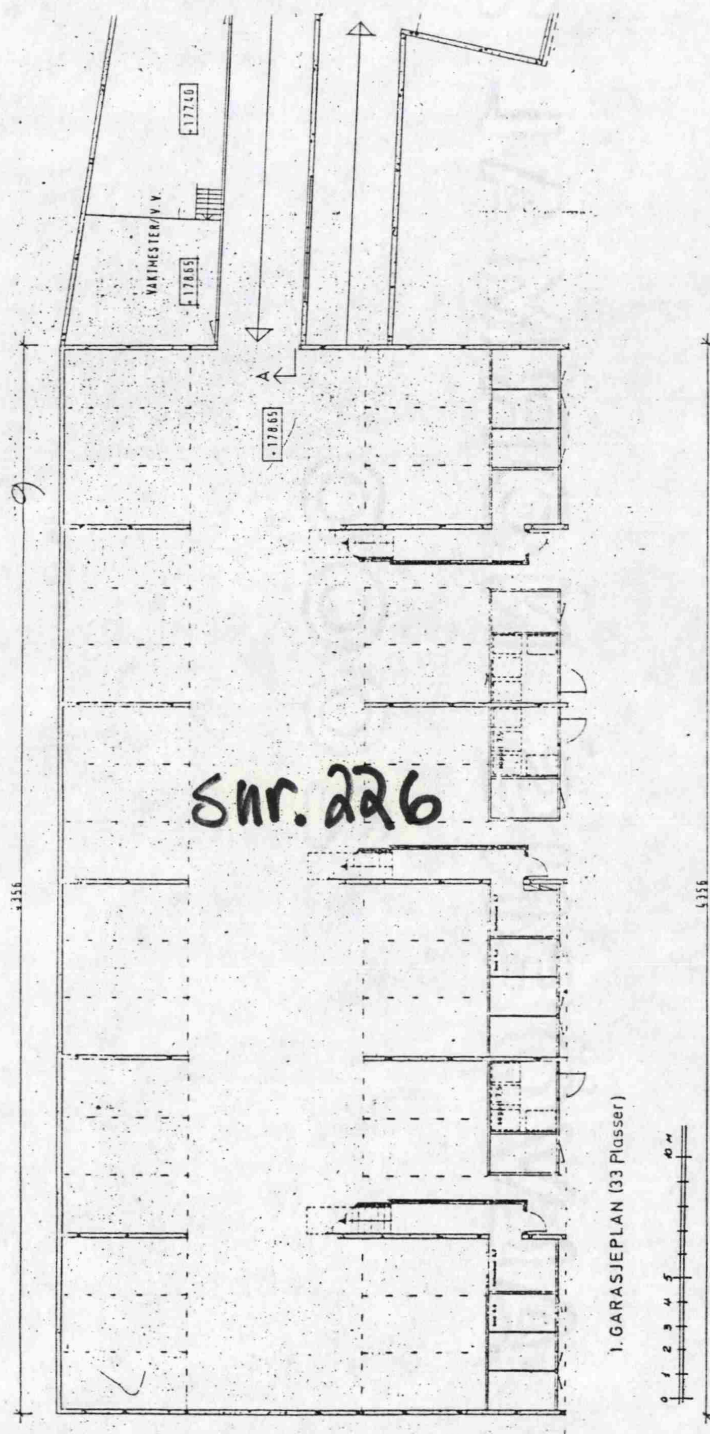
62



Riktig gjenspart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

63



Snr. 226

Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

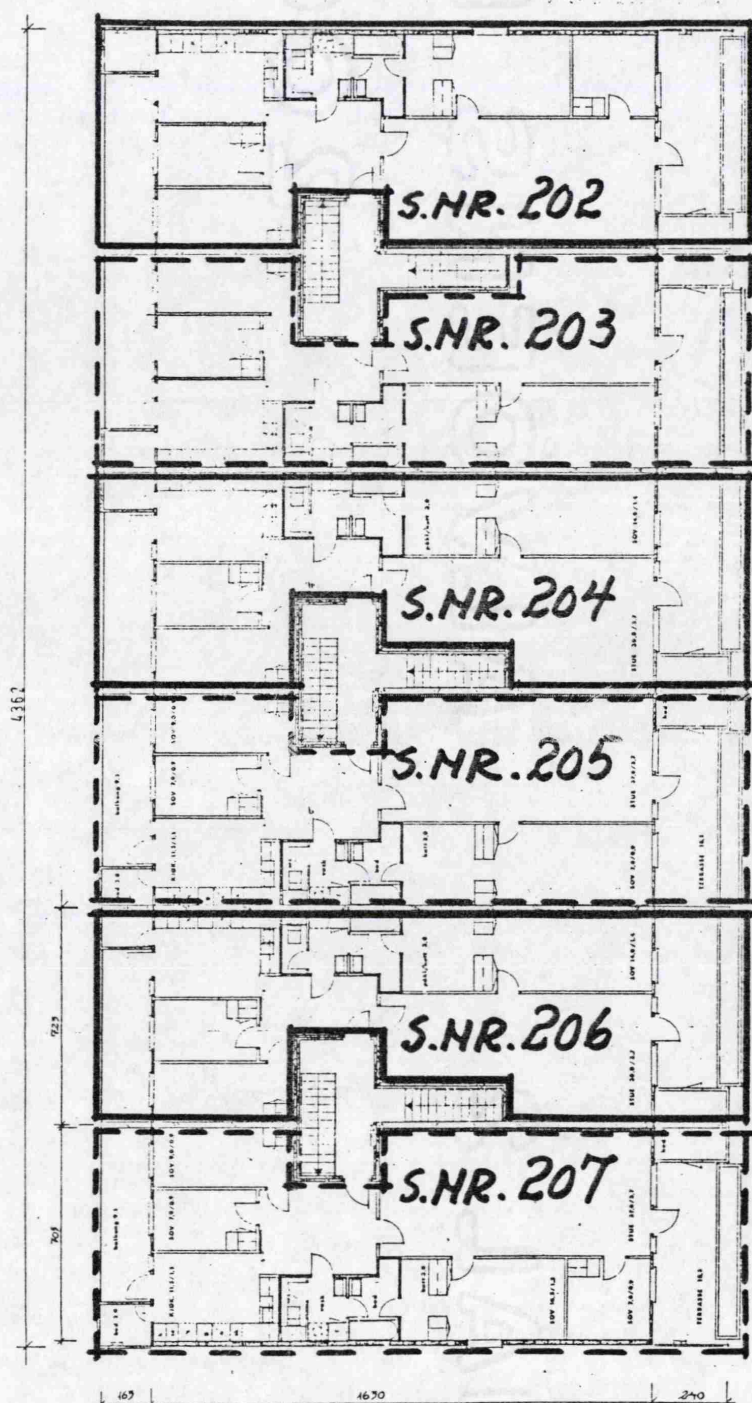
G.NR. 27, B.NR. 2237

64

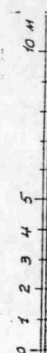
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.
1 ETASJE MED SEKSJONENE

202-207

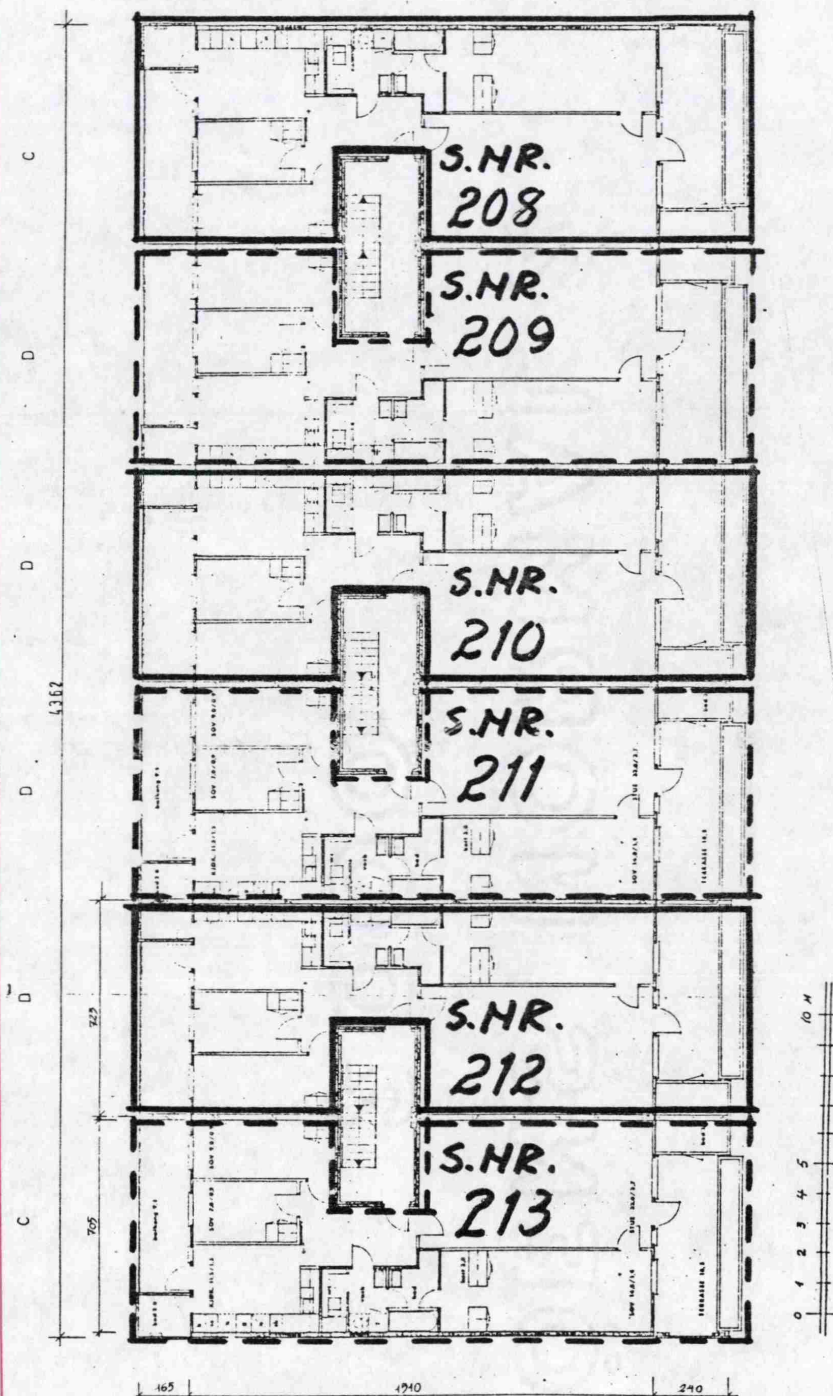


Plikting gjenpart bekræftes
for GRUNNLAGS BANK OG KREDITKASSE



65

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



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTASSE

G.NR. 27, B.NR. 2237

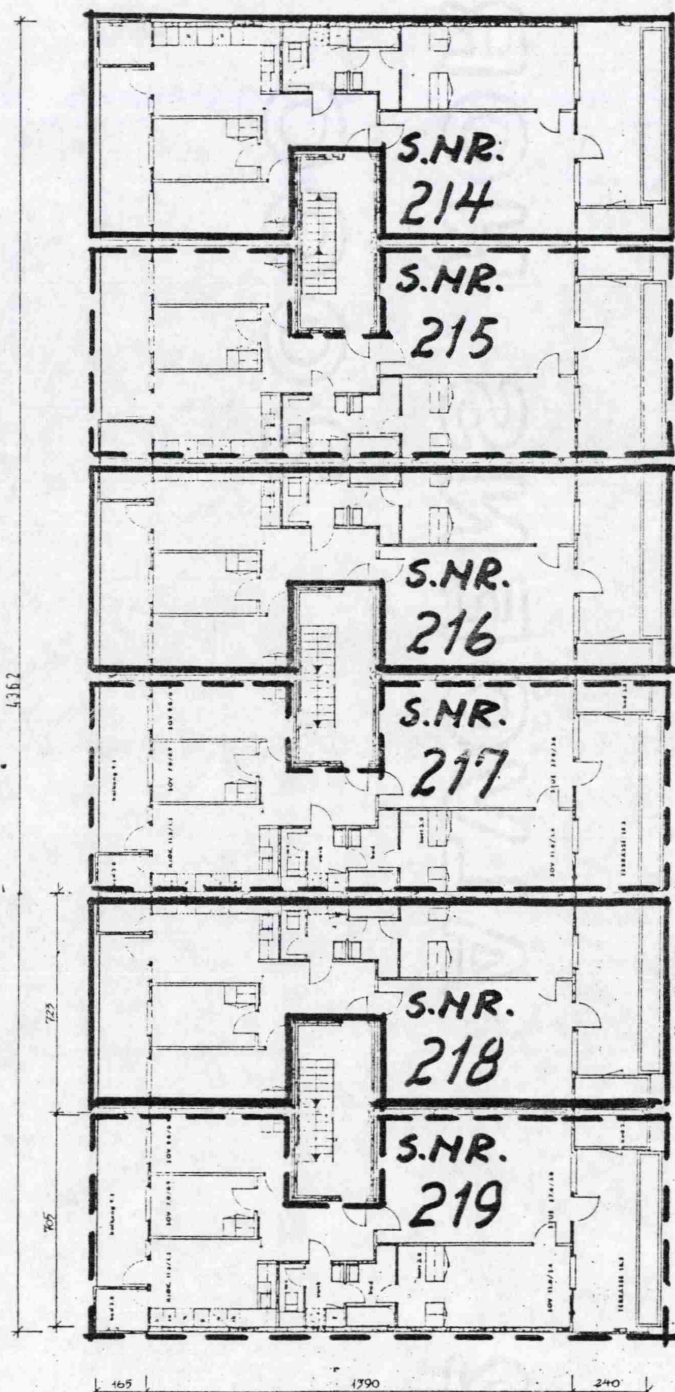
66

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE

214-219

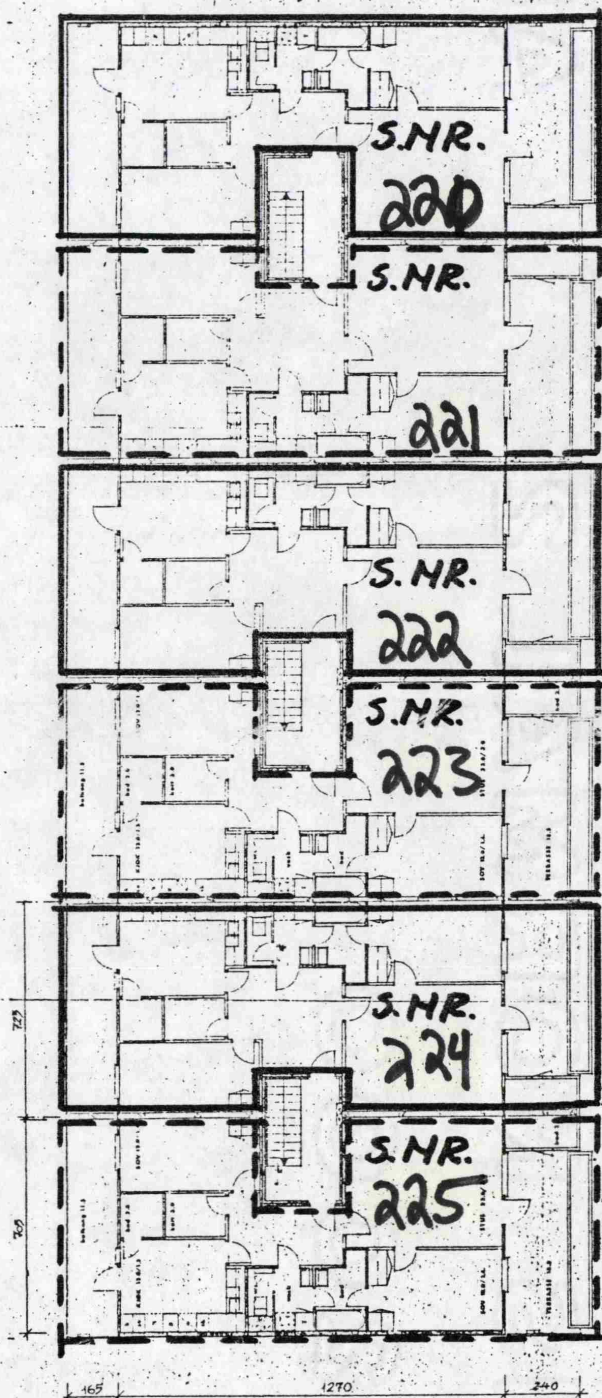


Pliking gjennomført bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

[Handwritten signature]

67

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



Riktig gjenspart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den
Østre Kragstogen Borettslag under avvikling

Morten Huseby Knut Røe

DAGBOKFØRT

31.MAJ 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

956

166

556

556

456

256

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2237	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 3 269 810,96
Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 76A 0784 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Østre Kragstogen Sameie Nedre Storgate 15 3015 DRAMMEN		
Eiernavn:	Østre Kragstogen Boligsameiet	Totalt	NOK 3 269 810,96
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	2 472 926,32
Feie- og tilsynsgebyr	2 832,00
Renovasjonsgebyr	794 052,64
Totale avgifter	3 269 810,96

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2237	DelNr. 2	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 76A 0784 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Opdal Erling Advokat Postboks 1600 Vika 0119 OSLO		
Eiernavn:	Radar'n Lavpris Konkursbo	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2237	DeINr. 800	Kommunale avgifter	NOK 28 336,80
Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 76A 0784 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Holmenkollen Minimat As Holmenkollveien 78 0784 OSLO		
Eiernavn:	Holmenkollen Minimat As	Totalt	NOK 28 336,80

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	28 336,80
Totale avgifter	28 336,80

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

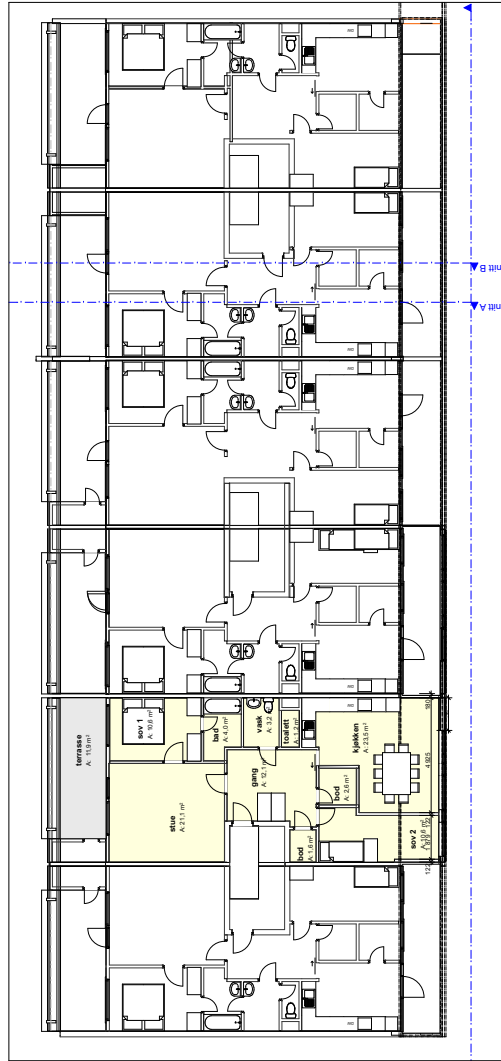
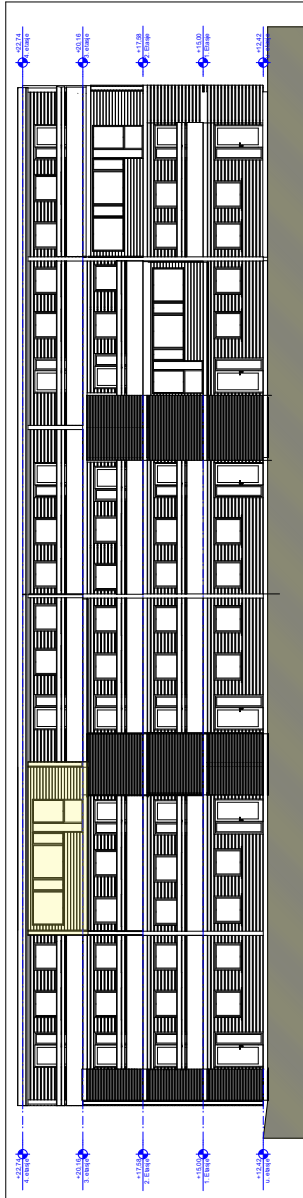
0301-27/2237/0/139	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 76A 0784 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Brekke Thorstein Holmenkollveien 76 A 0784 OSLO		
Eiernavn:	Brekke Thorstein	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.





OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HEFSLABST. 1217 OSLO 5 111048

OV/TB

KOPI

Oslo, den 12.8.1983

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted

Gnr. 27 bnr. 2237 Holmenkollveien 76 A-B-C

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk m/garasjer

Byggherre

Krags irvinger v/hr.adv. Jon R. Gundersen, Tollbugt. 19, Oslo 1

Byggemåler

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Anrøstehavende

Overingeniør Harald Luhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

79/1197

Avsluttende synsforretning

6.8.1983

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

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

for bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1--2 bestemmer at det skal innsendes byggeomelding og foreliggende tillatelse for bygning eller noen del av den- se tar i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggeomelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TOTALTEK AS
Postboks 6363 Etterstad
0604 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201407771-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 30.01.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 76 A-C	Eiendom:	27/2237/0/0
Tiltakshaver:	Østre Kragstogen Sameie	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	TOTALTEK AS	Adresse:	Postboks 6363 Etterstad, 0604 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 76 A-C

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

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

Østre Kragstogen Sameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO,
berhan@online.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

02 180

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Arbeidets art

Nytt vindu i gavl

Arbeidssted

Holmenkollveien 78 A-E

Matr.nr.

Gnr.27/bnr.2237

Ins.

85/5021

Byggherre

Østre Kragsskogen Sameie-Styret
Holmenkollveien 70-80

0391 OSLO 3

Ansvarshavende

Byggn. Georg Moen
Øraveien 2

0751 OSLO 7

ES/LO

Date

9. april 1986

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

For bygningssejeren

Kjell Stølan
Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

Arbeidets art
Innsetting av vindu

Meldes ikke GAB

Arbeidssted Holmenkollveien 76 A	Måtnr. Gnr. 27/bnr. 2237	84/4734
--	------------------------------------	----------------

Byggherre
Bjarne Dalset
Holmenkollveien 76 A
0391 OSLO 3

Ansvarshavende

KS/bs

Dato **15.12.89.**

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref.: Steinar Kile	Vår ref.: 201610281-16 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Kyrre Robertsen	Dato: 07.06.2018 Arkivkode: 531
Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 76	Eiendom:	27/2237/0/0
Tiltakshaver:	ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE BYGG AS, c/o Ole Christian Rynning	Adresse:	Holmenkollveien 74A, 0784 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Holmenkollveien 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innbygging av balkonger og bruksendring av tilleggsdel til hoveddel mottatt 29.05.2018.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggesaker
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2018 av:

Kyrre Robertsen - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE BYGG AS, c/o Ole Christian Rynning, Holmenkollveien
74A, 0784 OSLO, oc@rynning.no

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS, Frognerstranda 2, 0250 OSLO, steinar.kile@kile-
stockholm.no

INOVENTIO ENGINEERING AS
Postboks 76
1411 KOLBOTN

Deres ref.: ALEKSANDER J. BABOLA Vår ref. (saksnr.): 202014744 - 8
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbehandler: Tommy Monge Dato: 12.11.2020

Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 76C Eiendom: 27/2237/0/0
Tiltakshaver: BAS PROPERTIES AS Søker: INOVENTIO ENGINEERING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Holmenkollveien 76 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innbygging av balkonger og etablering av nye våtrom, mottatt 23.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014744			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 3 etasje	A20-03	18.09.2020	1/10
Detalj prinsipp	A40-01	26.05.2020	1/11
Plan 1 etasje	A20-02	13.10.2020	5/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Saksnr: 202014744-8

Side 2 av 2

Med vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Kopi til:

BAS PROPERTIES AS, c/o Norwegian Ground AS, Fjordalléen 14, 0250 OSLO

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Steinar Kile
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2025/22802-6

Saksbehandler
Jonas Emil Guttormsen
Tveter

Dato
03.02.2026

Adresse: Holmenkollveien 76A
Eiendom: 27/2237
Ansvarlig søker: Kile Stokholm Arkitekter AS
Tiltakshaver: Johan Wilhelm Mustad

Ferdigattest – Holmenkollveien 76 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innbygging og bruksendring av balkonger, mottatt 07.12.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra ansvarlig utførende foretak. Det er i søknaden redegjort for at det ikke har latt seg innhente, selv om arbeidene er slutført.

I stedet er det utført kontroll og innhentet kontrollerklæring for tiltaket i sin helhet. Kompletterende kontrollerklæring ble sendt inn 29.01.2026, og dekker samlet hele tiltaket.

Plan- og bygningsetaten viser i den sammenheng til Kommunal og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse av 14.11.2023 § 23-1 – *Om kommunens adgang til å unnta fra krav om ansvarsrett ved søknad om etterfølgende tillatelse når foretaket som har utført arbeidet er konkurs eller ukjent*. Der uttaler Departementet at for tiltak i tiltaksklasse 1 med lav konsekvens ved feil, kan kommunen i helt spesielle tilfeller ha en ulovfestet pragmatisk tilnærming til krav til



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

ansvarsretter når utførende er konkurs eller av annen grunn ikke lenger kan stå ansvarlig for arbeidene som er utført.

Plan- og bygningsetaten mener dette tilfellet er overførbart, og har lagt til grunn at den uavhengige kontrollen av DRØBAK TØMRERSERVICE AS har sannsynliggjort at arbeidene er utført forskrifts- og fagmessig, uten avdekkede avvik.

På bakgrunn av tiltakets begrensede kompleksitet, har vi – ved å legge til grunn kontrollerklæringene og erklæringene om ansvarsrett for uavhengig kontroll UTF – funnet tiltaket tilstrekkelig ansvarsbelagt for ferdigattest.

Vi understreker i denne sammenheng at tiltakshaver har det overordnede ansvaret i byggeprosjektet. Ved uklarheter i ansvarsforhold, vil eventuelle feil påhvile tiltakshaver.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jonas Emil Guttormsen Tveter
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Vida Juul Oftebro
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan og Fasade H 76 A
Plan og Fasade H 76 B
Situasjonsplan (17)
Snitt 1
Fasade 1
Gjennomføringsplan

Mottakere:

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS, Steinar Kile

Kopi til:

Johan Wilhelm Mustad

Velkommen til

Nordvik Røa

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. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger. Våre meglere hjelper deg med å finn den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenkollveien 76A 0784 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2237, snr 139 i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

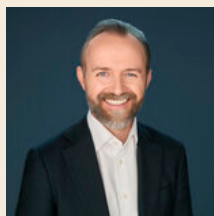
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575