

Holmenkollveien 74B



Velkommen til

Holmenkollveien 74B



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

HOLMENKOLLEN

Ettertraktet oppussingsobjekt med to solrike terrasser og utsikt mot Oslofjorden |Garasje |Nærhet til marka

Prisantydning	7 390 000,-
Fellesgjeld	175 171,-
Omkostninger	190 470,-
Totalpris	7 755 641,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 148,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	91 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1980

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no


LALIQUE
GF57 XWD
CHANEL





Kort fortalt

- <b>Velkommen til en sjelden mulighet i attraktive Holmenkollåsen! Terrasseleiligheten har et stort potensial og ligger i rolige, naturskjønne omgivelser. Boligen har en gjennomgående planløsning med gode lysforhold og to solrike terrasser, hvorav én med skrå utsikt mot Oslofjorden. Som oppussingsobjekt gir leiligheten deg friheten til å modernisere etter egne ønsker og behov, og planløsningen åpner for mulighet til å etablere tre soverom. Garasjeplass medfølger, med mulighet for elbillader. Sameiet er veldrevet og ligger i et trygt, etablert bomiljø med vakre fellesarealer og nærhet til marka. Her har du fantastiske tur-, trenings- og friluftsmuligheter året rundt, enten du foretrekker langrenn om vinteren eller fotturer og sykling om sommeren. Kort vei til barnehager, skoler og kollektivt

Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	91 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/ vaskerom, Bod
BRA-e: 2 kvm.
BRA-e: 0 kvm.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse og balkongareal



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet


















LALIQUE
GF57 XWD
























Le Soleil










THULE
LEAF





Informasjon

Holmenkollveien 74B



Beliggenhet

Eiendommen har en rolig og populær beliggenhet i Holmenkollåsen – et veletablert boligområde kjent for sine naturskjønn

Eiendommen har en rolig og populær beliggenhet i Holmenkollåsen – et veletablert boligområde kjent for sine naturskjønne omgivelser og nærhet til marka. Leiligheten ligger solrikt til med flott uteplass og gode lysforhold, i et fredelig nabolag med grønne omgivelser.

Området byr på mange kvaliteter for den som ønsker en aktiv og naturbasert livsstil. Nordmarka ligger i umiddelbar nærhet, med flere innganger til turterreng fra både Midtstuen, Bogstad og øverst i Holmenkollveien. Her finnes milevis med turstier, skiløyper og sykkelruter – perfekt for friluftsliv året rundt. I nærområdet finner du også lekeplasser, fotballbane, idrettshall, tennisanlegg og treningssenter. Sameiet har i tillegg sin egen sandvolleyballbane.

Holmenkollen nasjonalanlegg ligger i nærheten og tilbyr langrenn, skiskyting, rulleski og den ikoniske hoppbakken. Tryvann skisenter, som er betydelig oppgradert de siste årene, gir gode alpintmuligheter. Om sommeren benyttes de samme områdene til turer og stisykling. Bogstadvannet ligger kun ca. 7 minutter unna, og byr på bading, padling og skøytemuligheter vinterstid. Her finner du også Bogstad golfbane og Bogstad gård med kafé, kunstutstillinger og aktiviteter for hele familien.

Nært servicetilbud og god kollektivdekning
Dagligvarebutikker som Joker Holmenkollveien (med søndagsåpent), Matkroken på Besserud og Rema 1000 ligger alle i nærheten. For et bredere servicetilbud har både Røa og Vinderen et variert utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, kaféer, restauranter, helsetjenester og mer.

Offentlig kommunikasjon er godt tilgjengelig. Buss nr. 46 fra Krags vei (ca. 3 minutters gange) bruker omtrent 13 minutter til Majorstuen. Alternativt går buss nr.

45 fra Amagerveien, rundt 7 minutter unna. T-banestasjonene Holmen (linje 2) og Besserud (linje 1) nås på ca. 15 minutter til fots, hvor også buss nr. 12 har avgang.

Trening og turmuligheter
Beliggende i naturskjønne omgivelser på Holmenkollåsen, har Holmenkollveien 74B nærhet til et bredt spekter av treningsmuligheter – fra topp moderne treningssentre til utendørs aktiviteter i Nordmarka.

MOVE by Holmenkollen Fitness
Kun en kort spasertur unna finner du MOVE by Holmenkollen Fitness, et nyoppusset treningssenter på 1000 m^2 i Scandic Holmenkollen Park. Senteret tilbyr et variert treningstilbud, inkludert styrketrening, gruppetimer som HIIT, yoga og spinning, samt personlig trening. Med fasiliteter som sauna og moderne treningsutstyr, er dette et ideelt valg for både nybegynnere og erfarne utøvere.
Akersposten

Holmenkollen Treningslab
For de som ønsker å kombinere trening med teknisk veiledning, ligger Holmenkollen Treningslab i Kongeveien 5. Her tilbys spesialiserte tjenester innen rulleski, langrenn, styrketrening og løp, med profesjonelle trenere og moderne fasiliteter. Dette senteret er populært blant både mosjonister og profesjonelle utøvere.
Skiforeningen

Holmenkollen Tennisklubb
Holmenkollen Tennisklubb, beliggende i Bjørnveien 74, tilbyr tennisbaner og organiserte kurs for både barn og voksne. Klubben har et aktivt miljø med over 800 medlemmer og arrangerer jevnlig aktiviteter og treninger.

Holmenkollen Tennisklubb

Utendørs aktiviteter i Nordmarka
For naturelskere og friluftsinteresserte er Nordmarka rett utenfor døren. Om vinteren kan du benytte deg av preparerte langrennsløyper og lysløyper, mens sommeren byr på turstier og sykkelruter. Området er også ideelt for løping og fotturer, med flere tilgjengelige stier og ruter.

Med disse varierte treningsmulighetene rett i nærheten, er Holmenkollveien 74B et utmerket valg for deg som ønsker en aktiv livsstil i naturskjønne omgivelser.

Holmenkollveien 74B

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	8 min / 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	12 min / 1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	12 min / 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	14 min / 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 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 / 4.1 km

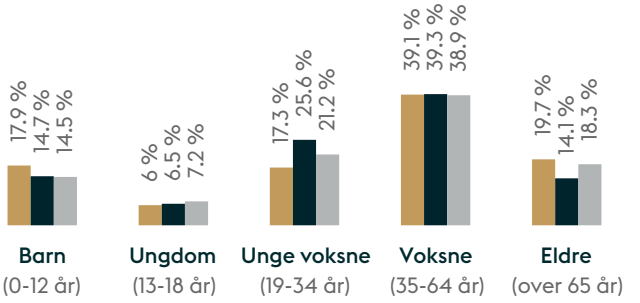
Offentlig transport

Krags vei	Linje 1N, 46	3 min / 0.2 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 / 7.9 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år)	66 barn	5 min / 0.5 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	67 barn	6 min / 0.5 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	54 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Kragskogen	2 min
Gressbanen	10 min
Hovseter Velvære	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	26 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0315/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 74B, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2237, snr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Seierbygg AS

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)
175 171,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 565 171,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
189 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
190 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 755 641,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 768 341,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 89 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/ vaskerom, Bod
BRA-e: 2 kvm.
BRA-e: 0 kvm.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse og balkongareal

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue med utgang til solrik terrasse med utsikt mot Oslofjorden, kjøkken med bod og utgang til terrasse med utsikt mot grøntområder, 2 soverom, Bad/vaskerom, separat wc

Leiligheten disponerer en ekstern bod på terrassen på 2kvm.

Stue:
Lys gjennomgående stue med tregulv og malte flater. Dobbel terrassedør leder ut til en vestvendt terrasse på ca. 10 m² med betong-dekke og betong-trau som rekkverk – perfekt for ettermiddags-sol og utsikt over det opparbeidede uteområdet.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår stilrent og funksjonelt med klassiske, hvite profilerte fronter og overskap med elegante glassfelt. Over den flislagte benkeplaten setter delikate veggfliser et gjennomført preg. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps armatur. Løsningen er klargjort for integrert oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med kullfilter er plassert over koketoppen.

Bad:
Originalt bad fra byggeåret med fliser på gulv og deler av vegg. Øvrige vegger er med malt strie. Innredet med servant, badekar med dusj-garnityr, WC i eget avlukke og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Vender ut mot rolige omgivelser. Tregulv og malte flater på vegger.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse og egner seg godt som gjesterom, kontor eller barnerom. Tregulv og malte flater på vegger.

Bad:
Originalt bad fra byggeåret med fliser på gulv og deler av vegg. Innredet med servant, badekar med dusj-garnityr, WC i eget avlukke og opplegg for vaskemaskin. Det må påberegnes full oppgradering av baderommet.

Innvendig bod:
Praktisk lagrings-plass ved leilighetens kjøkken. I tillegg disponeres en ekstern bod på ca. 2 m² på terrassen.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående eldre standard og fremstår som et oppussingsobjekt. Det må påregnes modernisering av både kjøkken, bad, overflater og tekniske installasjoner. Boligen gir et godt utgangspunkt for deg som ønsker å pusse opp og tilpasse etter egen stil og behov. Planløsningen gir et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen, og det er mulighet for å etablere tre soverom.

Hovedkonstruksjon i betong, plassbygd og/eller som prefabrikkerte elementer.
Yttervegger med pusset platekledning og utfyllende

vegger i tre. Flatt tak i betongkonstruksjon med tekking. Leiligheten ligger i 3 etg og har adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten er gjennomgående og inneholder: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad/vaskerom. Fra stue er det utgang til balkong med bod. Fra kjøkken er det utgang til balkong.
3-lags isolerglass med malte karmer.
-Ytterdør i aluminium og glassfelter. Dørcalling med automatisk åpner.
-Brann og lyddør ??l leiligheten. Nyere dør.
-To terrassedører i tre med isolerglass
Fra stue er det utgang til balkong på ca 10 kvm. Betongdekke med epoxy. Rekkverk av blomstertrau i betong.
Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 10 kvm. Betongdekke med epoxy. Rekkverk i malt treverk.

Innvendige overflater:
- Gulvene har tregulv og fliser.
- Vegger med tapet og fliser.
- Himlingene med malte flater.

VVS:
- Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap.
- Avtrekksventil på vegg som er tilkoblet sentralt avtrekk i borettslaget/sameiet.

Elektrisk anlegg:
- Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Overflater
- Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger garasjeplass med mulighet for installasjon av elbillader.
Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det er også flere oppstillingsplasser til moped/motorsykkel, samt flere gjesteplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte
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? Tilstandsrapport fra da vi kjøpte

Bygningssakkyndig

Brede Jensen

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger, men merk at disse er av eldre dato og kan ha begrenset levetid.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da leiligheten ikke har vært bebodd av eier.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 148,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV og/eller fibernett fra Telia (grunnpakke), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kapitalkostnader på andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:
Felleskostnader: Renter felleslån 1 720

Avdrag felleslån 1 245
Renter felleslån 2 309
Renter felleslån 3 50
Felleskostnader 3 849
Avdrag felleslån 2 386
Avdrag felleslån 3 160
Tilleggsytelser: TV/Internett 432

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Østre Kragskogen Sameie, orgnr. 971527587

Om sameiet

Sameiet Østre Kragskogen sameie i Oslo består av 223 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner, og 1 garasjeseksjon.

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.

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

Planlagt vedlikehold:
Det er planlagt oppgradering og vedlikehold av fellesområder og alt dette finnes i en vedlikeholdsplan som vil komme i løpet av 2024. Det er pr. dags dato ikke vedtatt noe spesifikt som skal utbedres i 2024. 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 byggene er oppdatert rundt 2010, med automatsikringer.

Per dags dato er det ingen pågående tvister i sameiet som vil ha betydning for kjøper.

Iht. sameiets hjemmeside.

Styreleder opplyser om følgende pr. 06.01.2025:
Det er pr. dags dato ingen pågående prosjekter, men det vil nok komme noen. Vedlikeholdsplanen har blitt noe forsinket og er under utarbeiding nå.

Pr. nå heller ingen fastsatte planer om nye lånopptak, men det kan bli aktuelt i fremtiden dersom vedlikeholdsplanen sier det nødvendig.

Felleskostnadene ble økt 1.1.2025. Grunnen til økning er økte kostnader på renter, forsikring og vann/avløp.

Parkeringsplasser kan leies ute på grusplassen foran 78-blokka.

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 175 171,- pr.

Sameiets totale fellesgjeld er på kr 40 119 500 per 22.11.2024.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937034436, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.11.2024: 7.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 22.11.2024: 11 560 906
Andel av saldo: 59 576
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.12.2035)

Lånenummer: 94937034444, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.11.2024: 7.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 22.11.2024: 1 958 104
Andel av saldo: 10 091
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.11.2028)

Lånenummer: 94937037621, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.11.2024: 7.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 22.11.2024: 26 600 490
Andel av saldo: 137 078
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.01.2044)

Sameiet har ikke IN-ordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2023) viser et overskudd på kr. 919 917,-

Budsjettet for inneværende år (2024) legger til grunn et overskudd på kr. 2 154 236,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 31 552 kvm (Eiertomt)
Sameiet ligger i et veletablert og rolig boligområde i naturskjønne omgivelser i Holmenkollåsen. Fellesarealene er pent opparbeidet i parkmessig stil, med asfalterte gangstier, velstelte plenområder, prydbusker, variert beplantning, lekeplass og hyggelige sitteplasser. Tomten har en størrelse på cirka 31 552,4 kvadratmeter. Informasjonen er hentet fra digitale eiendomsdata fra Oslo kommune.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en rolig og populær beliggenhet i Holmenkollåsen – et veletablert boligområde kjent for sine naturskjønne omgivelser og nærhet til marka. Leiligheten ligger solrikt til med flott uteplass og gode lysforhold, i et fredelig nabolag med grønne omgivelser.

Området byr på mange kvaliteter for den som ønsker en aktiv og naturbasert livsstil. Nordmarka ligger i umiddelbar nærhet, med flere innganger til turterreng fra både Midtstuen, Bogstad og øverst i Holmenkollveien. Her finnes milevis med turstier, skiløyper og sykkelruter – perfekt for friluftsliv året rundt. I nærområdet finner du også lekeplasser, fotballbane, idrettshall, tennisanlegg og treningssenter. Sameiet har i tillegg sin egen sandvolleyballbane.

Holmenkollen nasjonalanlegg ligger i nærheten og tilbyr langrenn, skiskyting, rulleski og den ikoniske hoppbakken. Tryvann skisenter, som er betydelig oppgradert de siste årene, gir gode alpintmuligheter. Om sommeren benyttes de samme områdene til turer og stisykling. Bogstadvannet ligger kun ca. 7 minutter unna, og byr på bading, padling og skøytemuligheter vinterstid. Her finner du også Bogstad golfbane og Bogstad gård med kafé, kunstutstillinger og aktiviteter for hele familien.

Nært servicetilbud og god kollektivdekning
Dagligvarebutikker som Joker Holmenkollveien (med søndagsåpent), Matkroken på Besserud og Rema 1000 ligger alle i nærheten. For et bredere servicetilbud har både Røa og Vinderen et variert utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, kaféer, restauranter, helsetjenester og mer.

Offentlig kommunikasjon er godt tilgjengelig. Buss nr. 46 fra Krags vei (ca. 3 minutters gange) bruker omtrent 13 minutter til Majorstuen. Alternativt går buss nr. 45 fra Amagerveien, rundt 7 minutter unna. T-banestasjonene Holmen (linje 2) og Besserud (linje 1) nås på ca. 15 minutter til fots, hvor også buss nr. 12 har avgang.

Trening og turmuligheter
Beliggende i naturskjønne omgivelser på Holmenkollåsen, har Holmenkollveien 74B nærhet til et bredt spekter av treningsmuligheter – fra topp moderne treningssentre til utendørs aktiviteter i Nordmarka.

MOVE by Holmenkollen Fitness
Kun en kort spasertur unna finner du MOVE by Holmenkollen Fitness, et nyoppusset treningssenter på 1000 m² i Scandic Holmenkollen Park. Senteret tilbyr et variert treningstilbud, inkludert styrketrening, gruppetimer som HIIT, yoga og spinning, samt personlig trening. Med fasiliteter som sauna og moderne treningsutstyr, er dette et ideelt valg for både nybegynnere og erfarne utøvere.
Akersposten

Holmenkollen Treningslab
For de som ønsker å kombinere trening med teknisk veiledning, ligger Holmenkollen Treningslab i Kongeveien 5. Her tilbys spesialiserte tjenester innen rulleski, langrenn, styrketrening og løp, med profesjonelle trenere og moderne fasiliteter. Dette senteret er populært blant både mosjonister og profesjonelle utøvere.
Skiforeningen

Holmenkollen Tennisklubb
Holmenkollen Tennisklubb, beliggende i Bjørnveien 74, tilbyr tennisbaner og organiserte kurs for både barn og voksne. Klubben har et aktivt miljø med over 800 medlemmer og arrangerer jevnlig aktiviteter og treninger.
Holmenkollen Tennisklubb

Utendørs aktiviteter i Nordmarka
For naturelskere og friluftsinteresserte er Nordmarka rett utenfor døren. Om vinteren kan du benytte deg av preparerte langrennsløyper og lysløyper, mens sommeren byr på turstier og sykkelruter. Området er også ideelt for løping og fotturer, med flere tilgjengelige stier og ruter.

Med disse varierte treningsmulighetene rett i nærheten, er Holmenkollveien 74B et utmerket valg for deg som ønsker en aktiv livsstil i naturskjønne omgivelser.

Skoler og barnehager

Boligen i Holmenkollveien 74B ligger i et område med flere gode utdanningstilbud for både små og store barn.

Barnehager:
Holmenveien barnehage: En kommunal barnehage som åpnet i 2021, beliggende på Holmenveien 19. Barnehagen har 175 barn i alderen 0–5 år og 59 ansatte. Den har et samlet oppholdsareal på 945 m², noe som gir 5,4 m² per barn. Barnehagen har åpningstid fra 07:00 til 17:00 og tilbyr et variert uteområde med eplehage og paviljong.

Holmen Kanvas-barnehage: En privat barnehage etablert i 1989, som holder til i Holmenveien 47E. Barnehagen har 44 barn i alderen 1–5 år og 16 ansatte. Den har et samlet oppholdsareal på 172 m², noe som gir 3,9 m² per barn. Barnehagen har åpningstid fra 07:30 til 17:00 og fokuserer på sosial kompetanse, lek og læring.
Barnehagelisten
Oslo kommune

Skoler:
Holmen skole: En barneskole som ligger i nærheten og tilbyr undervisning for elever på barnetrinnet. Skolen er kjent for sitt gode læringsmiljø og engasjerte lærere.

Midtstuen skole: En ungdomsskole som ligger i nærheten og tilbyr undervisning for elever på ungdomstrinnet. Skolen har et variert undervisningstilbud og et aktivt skolemiljø.

Bjørnveien skole: En ny barneskole som ble ferdigstilt i 2018, beliggende i Bjørnveien ved Holmenkollen. Skolen har moderne fasiliteter og et fokus på bærekraftig bygging.
lysogvarme.no

Holmen videregående skole: En videregående skole som ligger i nærheten og tilbyr et bredt spekter av utdanningsprogrammer. Skolen har et godt læringsmiljø og gode fasiliteter.
Holmen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk med garasjer Holmenkollveien 74 A, B og C datert 24.11.81.
Det foreligger ferdigattest for fasadeforandring Holmenkollveien 74 datert: 09 .05.1984.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest for innbygging av balkonger og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 22.03.2018, datert: 14.05.2018.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av bygningstekniske installasjoner på Holmenkollveien 74
A-C. datert 30.01.2015.

Byggetegning datert 26.02.79 viser boligen med tre soverom. I dag er det ene soverommet
omgjort til spisestue. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan S-2346 hvor det fremkommer at felt A1 er regulert til byggeområde for boliger, turvei og skiløype, reguleringsplan S-75GA regulert til felles gangareal, reguleringsplan S.4220. Regulert til bolig med tilhørende anlegg. Eiendommen ligger i et område avsatt til Bebyggelse og anlegg, nåværende og grønnstruktur eksisterende med Kommuneplanen.
Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn». Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside:

https:/ / www.oslo.kommune.no/ politikk-og-administrasjon/ politikk/ kommuneplan/ Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen. Kommuneplan: Kommuneplanen er det øverste dokumentet i kommunens styringssystem og legger føringer for utviklingen i Oslo. Kommuneplanens arealdel inneholder bestemmelser som ofte legger
føringer for hva du kan bygge på en eiendom. Dersom eiendommen er regulert av flere planer, er hovedregelen at planene gjelder parallelt. Hvis planene inneholder bestemmelser som er motstridende, er det den nyeste planen som gjelder.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/2237/85:
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

10.04.2025 - Dokumentnr: 411652 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dnb Eiendom AS
Org.nr: 910 968 955

14.05.2025 - Dokumentnr: 538293 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Seierbygg AS
Org.nr: 924 379 618

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/538274-1/200

31.05.1985 - Dokumentnr: 30681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 85

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1145/274151
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.

Callinganlegget er defekt og vil ikke bli reparert før overtakelse. Utbedring av callinganlegget er kjøpers ansvar.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 overtakelsen.

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

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

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 16. mai 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Holmenkollveien 74B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2237, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19345-1636 **Referansenummer:** EI7981

Autorisert foretak: Din Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Brede Jensen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Din Takst AS

Din Takst AS

Rapportansvarlig

Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@dintakst.no
995 67 766

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget oppført i 1980 og er med det 45 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Alle TG 2 og TG 3 vurdert, er trukket frem i konklusjonen. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal
forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Konsekvens av TG 3 er at bygningsdelen har sviktende funksjon og umiddelbare tiltak må påregnes. Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt og disse er gitt TG 3 i rapporten. Tilstandsgrader utover det er i alt vesentlig 1 og 2 på grunn av alder og observasjoner. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Vurderingen av rom/bygningsdeler er basert på alder og observasjoner. På bakgrunn av undersøkelsesnivået for de observasjoner som er gjort i forbindelse med denne rapporten, må en ta forbehold om at det kan være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket, da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonene. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.
Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer dels preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Hovedkonstruksjon i betong, plassbygd og/eller som prefabrikkerte elementer. Yttervegger med pusset plateledning og utfyllende vegger i tre. Flatt tak i betongkonstruksjon med tekking. Leiligheten ligger i 3 etg og har adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten er gjennomgående og inneholder: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad/vaskerom. Fra stue er det utgang til balkong med bod. Fra kjøkken er det utgang til balkong.

3-lags isolerglass med malte karmer.
Ytterdør i aluminium og glassfelter. Dørcalling med automatisk åpner.
-Brann og lyddør til leiligheten. Nyere dør.
-To terrassedører i tre med isolerglass
Fra stue er det utgang til balkong på ca 10 kvm. Betongdekke med epoxy. Rekkverk av blomstertrau i betong.
Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 10 kvm. Betongdekke med epoxy. Rekkverk i malt treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har tregulv og fliser. Vegger med tapet og fliser. Himlingene med malte flater.
Etasjeskille med plasstøpt betong.
Leiligheten ligger i 3 etg. Radonsperre er ikke relevant.
Innvendige formpressede dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.
En skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad levert fra utbygger. Badet har fliser på gulvet og fliser på vegger i dusjsonen. Malt strie på øvrige vegger. Baderomsinnredning med servant og ett greps blandebatteri. Badekar med dusjgarnityr. Wc i eget avlukke. Opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeår, med fliser lagt over de originale overflatene noe senere. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Badet er funksjonelt med dagens innredning, men har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Badet er 45 år og har passert forventet levetid. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Full oppussing bør påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Overskap med glass. Fliser over flislagt benk med nedfelt dobbel kum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Vurdering basert på alder.
Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.
Sikringsskap med automatsikringer, 40 amp. 7 fordelerkurser. Måler er plassert i fellesarealet.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.

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

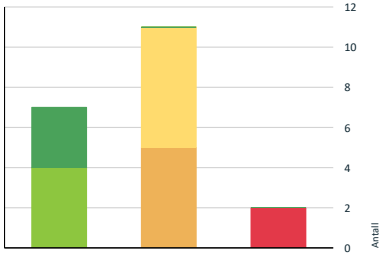
Kjøkken er utvidet og et soverom er tatt bort.

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Sammendrag av boligens tilstand

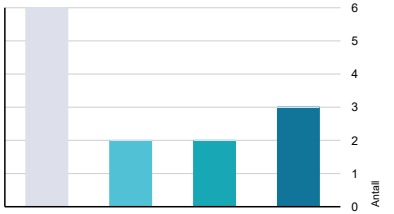
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger om årstall og oppgraderinger/utført vedlikehold i rapporten er gitt av eier/rekvirent

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3-lags isolerglass med malte karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ett soveromsvindu kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Ytterdør i aluminium og glassfelter. Dørcalling med automatisk åpner.
-Brann og lyddør til leiligheten. Nyere dør.
-To terrassedører i tre med isolerglass

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere å bytte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til balkong på ca 10 kvm. Betongdekke med epoxy. Rekkverk av blomstertrau i betong.
Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 10 kvm. Betongdekke med epoxy. Rekkverk i malt treverk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene har tregulv og fliser. Vegger med tapet og fliser. Himlingene med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Fargevariasjoner på gulver. Stedvis løsnet tapet på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig å skifte overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med plasstøpt betong.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3 etg. Radonsperre er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressede dører. Hvitmalte lister rundt åpningene. En skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør subber i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Ny eier må selv vurdere å bytte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad levert fra utbygger. Badet har fliser på gulvet og fliser på vegger i dusjsonen. Malt strie på øvrige vegger. Baderomsinnredning med servant og ett greps blandebatteri. Badekar med dusjgarnityr. Wc i eget avlukke. Opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeår, med fliser lagt over de originale overflatene noe senere. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Badet er funksjonelt med dagens innredning, men har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Badet er 45 år og har passert forventet levetid. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Full oppussing bør påregnes.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malt strie på vegger og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malingsavflassing og svertesopp i tak.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Fare for fuktskader i skjulte konstruksjoner ved utett bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel hoveddør til topp slukrist. Det er målt 1 cm fra ekstra dør til sluk.
Badet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er påregnelig å skifte ut badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det vanskelig å se membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, wc og badekar med dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Eldre innredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er påregnelig å bytte innredning med resten av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg som er tilkoblet sentralt avtrekk i borettslaget/sameiet.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg på soverom som ligger inntil bad. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Overskap med glass. Fliser over flislagt benk med nedfelt dobbel kum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Eldre brukt kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Kjøkkenet er funksjonelt, men er av eldre årgang. Det er påregnelig å skifte ut kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Det drypper fra kjøkkenkran.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 40 amp. 7 fordelerkurser. Måler er plassert i fellesarealet.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

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.
   1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det presiseres at sikringskap og elektrisk anlegg ikke er fullstendig kontrollert da dette er utenfor Takstmannens ansvarsområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Generell kommentar

På grunn av dette er (har vært) en utleid leilighet er det mange usikkerhetsmomenter angående det elektriske anlegget. Det anbefales en kontroll. Kostnadsestimat for kontroll. Kostnader til eventuelle utbedringer er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan

Tilstandsrapport

brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

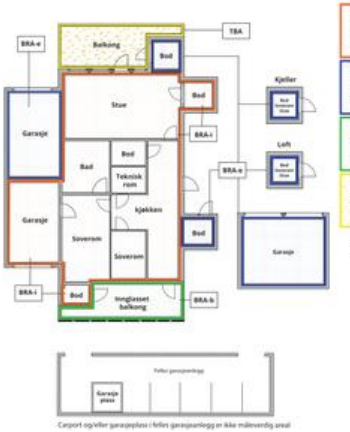
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	89	2		91	20
SUM	**89**	**2**			**20**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er utvidet og et soverom er tatt bort.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	4

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Brede Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2237		85	316000 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Holmenkollveien 74 B

Hjemmelshaver
Markeng Tove Kroken

Eierandel
1145 / 274151

Felles gjeld:
Kr. 178 143 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i et etablert boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er flat og skrånende og opparbeidet med plen, busker, blomsterbed og variert beplantning. Asfaltert gårdsplass med noe plass til parkering. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold
Ikke oppgitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Holmenkollveien 74 B, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2237
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EI7981

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gomez Valenzuela, Fernando	9578-5999-4-1301550	2025-05-16 17:01:22

SIGNICAT 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
16. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0315/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 74B, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Seierbygg AS v/ Fernando Gomez

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte

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? Tilstandsrapport fra da vi kjøpte

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0315/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gomez Valenzuela, Fernando	2025-05-16

Identifikasjon

bankID Gomez Valenzuela, Fernando

SIGNICAT

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

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 310250053
Vår referanse: 3691672/25871842
Bestilling: C3 2025-03-05 (2) 100

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
819	105	11.1.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2237	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3. 819

11 JAN. 1980

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 27 BNR. 2237, BNR. 2238, BNR. 2239, BNR. 2240, BNR. 2241, BNR. 2242, BNR. 2243, BNR. 2244, BNR. 2245 OG BNR. 2246.

ATKOMSTVEI

Gnr. 27 bnr. 2242
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
fra Arnebråtveien
over gnr. 27 bnr. 2238
i denne eiendoms regulerte avkjørsel.

ATKOMSTVEI

Gnr. 27 bnr. 2243
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
over gnr. 27 bnr. 2239
i regulert felles avkjørsel og fram til Olav Aukrusts vei.

FELLESAREAL

Gnr. 27 bnr. 2237, bnr. 2238, bnr. 2239, bnr. 2240, bnr. 2241, bnr. 2242, bnr. 2243, bnr. 2244 og bnr. 2245 har bruksrett til de regulerte fellesarealer (felles avkjørsel, gang og sykkelveier) på gnr. 27 bnr. 2237 og bnr. 2239, og bruksrett til gnr. 27 bnr. 2246 (friområde).

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 27, bnr. 2237, bnr. 2238, bnr. 2239 og bnr. 2246 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 5 september 1979.

for Krags arvinger iflg. fullmakt

Hjemmelsinnehaver:

Jan Helmer

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 310250053
Vår referanse: 3691668/25871822
Bestilling: C3 2025-03-05 (2) 97

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
318679	200	11.4.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT RETT TIL UTSKILT TOMT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2237	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Rekvirent iht følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
982470250
org nr /fødselsnr

Dok.nr: 318679 Tinglyst: 11.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(1)

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

1. AVTALE OM ADKOMSTRETT

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

2. KJØPSOPSJON

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

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

Dato: Oslo 3/3. 2016

Sted: Oslo Oslo, 8/3-2016

HANNE KRISTIN BERG HENRIK GUDBRANDSEN
Østre Kragsskogen sameie v/ signaturberettigede

Christina Mosstue ADVOKAT

Vedlegg:

Kart


27/2236
(Fritzøehaugen)
27/2237
(Sameie)
27/2235
(G. Johansen)
27/2135
27/1668
27/1720
27/1682
27/2665
27/1818
22
24
150
15E
155
160
185
13O
13C
11E
11D
Christina Moestue
ADVOKAT

Østre Kragskogen SAMEIE

VEDTEKTER

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

§1

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

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

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

§3

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

§4

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

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

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.20.000,00 til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.
Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseier må utvise særlig aktsomhet og utføre jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap
Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppstaking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget, samt sikre god utlufting gjennom boligens mekaniske avtrekkssystem.

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

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

(5)En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 34.

(6) Seksjonseierne plikter å delta i vedlikehold og renhold av fellesrom herunder garasjeanlegget.
Det samme gjelder dugnadsarbeid vedtatt av årsmøtet.

§ 6

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med (1), (2) og (3), og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

§7

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

§8

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

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§9

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel.
Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.
Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig tilstyret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag som nevnt i §13,skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§10

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - virkedagers og maksimum 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 7 gjelder tilsvarende.

§11

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

§12

Ordinært årsmøte skal:

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

§13

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.
Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt på seksjonsmøtet. Protokollen er tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

§14

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

§15

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret ansetter, og avsetter sameiets ansatte og inngår og sier opp avtaler med forretningsfører, leverandører, servicebyråer o.l.
Styret gir instruks for sameiets ansatte, avtaler lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender representerer styret og forplikter dem med underskrifter av Styrets leder og ett styremedlem.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.
Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen underskrives av styreleder og sekretær.

§16

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

§17

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§18

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

§19

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

sist revidert 22.05.2019

Oslo

S-2346

Reguleringsplan med reguleringsbestemelser for gnr. 27 bnr. 327 og gnr. 33 bnr. 19, Kragskogen.

Vedtaksdato: 08.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801404
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Brev av 18.10.1979 ark.27/327
Knytning(er) mot andre planer: 20079

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR: 27, BNR. 327 OG GNR. 33, BNR. 19, KRAGSKOGEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for kontorer/næringsformål
- Tomter for offentlige bygninger - skole, barnehager
- Trafikkområde - kjørevei og gang-/sykkelvei
- Friområde - park, turvei.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle boligområde.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomta, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 5.
a) I områdene A1, A2, A3 og C, byggeområde for boliger, kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 etasjer som vist på reguleringsplankartet.
b) Egenparkering skal skje i garasjekjeller, mens besøksparkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,2 plasser pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,9 plasser pr. leilighet på 2 rom.

§ 6.
a) I områdene B og D1, byggeområde for boliger, skal det oppføres tett småhusbebyggelse i maksimalt 2 etasjer.
b) Egenparkering skal legges til felles garasjeanlegg, mens besøks parkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7.
a) I område E, byggeområde for boliger, skal det oppføres småhus bebyggelse i maks. 2 etasjer.
b) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 8. Innenfor boligområdene skal maks. 25 % være 2-roms leiligheter, mens min. 55% skal være på 4 og 5 rom, og resten 3-roms leiligheter.

§ 9. Innenfor område A1, byggeområde for boliger, skal det innpasses en dagligvareforretning. Innenfor byggeområdene for boliger skal det innpasses nødvendige parktanteplasser og det tillates forøvrig innpasset servicelokaler som betjener boligområdet.

§ 10. I den maksimale brutto utnyttelsesgrad i byggeområdene for boliger er inkludert butikker og servicelokaler.

§ 11. I område D2, byggeområde for kontorer/næringsformål, kan det opp føres bygninger i maksimalt 3 etasjer. Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med de tilliggende boligområder.

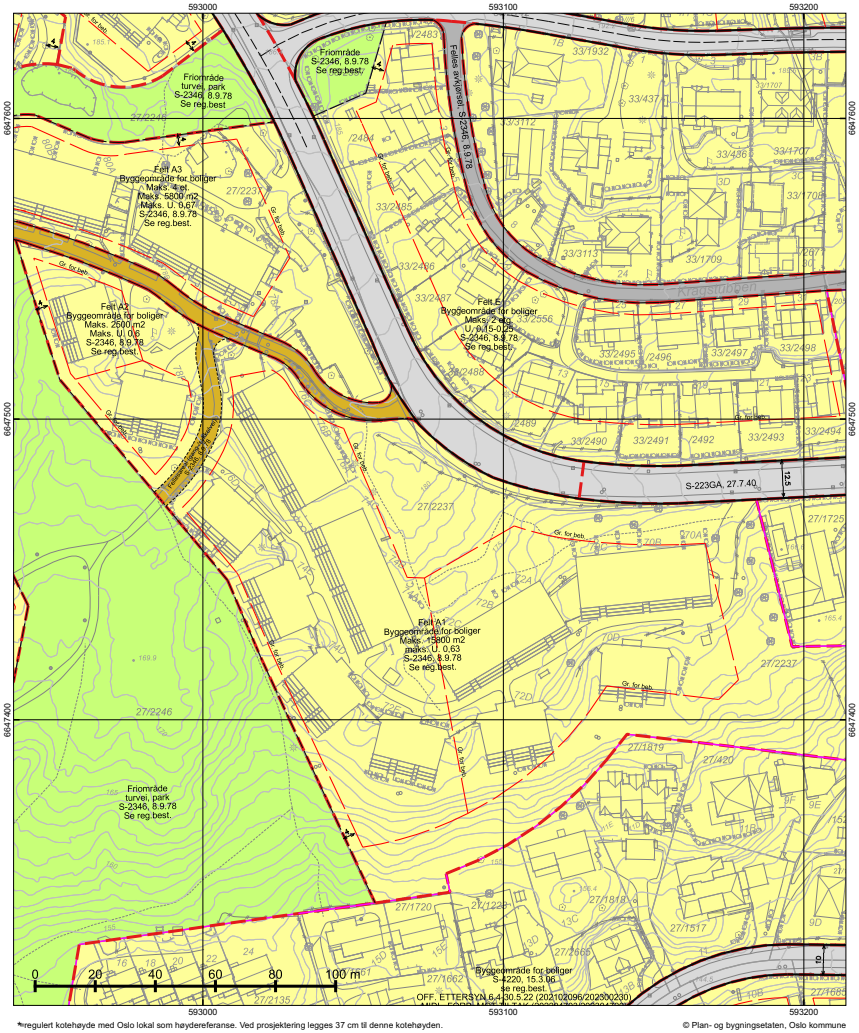
§ 12.
a) På offentlige og private gang- og sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring.
b) Det tillates nødvendig kjøring for varelevering fra snuplassen i Olav Aukrusts vei til barnehagen ved område D1.

§ 13.
a) Felles avkjørsel fra Olav Aukrusts vei er felles for skole, for boligområde C, og for barnehagen mellom område B og C.
Endelig trase' for den felles avkjørselen kan vedtas av bygningsrådet.

b) Felles avkjørsel fra Krags vei er felles for gnr./bnr. 33/19, 33/440 33/1932, 33/437, 33/1709, 33/1708 og 33/435.
c) Fellesareal- gang-/sykkelvei er felles for områdene innen for planens begrensning.

§ 14. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innefor planområdet skal i størst mulig grad bevares.

§ 15. Lekeplass/idrettsplass på regulert skoletomt skal kunne benyttes av boligområdet som ballplass.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232038/ 86506755
Deres ref.: 18562/ AB58033@MSDNB
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 74B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2237

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

Se tegnforklaring på eget ark

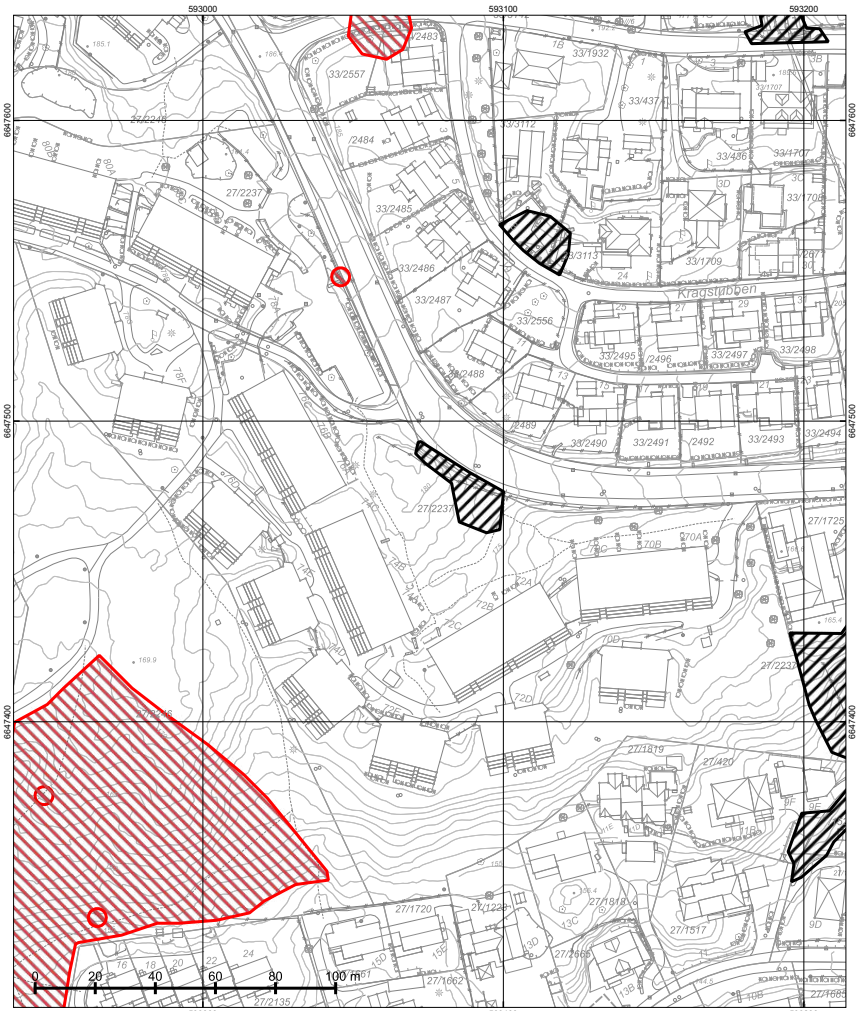
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Skjæring topp
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

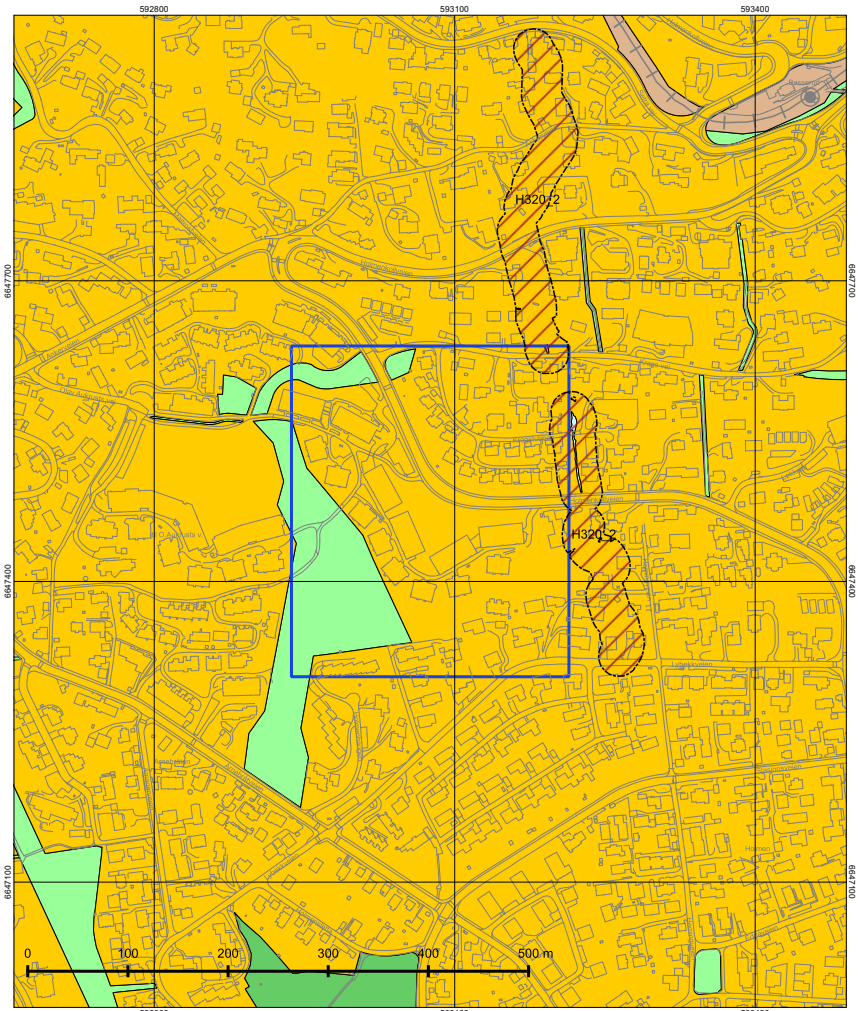
Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232038/ 86506755
Deres ref.: 18562/ AB58033@MSDNB
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 74B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2237

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232038/86506755
Deres ref.: 18562/ AB58033@MSDNB

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



BankID Signing
Ingebjørg Sæbu
2023-05-12

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2023-05-12

BankID Signing
Øystein Pytte
2023-05-14

PROTOKOLL

ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE, 11.05.2023 i VOKSEN KIRI

1. KONSTITUERING
Det var ingen merknader til innkalling.
Styrets leder, Bjørn Martin Solberg, ble valgt til møteleder.
37 seksjonseiere møtte til årsmøtet, det var fire fullmakter, 41 stemmeberettige
Styremedlem Ingebjørg Sæbu ble valgt til protokollfører.
Protokoll skal også undertegnes av sameier Øystein Pytte, sammen med møteleder Solberg.
Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET
Styreleder leste beretningen om styrets arbeid. Ingen kommentar, årsmelding tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet viser et underskudd på kr 1.096.521,-. Resultatet føres med kr -1.096.521,- mot egenkapital.
Styreleder gikk gjennom noen punkter og leste opp «Uavhengig revisors beretning»
- Spørsmål om negativt driftsresultat i forhold til nedbetaling av gjeld, må sikre at drift gir overskudd til å nedbetale gjeld.
  Styreleder påpekte at det var iverksatt vedlikeholdsarbeid langt ut over budsjett, prosjekter som sittende styre ikke kunne stanse.
  Styreleder viste til a styret i perioden har gjennomgått avtaler med leverandører, har reforhandlet og/eller inngått avtale med ny leverandør for å redusere utgifter og få kostnadskontroll.

Årsregnskapet ble godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styrehonoraret var i innkalling satt til kr 400.000 for perioden fra årsmøtet 2022 til ordinært årsmøte 2023. I budsjettet står kr 325.000.
Styreleder foreslo kr 350.000. Forslag om at det burde være kr 325.000 pga store utgifter og felleskostnader. Det ble stemt, 34 stemte for kr 350.000.
Styrehonoraret fastsatt til kr 350.000.

5. BUDSJETT
Styreleder orienterte kort om budsjettet, styremedlem om revidert femårsplan.
Budsjettet for 2023 blir tatt til etterretning.

6. INNKOMNE FORSLAG
Det var ved fristens utløp innkommet to forslag, ett fra sameier og ett fra styret.

6.1
Forslag om at det innføres forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets fellesareal ble vedtatt med 29 stemmer, åtte stemte mot forslaget, resten stemte ikke.
Forslaget om forbud fikk 2/3 flertall og skal inn i sameiets vedtekter.

6.2
Forslag fra styret til endring av tidligere vedtak sak 6.2 fra siste årsmøte.
Bakgrunn var at vedtaket om delvis bytte av rør-stamme, leilighet for leilighet, er vanskelig å gjennomføre og frarådet av flere forespurte rørleggere.
Styrets forslag til vedtak ble enstemming vedtatt:
Det i årsmøtet 25.april 2022 fattede vedtak i sak 6.2 reverseres.

7. VALG
Det velges styreleder for to år, ett styremedlem for ett år og ett styremedlem for to år.
Valgkomiteens forslag var:

Bjørn Martin Solberg	leder	to år
Anne-Lise Fleddum	styremedlem	to år
Kjetil Granum Helgesen	styremedlem	ett år

Helgesen har hatt særskilte oppgaver med EvBox, lading av el-biler og teknisk/praktiske saker.
Det kom benkeforslag på at styremedlem Ingvild Engelhart-Willoch fortsetter for to år.
Engelhart-Willoch har reforhandlet gartneravtalen og også arbeidet med tekniske saker.

Ved skriftlig votering ble Engelhart-Willoch valgt for to år.
Ved skriftlig votering ble Helgesen valgt for ett år.

STYRET BESTÅR AV:

Bjørn Martin Solberg	leder	2023 - 2025
Ingvild Engelhart-Willoch	styremedlem	2023 - 2025
Kjetil Granum Helgesen	styremedlem	2023 - 2024
Ingebjørg Sæbu	styremedlem	2023 - 2024
Håkon Wirstad	styremedlem	2023 - 2024

VARAMEDLEMMER

Ingrid Benneche	ett år
Maria Gammelsæter	ett år

VALGKOMITE ble gjenvalgt
Torhild Hexeberg
Hanne Rosvoll
Eldar Vistad

Oslo 11.mai 2023

Bjørn Martin Solberg — Møteleder
Ingebjørg Sæbu
Øystein Pytte

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[kl] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring i 1.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Journal nr.
Holmenkollveien 74 A	Gnr.27, bnr.2237	88/732

Byggherre	Ansvarshavende
Godtlib Johnsen Holmenkollveien 74 A 0391 OSLO 3	Trygve Myhrvold c/o Myhrvold Tr. Postboks 72 Kjelsås 0411 OSLO 4
KS/bs	

Dato 15.2.89.

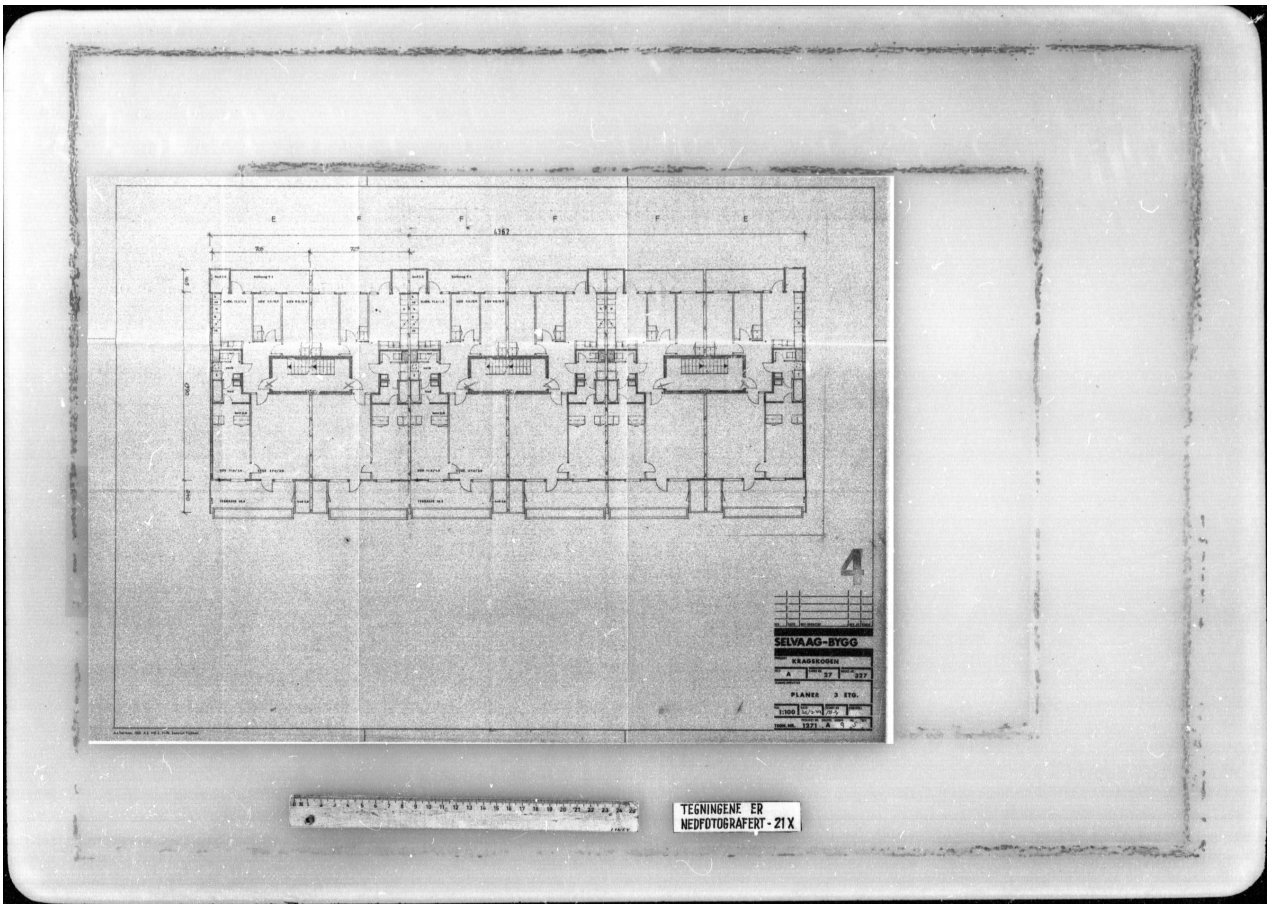
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

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.

Skl. C-16. ANDVORD


SELVAAG-BYGG
KRAGSKOGEN
PLANER 3 ETG.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X





03.08.2016 1:200	Holmenkollveien 74 H0301	GNR./BNR.27/2237 #	Tegningsnr.: A20-03	Østre Kragskogen	KILE STOKHOLM ARKITEKTER

BOALLIANSEN FORVALTNING

Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragskogen Sameie

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte, 11.5.2023 kl. 18.00, Voksen kirke

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

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 11.05. 2023 kl. 18.00
Sted: Voksen kirke

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

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

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 1.096.521,- godkjennes. Resultatet føres med kr -1.096.521,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 400.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ett innkommet forslag fra sameier og ett fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder og 2 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 26.4.2023

_____
Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- 5-års plan prosjekter
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Østre Kragskogen Sameie ligger i Oslo kommune, og har org.nr 971527587.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn
Styreleder	Bjørn martin Solberg
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu
Styremedlem	Håkon Wirstad

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

VALGKOMITE:
Torhild Hexeberg, Hanne Rosvoll og Eldar Vistad har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Det sittende styret har hatt 13 møter siden årsmøtet 2022, styret har hatt flere arbeidsmøter og møter med underleverandører og tilbydere. Styret har sett behovet for å gjennomgå avtaler med leverandører på gartnerarbeider, byggemessige og teknisk/praktiske leverandører. Disse har vært nyttige og viktige for å få kostnadskontroll og redusere sameiets utgifter.

Det er gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeider på utendørs fellesarealer, utbedring av bed, luking og planting. Styret hadde gjennomgang av avtalen med Skaaret Landskap i mars, og har forhandlet frem en 2% rimeligere vedlikeholdsavtale, som ble signert i april.

Styret startet arbeidet med fasadeoppgradering og fornying av fargen til mørk brun, først som et prøveprosjekt. Vi skiftet leverandør til Kvartal BYGG AS etter prøveperioden på grunn av pris og kvaliteten på arbeidet.

Rekkverk/gjerder rundt på eiendommen er i delvis dårlig forfatning. Kvartal Bygg AS gjør også dette arbeidet, det ble utsatt fra høsten 2022 på grunn av været. Prisen er garantert av leverandør til å være den samme som tilbudet i høst.

Sameiere har hatt problemer med lading av sine elbiler. Vi har brukt mye tid på kontakt med selskapet EvBox og å bistå sameiere. Styret har vært i kontakt med flere aktuelle leverandører til å ta over, eller drifte anlegget. Det er nå etablert kontakt med selskapet Elaway, og vi venter en avklaring her i løpet av sommeren.

Fem beboere er i gang med utbygging av lavblokkene - som det ble orientert om og votert om på siste årsmøtet. Styret innhentet uavhengig takst på utbyggingsprosjektet, taksten var noe lavere enn prosjektgruppens takst. Styret følger forslaget fra prosjektgruppen på kr 800 pr. m². Det videre arbeidet med prosjektet ligger hos aktuelle sameiere.

Avtalen med parkeringsselskapet om gjesteparkeringen er saqt opp fra 2024. Styret ser på ulike alternativer for å regulere gjesteparkering på parkeringsplassen.

Styret følger råd fra forretningsfører om å øke felleskostnader med 6,5 prosent i 2023. Dette er i tråd med ventet pris- og kostnadsvekst og lavere enn konsumprisindeks.

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

Det er stor etterspørsel fra sameiere og eiendomsmeglere etter faktisk og praktisk informasjon om sameiet. Informasjon om avtaler, frister og regler er oppdatert og ligger på sameiets nettsider.

Alle saker på styremøter er protokollert.

Styret har vurdert og revidert planverket for kommende år, i henhold til det styret mener er presserende og nødvendig innenfor en femårsperiode. Dette fremkommer i fremdriftsplanen under.

4.ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 ansatte i ca. 100 % stilling.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 223 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2237 og har følgende adresse: Holmenkollveien 70-80, 0784 Oslo.

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

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 5 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 8 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

9. SAMEIETS ØKONOMI

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

Sameiets resultat ble et underskudd på kr. 1.096.521 ,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 4.175.363,- per 31.12.22.

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, den 26.4.2023

I styret for Østre Kragskogen Sameie

_____	_____	_____
Bjørn martin Solberg (styreleder)	Ingvild Engelhart-Willoch	Kjetil Granum Helgesen

_____	_____
Ingebjørg Sæbu	Håkon Wirstad

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1

FORSLAG FRA: Anne-Lise Fleddum:

"Det foreslås å totalforby oppskyting av fyrverkeri (og raketter) på og mot Østre Kragskogen Sameie for å beskytte beboere, og eiendom, redusere støyforurensning, ivareta dyrevelferd og miljø, samt opprettholde sosialt ansvar. Det anbefales sterk å ikke skyte opp fyrverkeri fra fotballbanen mot skogen for å ivareta dyrevelferd og miljø og av andre nevnte årsaker som over. Beboere i sameiet oppfordres til å finne alternative og trygge måter å feire nyttårsaften på."

Etter avtale med Fleddum er forslaget endret til:

Forslag til vedtak:

Det innføres forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets fellesareal.

Sak 6.2 ENDRING AV TIDLIGERE VEDTAK SAK 6.2 FRA SISTE ÅRSMØTE

FORSLAG FRA STYRET TIL ENDRING AV TIDLIGERE VEDTAK SAK 6.2 FRA SISTE ÅRSMØTE

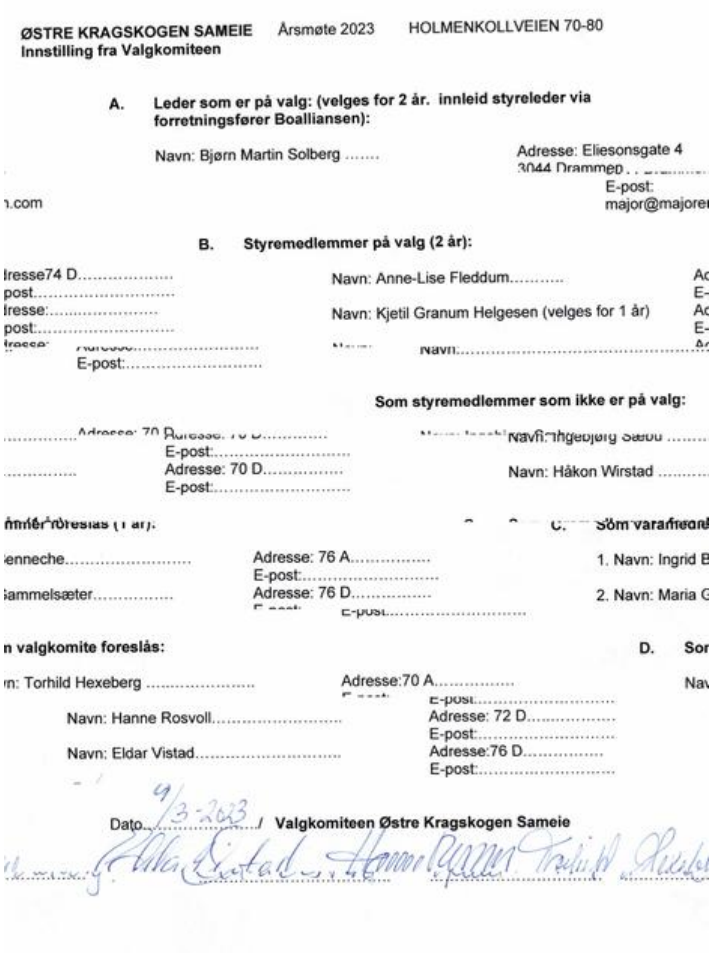
Bakgrunn:

Vedtaket om delvis bytte av rør-stamme, leilighet for leilighet, er vanskelig å gjennomføre og har blitt frarådet fra flere rørleggere. Dette tiltak vil ikke fjerne ett eventuelt fremtidig behov for å bytte vertikale rør fra øverste leilighet til kjeller. Å føre rør igjennom leilighetene med opptil 2 skjøter i hver etasje gir også muligheter for uønsket lekkasje.

Styrets forslag til vedtak:

Det i årsmøtet 25 april 2022 fattede vedtak i SAK 6.2 reverseres.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN



ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE Årsmøte 2023 HOLMENKOLLVEIEN 70-80
Innstilling fra Valgkomiteen

A. Leder som er på valg: (velges for 2 år. innleid styreleder via forretningsfører Boalliansen):

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

B. Styremedlemmer på valg (2 år):

Navn: Anne-Lise Fleddum.....
Navn: Kjetil Granum Helgesen (velges for 1 år)
E-post:.....

Som styremedlemmer som ikke er på valg:

Adresse: 70 D.....
E-post:.....
Navn: Håkon Wirstad .....

C.

Adresse: 76 A.....
E-post:.....
Adresse: 76 D.....
1. Navn: Ingrid E
2. Navn: Maria G

n valgkomite foreslås: **D.**

Navn: Torhild Hexeberg ..... Adresse:70 A.....
Navn: Hanne Rosvoll.....
Navn: Eldar Vistad.....
Adresse: 72 D.....
E-post:.....
Adresse:76 D.....
E-post:.....

Dato 9/3-2023 / **Valgkomiteen Østre Kragskogen Sameie**

5-års plan, prosjekter, Østre Kragskogen Sameie

Nr.	Hva	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026-28	Sum budsjett i perioden
1	Røykluker			720 000	720 000
2	Asfalt og kantstein			5 000 000	5 000 000
3	Uteområder v/flaggstangen			500 000	500 000
5	Nye rørstammer	500 000	5 000 000	?	5 500 000
7	Utskiftning av panel gavlvegger	1 000 000	4 000 000		5 000 000
8	Male resterende panel i mørk farge			1 000 000	1 000 000
9	Takventilasjon motor			900 000	900 000
10	Taktekking og utskiftning av membran	1 500 000	1 500 000	750 000	3 750 000
11	Garasjetak ny isolering			1 600 000	1 600 000
	SUM	**3 000 000**	**10 500 000**	**10 470 000**	**23 970 000**

NAVNESEDDEL

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

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

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

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie, den 11.5.2023.

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

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

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

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

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

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29.02.2000

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.04.2003

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 05.12.2011

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

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

1. BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13 Det mekaniske avtrekksystemet i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

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

3. DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

4. GARASJE / PARKERING

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

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

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

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

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

Datert 15.11.2011, godkjent i ekstraordinært sameiermøte 5.12.2011.

6.1 Bakkeplan på terrassesiden;

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

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

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

6.2 Bakkeplan på kjøkkensiden;

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

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

6.3 Innstig;

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

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

6.4 Generelt for fellesarealet;

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197832
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.03.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 74B
Postadresse:	0784 OSLO
Matrikkel:	0301-27/2237

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197832

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197832
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.03.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 74B
Postadresse:	0784 OSLO
Matrikkel:	0301-27/2237

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197832

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197832
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.03.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 74B
Postadresse:	0784 OSLO
Matrikkel:	0301-27/2237

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197832

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingrid Solbakk
Sandakerveien 74 A
0484 OSLO

Dato: 14.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013004-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 74A	Eiendom:	27/2237
Tiltakshaver:	Geir Solli	Adresse:	Ivar Aasens vei 23, 0387 OSLO
Søker:	Ingrid Solbakk	Adresse:	Sandakerveien 74 A, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 74 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 07.02.2011.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 13.10.2010 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Geir Solli, Ivar Aasens vei 23, 0387 OSLO, geir@solli.tk

198802937 2

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto** — Kan ikke se om tiltaket er utført.
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

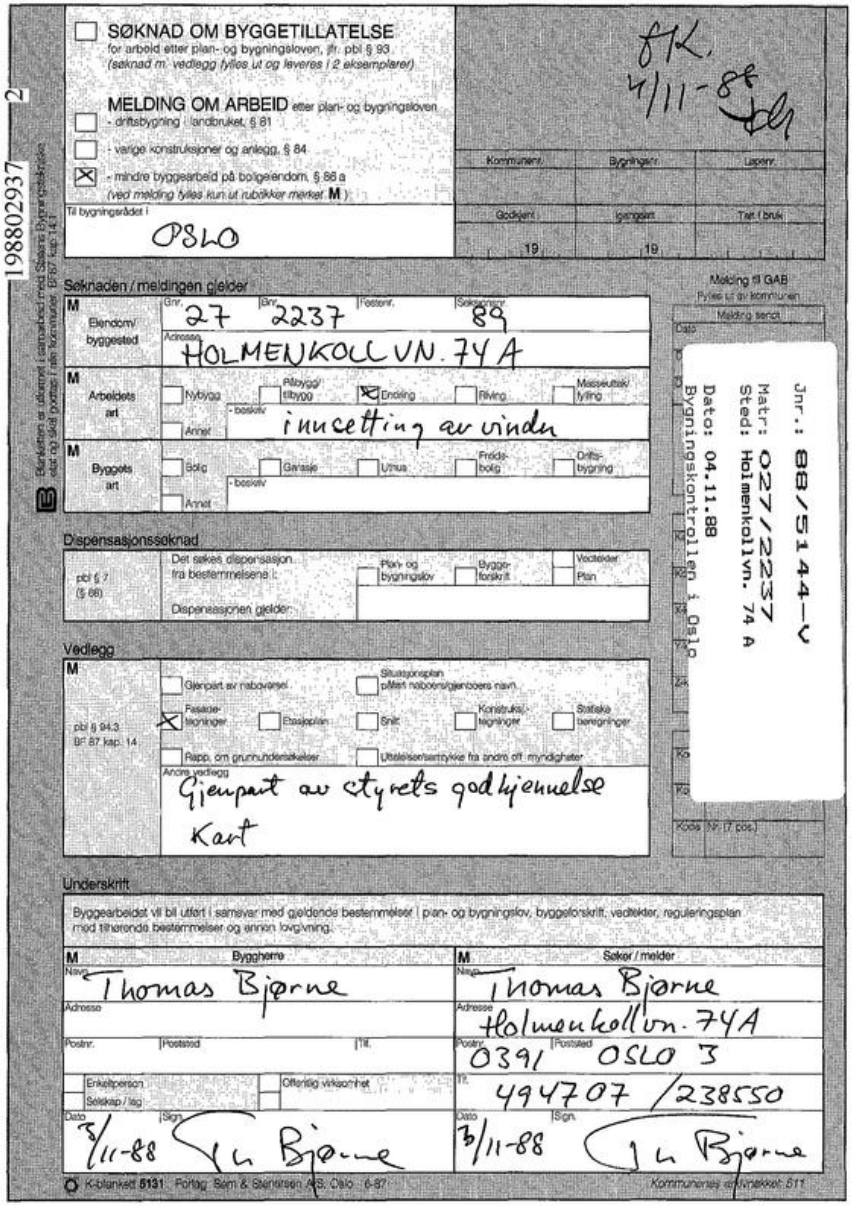
2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60



☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

Til bygningsrådet i: OSLO

FK. 4/11-88

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

198802937 2

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested	Gnr. 27	Bnr. 2237	Festenr.	Seksjonsnr. 89	
	Adresse: HOLMENKOLLVN. 74A				
M Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Påbygg/ tilbygg	☒ Endring	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling
	☐ Annet - beskriv: innsetting av vinduer				
M Byggets art	☐ Bolig	☐ Garasje	☐ Uthus	☐ Fritids-bolig	☐ Drifts-bygning
	☐ Annet - beskriv:				

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen
Melding sendt
Dato:

Jnr.: 88/5144-V
Matr: 027/2237
Sted: Holmenkollvn. 74 A
Dato: 04.11.88
Byggningskontrollen i Oslo

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 66)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	☐ Plan- og bygningslov	☐ Bygge-forskrift	☐ Vedtekter ☐ Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

☐ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan p/Mørk nabobens/gjenboers navn
☒ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg: Gjenpart av styrets godkjennelse
Kart

Kodeverk (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og ellers lovgivning.

M Byggherre	M Søker / melder
Navn: Thomas Bjørne	Navn: Thomas Bjørne
Adresse:	Adresse: Holmenkollvn. 74A
Postnr. / Poststed / Tlf.	Postnr. 0391 Poststed OSLO 3
☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf. 494707 / 238550
Dato 3/11-88 Sign. Thomas Bjørne	Dato 3/11-88 Sign. Thomas Bjørne

K-blankett 5131 Fortag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87 — Kommunenes sentralkontor 511

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Aaberg
HOLMENKOLLVEIEN 74B

Dato: 04.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506755
8346932

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2237

Vi viser til bestilling av 20250304 for HOLMENKOLLVEIEN 74B.

GNR. 27 BNR. 2237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

31552 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

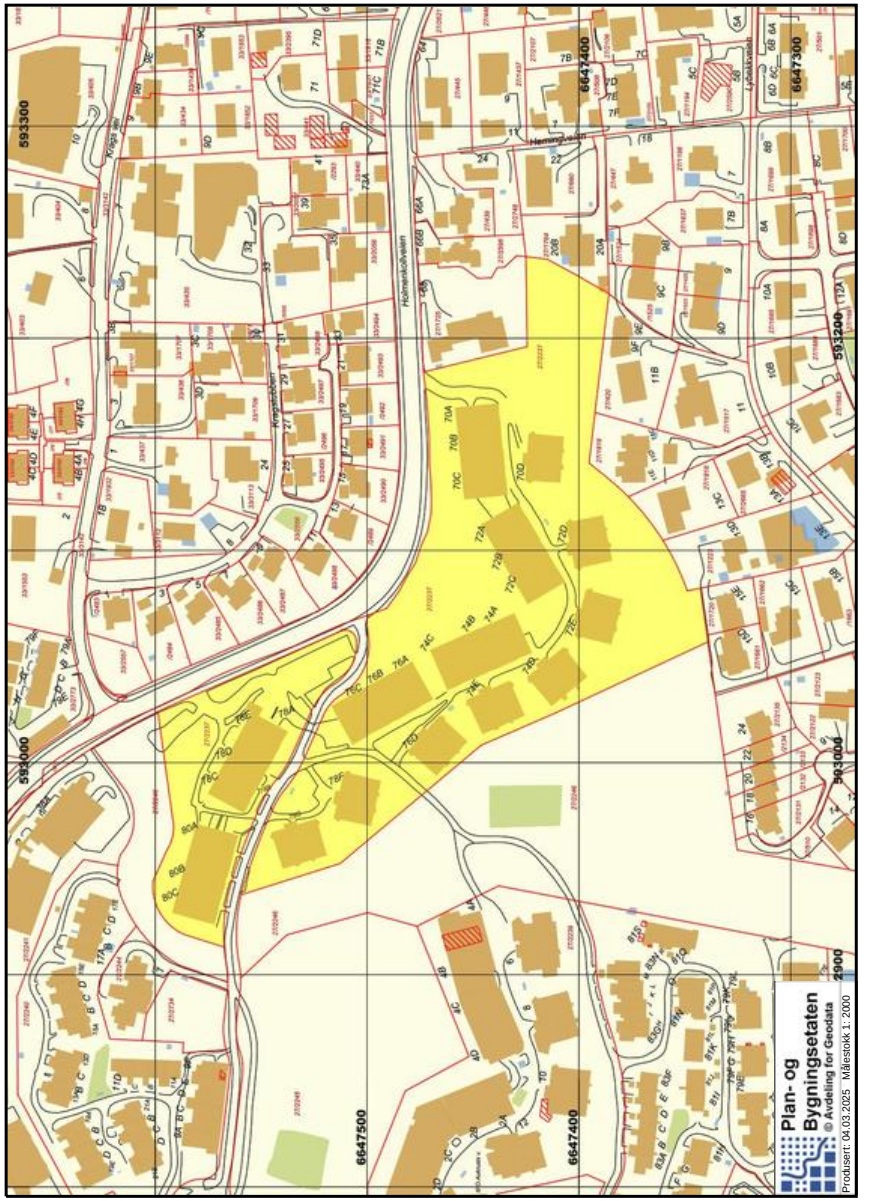
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 310250053
Vår referanse: 3691670/25871832
Bestilling: C3 2025-03-05 (2) 105

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30681	105	31.5.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2237	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
31.MAJ 85 030681
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune	
	27	2237		OSLO	
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)	
	Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).				
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, stort kjøkken og egen WC og bad inneholder bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av samlefaktoren bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal [ ] etc. [X] bruksenhetenes antatte verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om avhjelpelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har meddelt at [illegible] (§ 5 nr. 4, tredje ledd) og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).				

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

7. Supplerende tekst

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

Bygningene har ikke loft.

Dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling

Sted

Oslo

Morten Huseby Knut Røe

Dokumentet returneres til:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

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 gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

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 gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

5.

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

Oslo, den

Østre Kragskogen Bil. m/avvikling

Mørtel Huseby

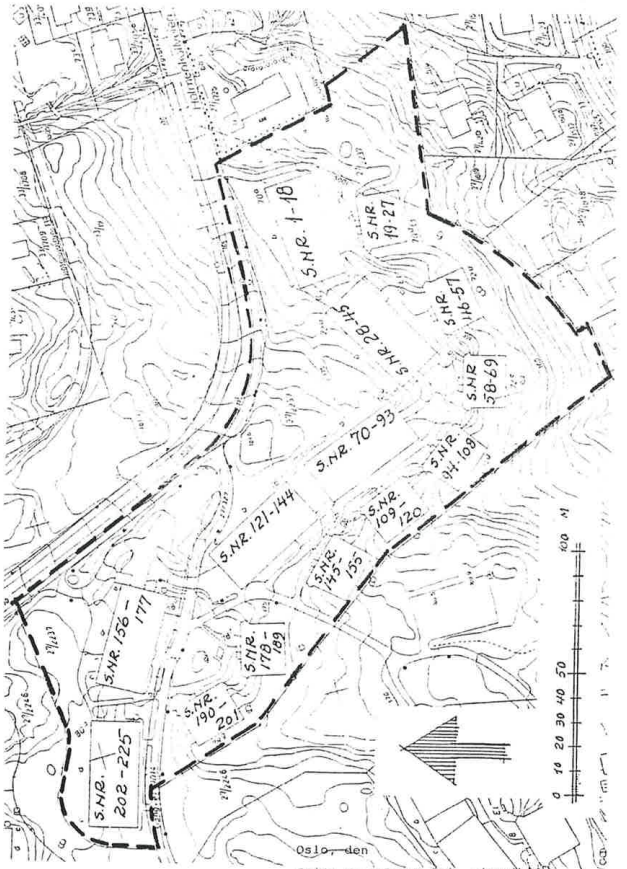
Knut Røe

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

6.

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



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den
Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

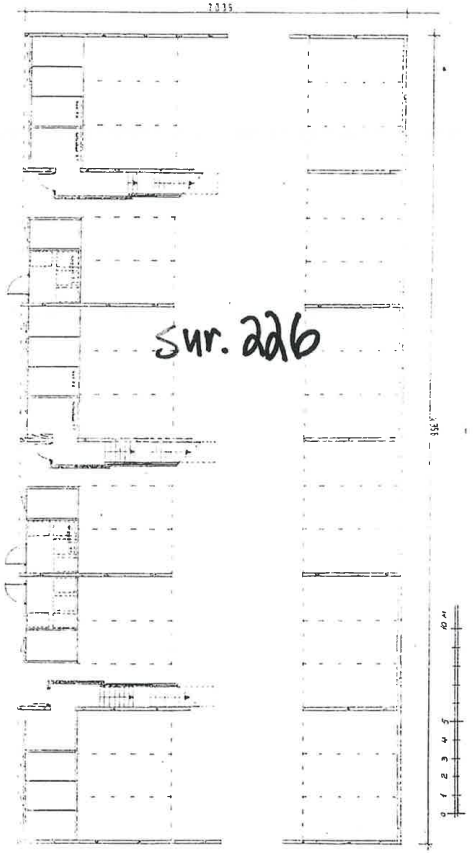
Morten Husaby Knut Røe

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

7.

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

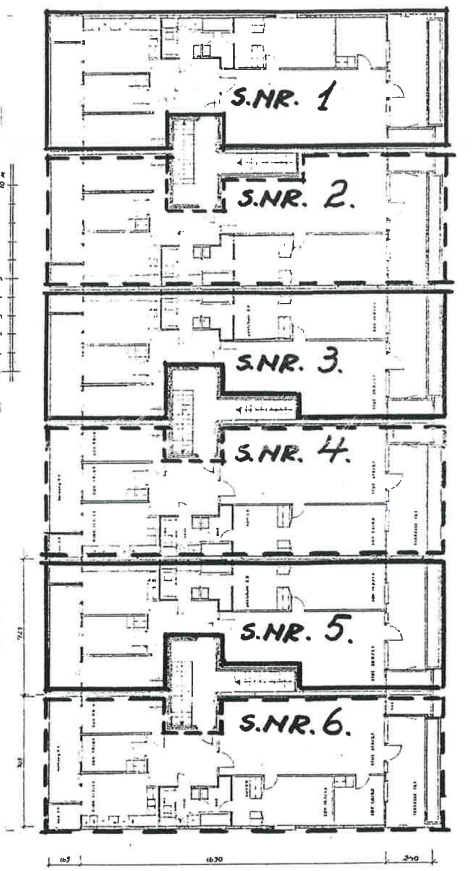


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

8.

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

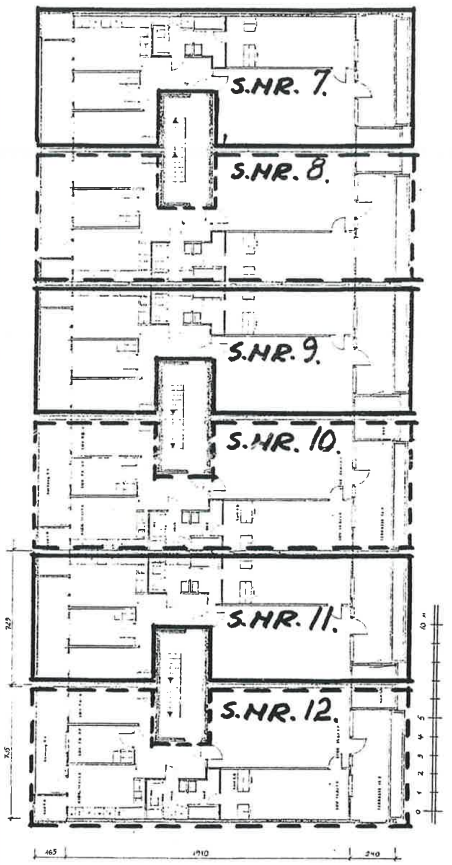


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

9.

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

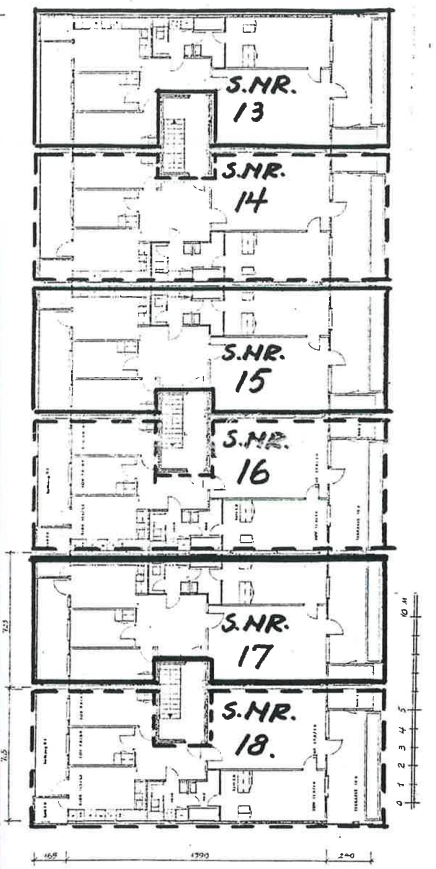


Riktig gjengivelse for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

10.

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

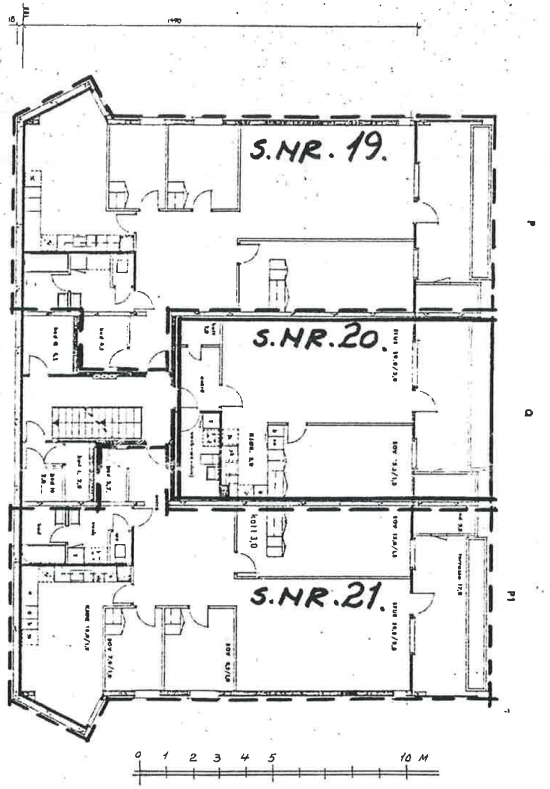


Riktig gjengivelse for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

11.

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

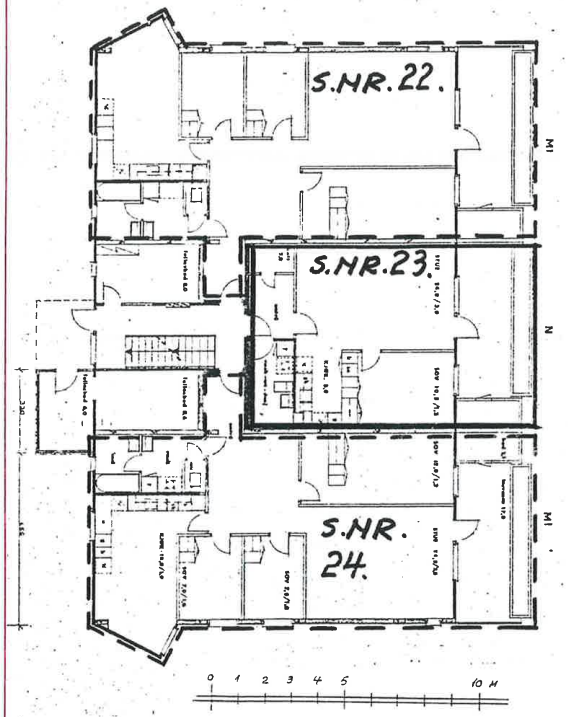


Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

12

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 22-24.



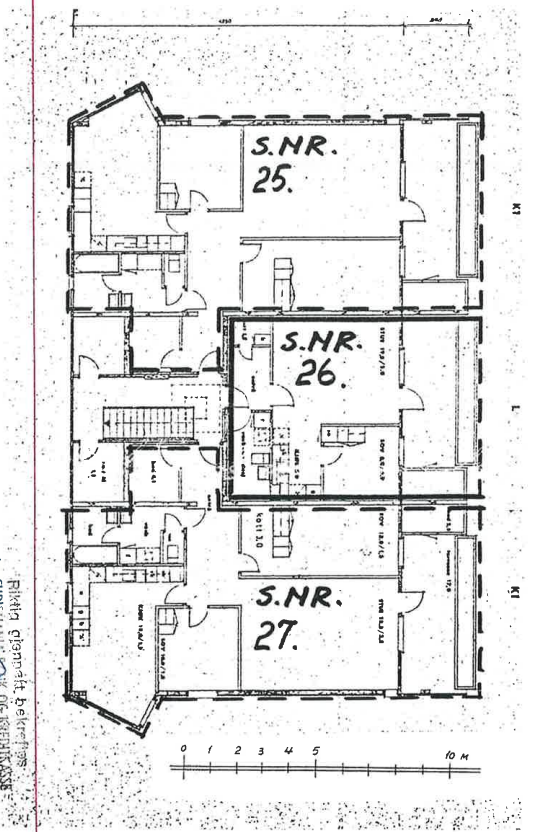
Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

13

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

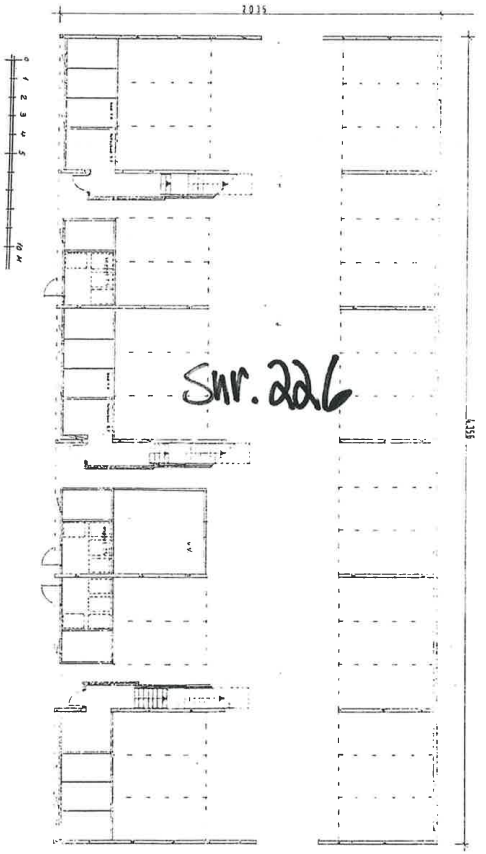


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIABANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

14

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

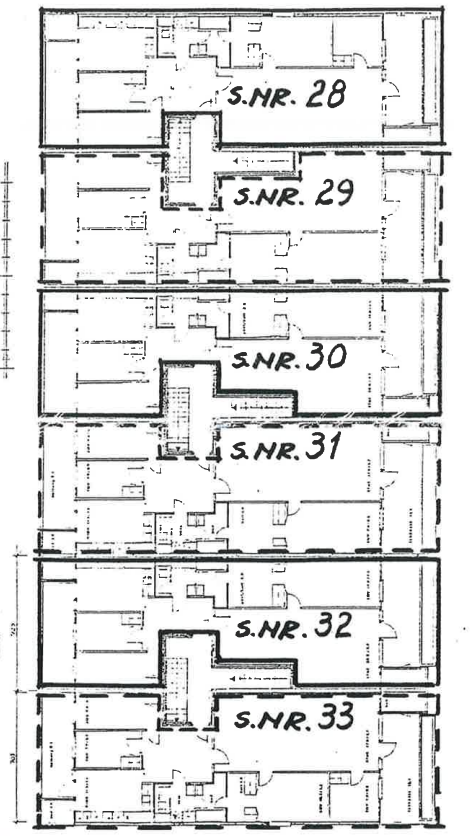


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

15

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

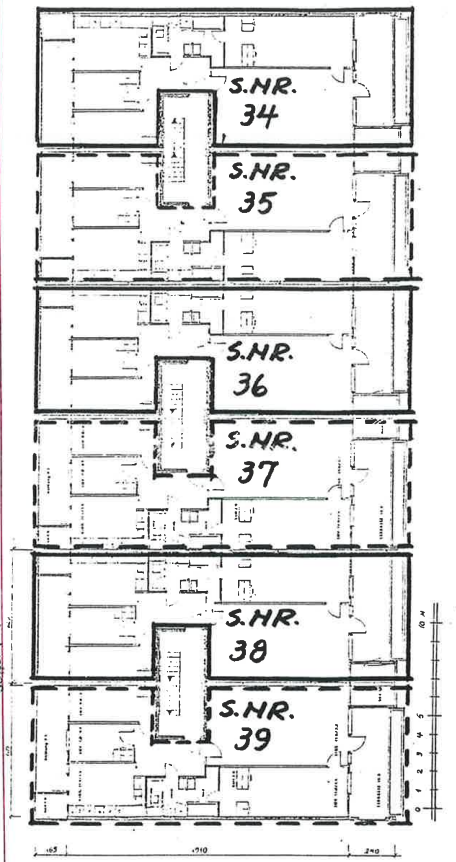


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

16

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

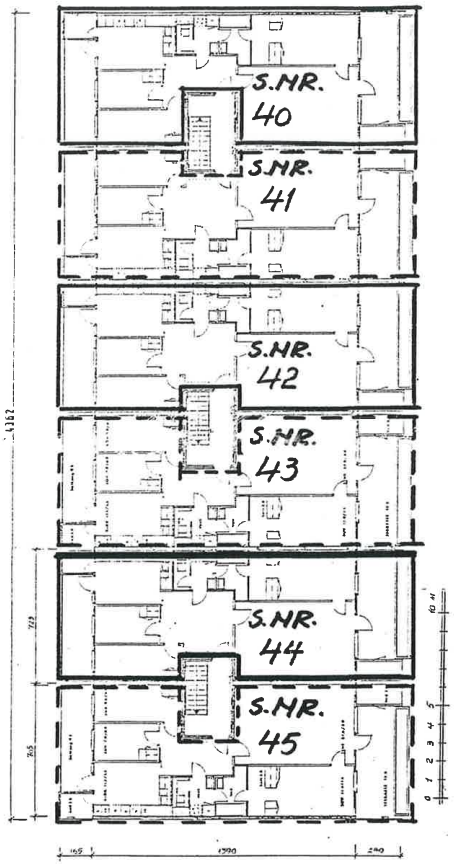


Riktig gjengitt bekreftes for Christiania Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

17

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

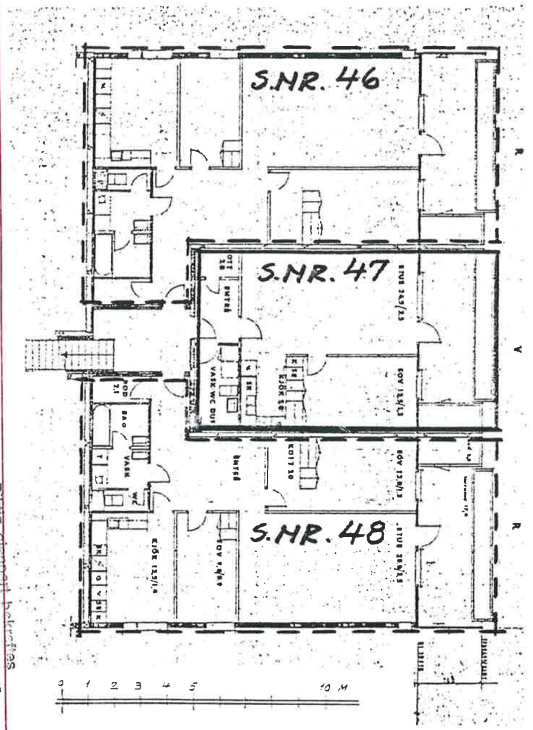


Riktig gjengitt bekreftes for Christiania Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

18

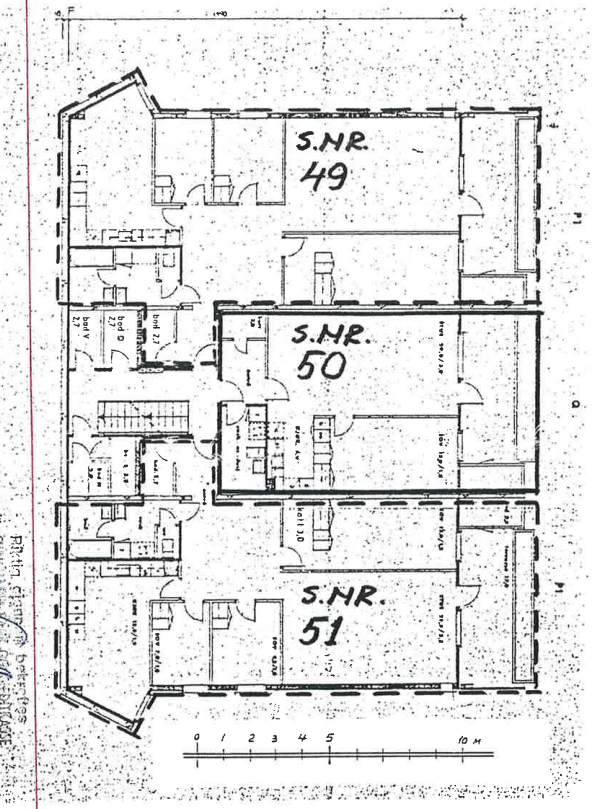
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 D
3. U.ETASJE MED SEKSJONENE 46-48



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

19

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

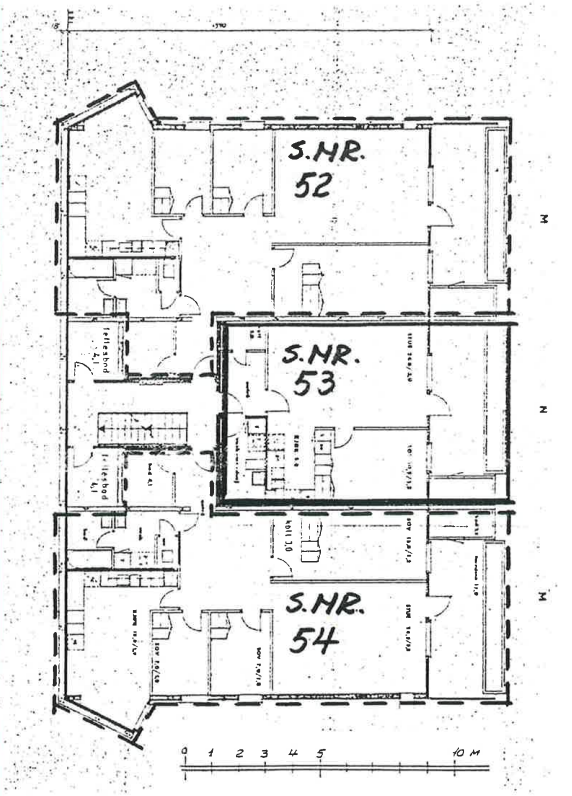


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

20

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



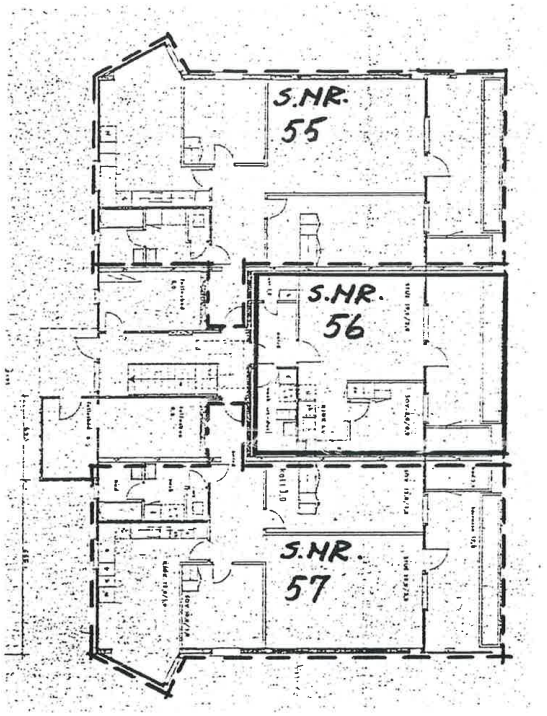
for [illegible] DRAIN OG [illegible]DITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

21

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



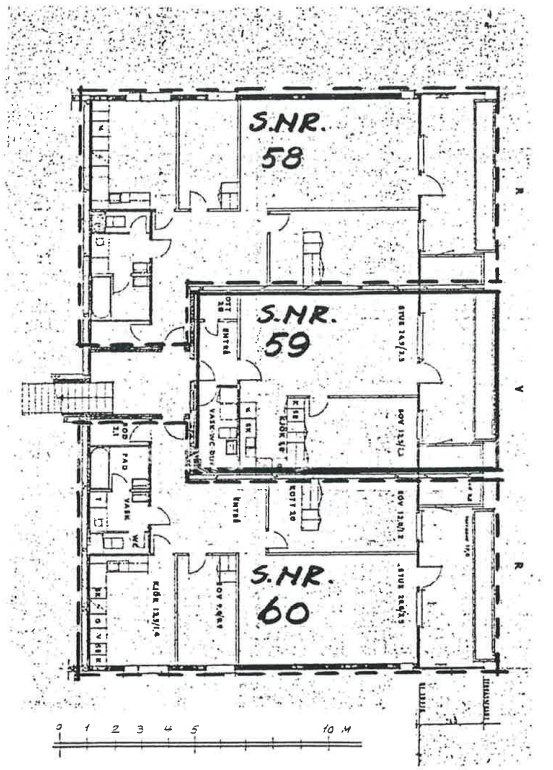
Riktig gjengivelse bekreftes
for GRESSLØNNA BYGG AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

22

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



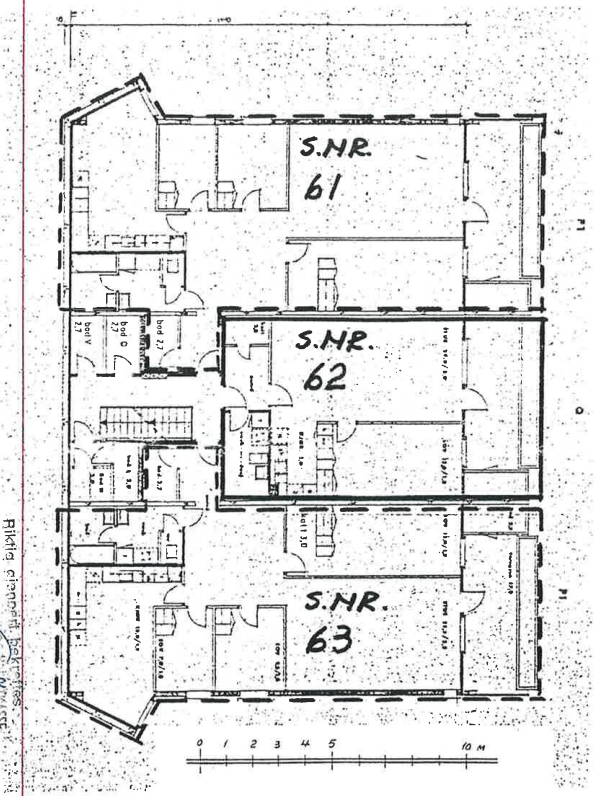
Riktig gjengivelse av originalen
for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

23

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



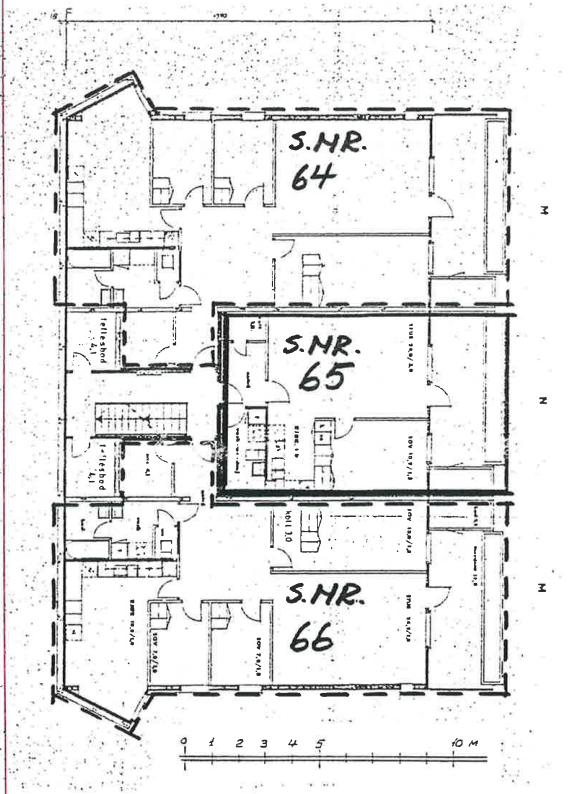
Riktig gjengitt bekreftes
for Oslo kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

24

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 E
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 64-66

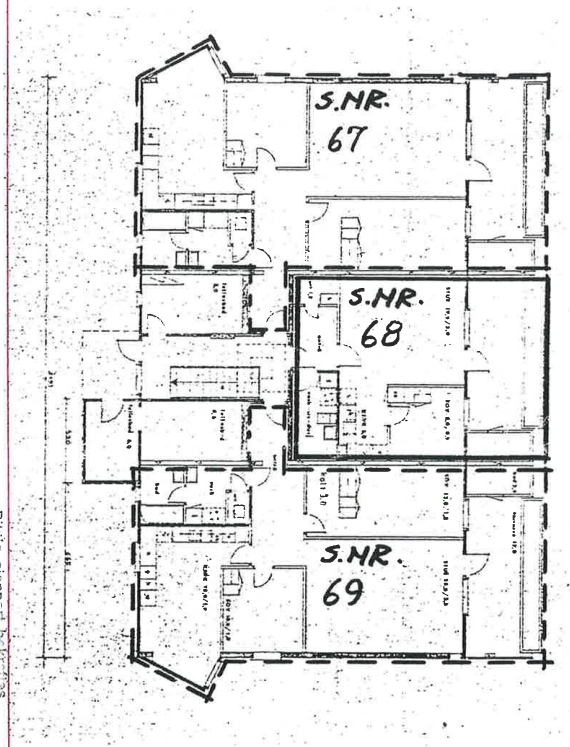


Riktig gjengivelse bekreftes
for Christiania bruk og kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

25

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

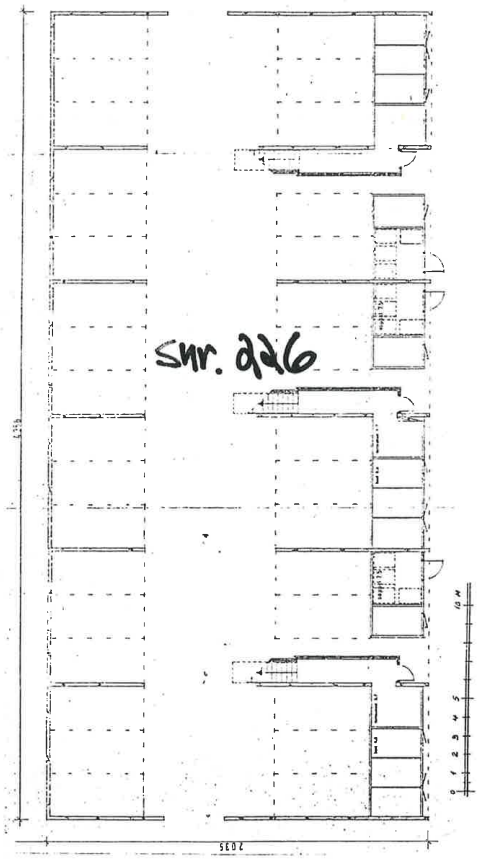


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

26

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

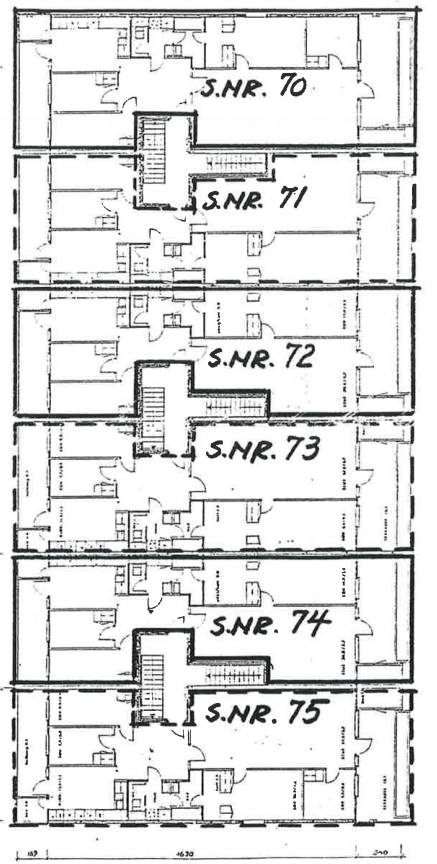


Riktig gjengivelse av dokument bør ikke fles
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

27

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

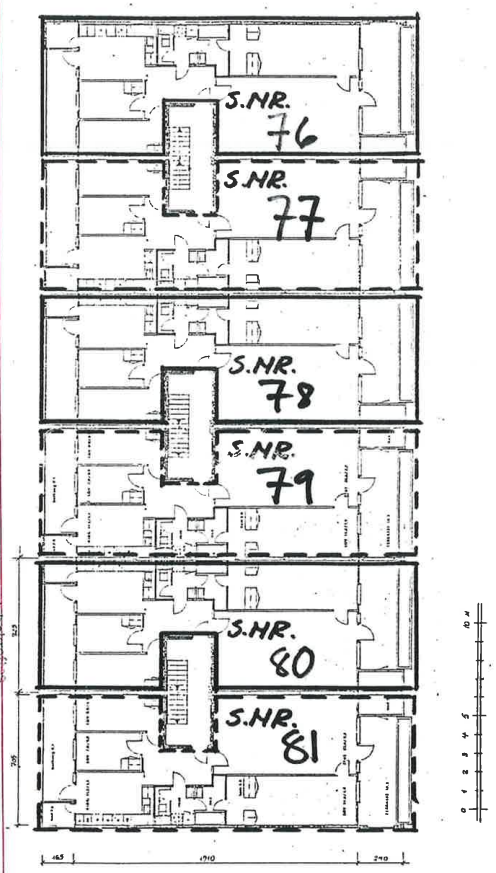


Riktig gjengivelse av dokument bør ikke fles
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

28

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

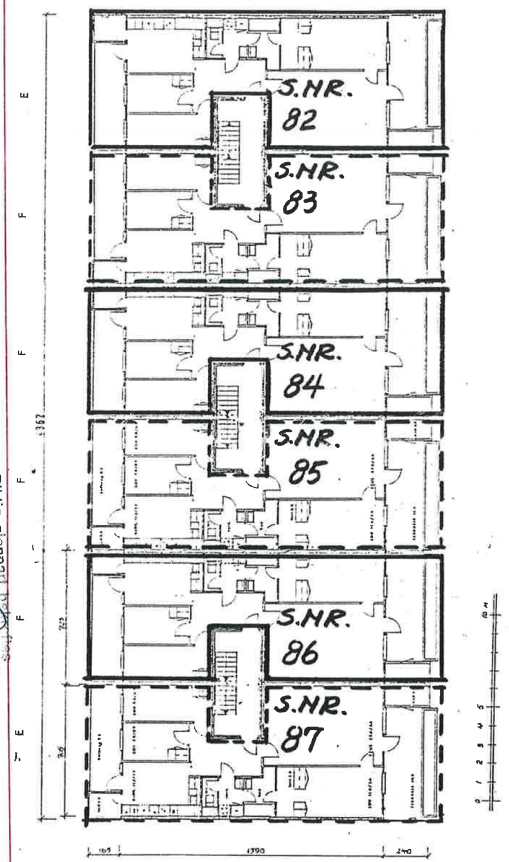
2

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 82-87



Riktig gjengitt fra originalen
for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

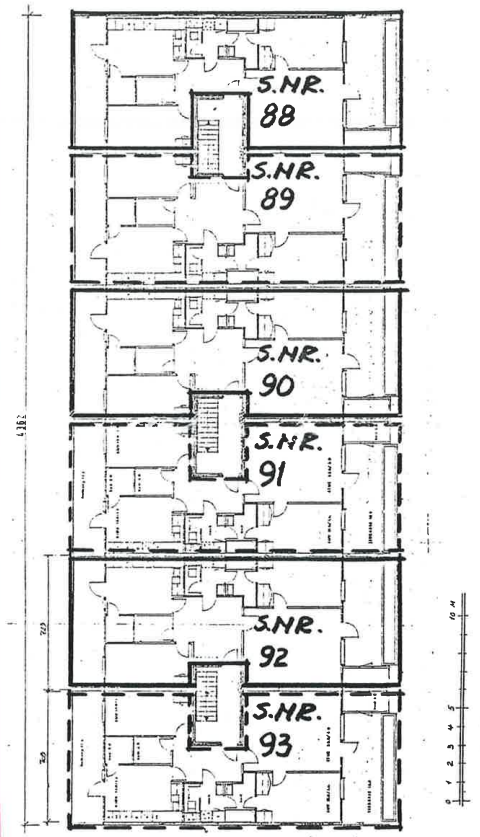
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

30

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.
4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



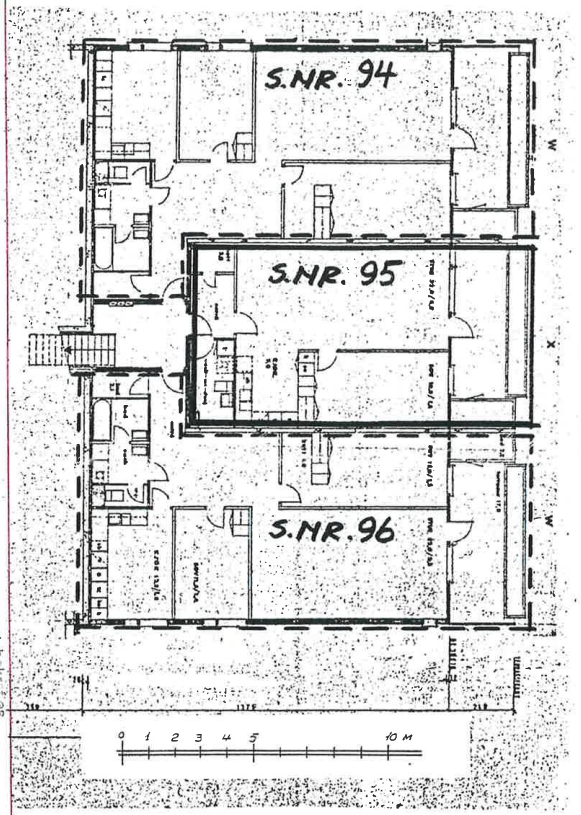
Riktig gjengivelse bekreftes
for Oslo Kommune Byfornyelsesselskap A/S

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

31

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

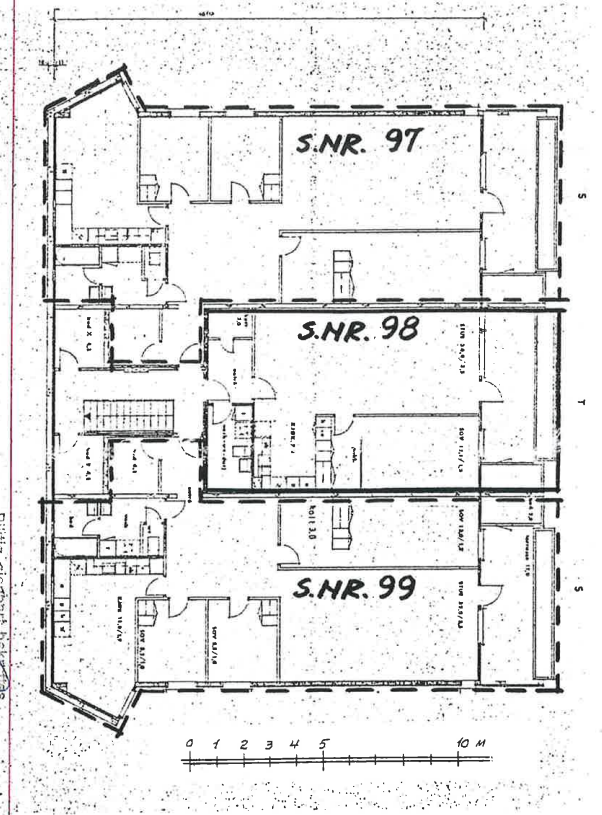


Filtin tinglyst beløpsfri
for Christiania Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

32

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



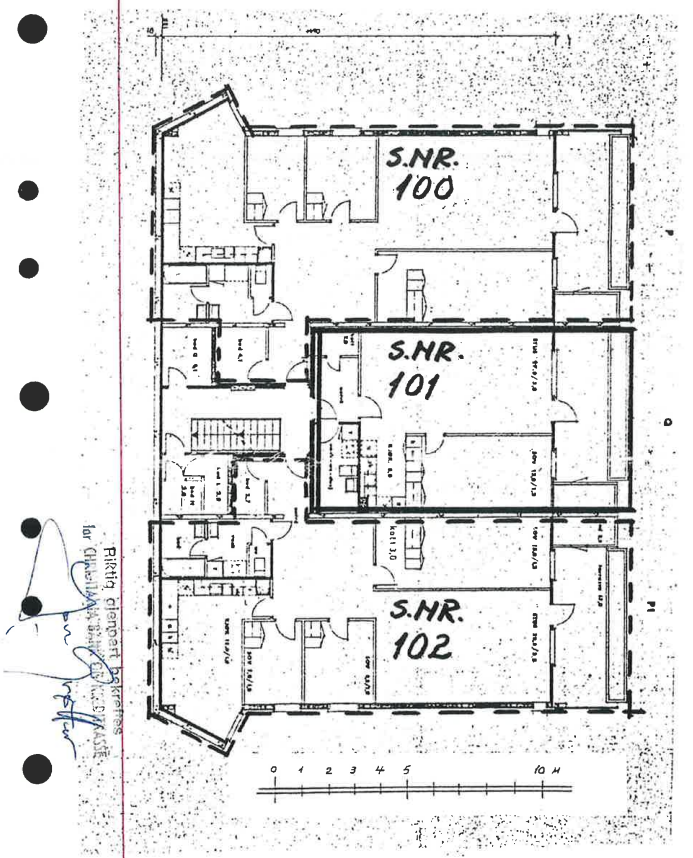
Filtin tinglyst beløpsfri
for Christiania Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

3

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



Riktig gjengivelse for Oslo Byfogdembete

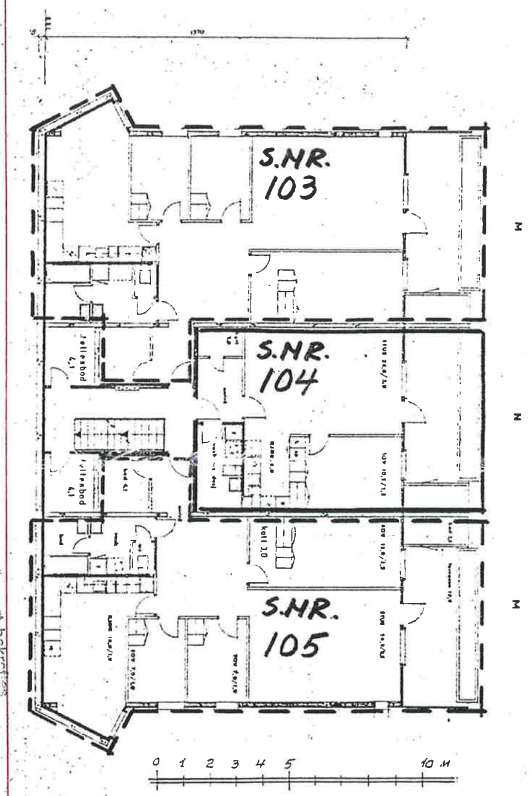
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

34

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 103-105



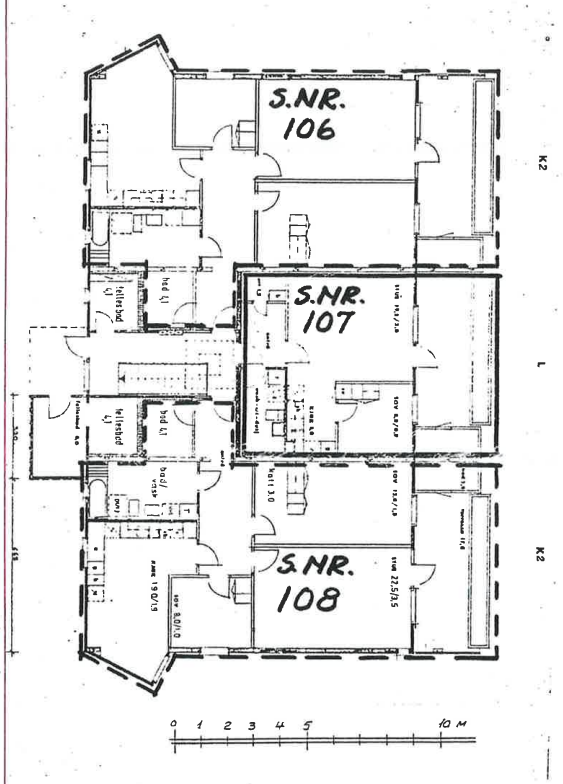
Riktig gjengivelse for CHRISTIANIA BYGG OG EIENDOMSSELSKAP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

35

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

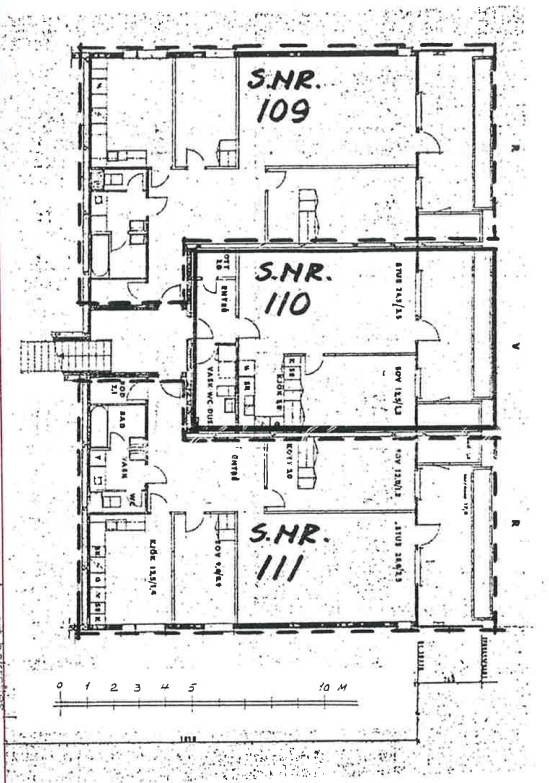


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BYGNINGSSELSKAP AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

36

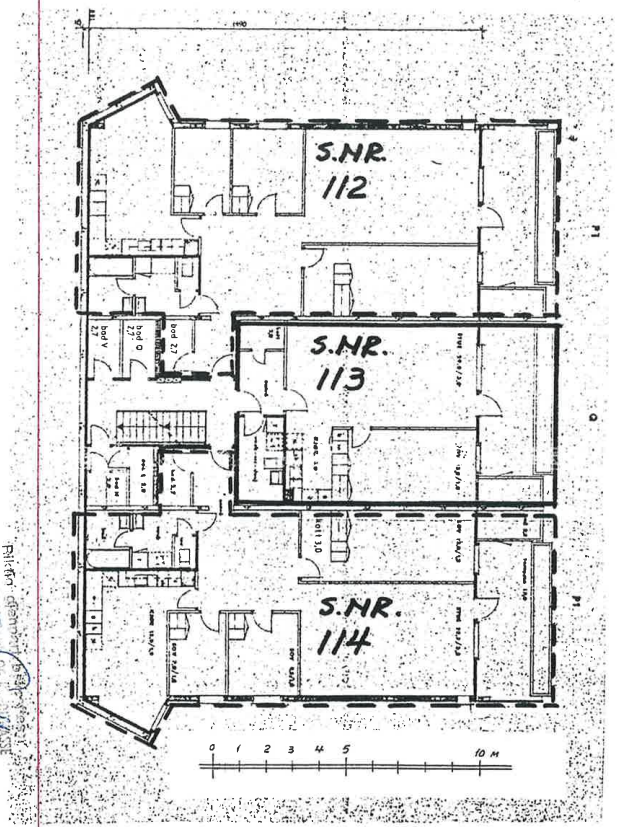
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E.
3. UNDERET. MED SEKSJONENE **109-111**



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BYGNINGSSELSKAP AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

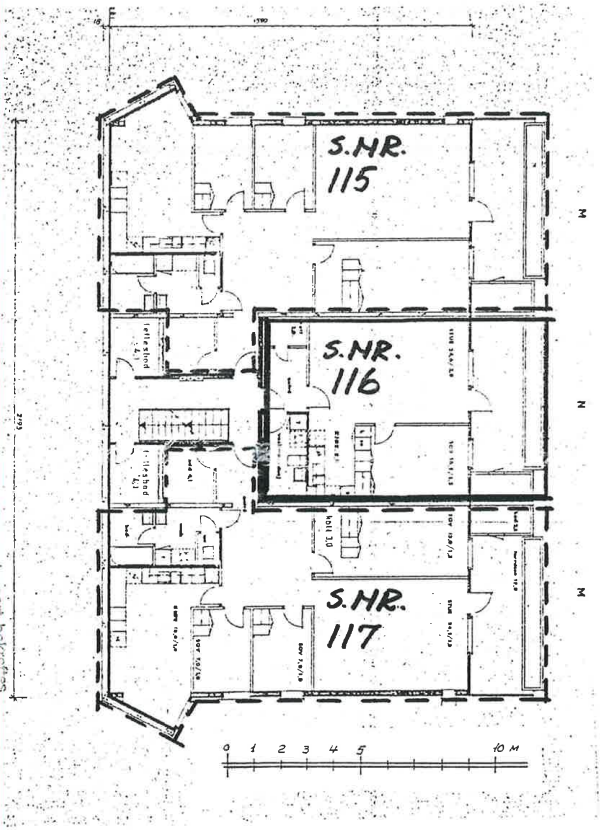
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E.
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 112-114



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

38

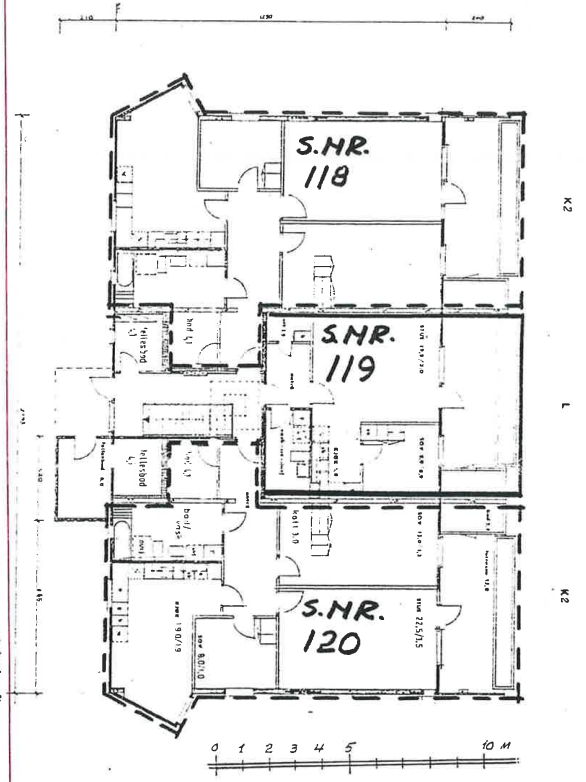
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 74 E
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 115-117



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

39

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

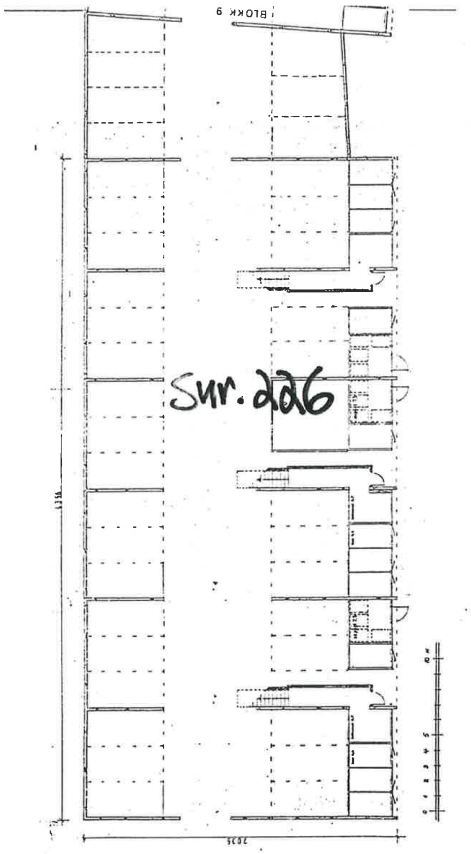


Riktig gjengivelse bekreftes for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

40

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

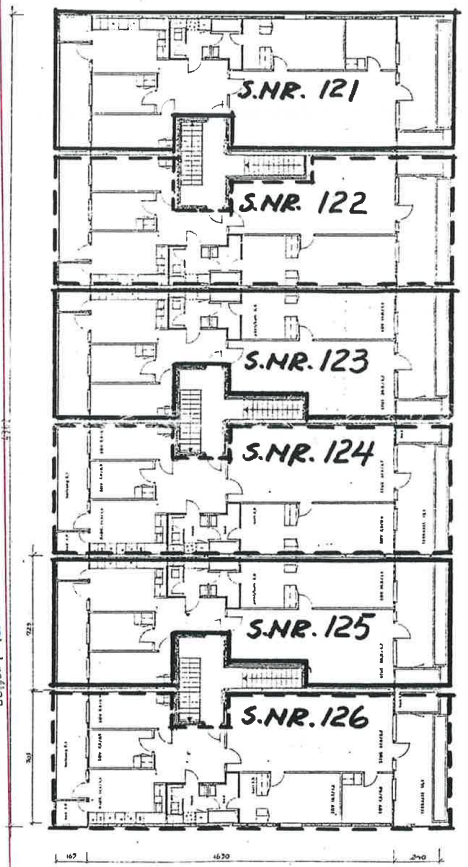


Riktig gjengivelse bekreftes for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

41

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

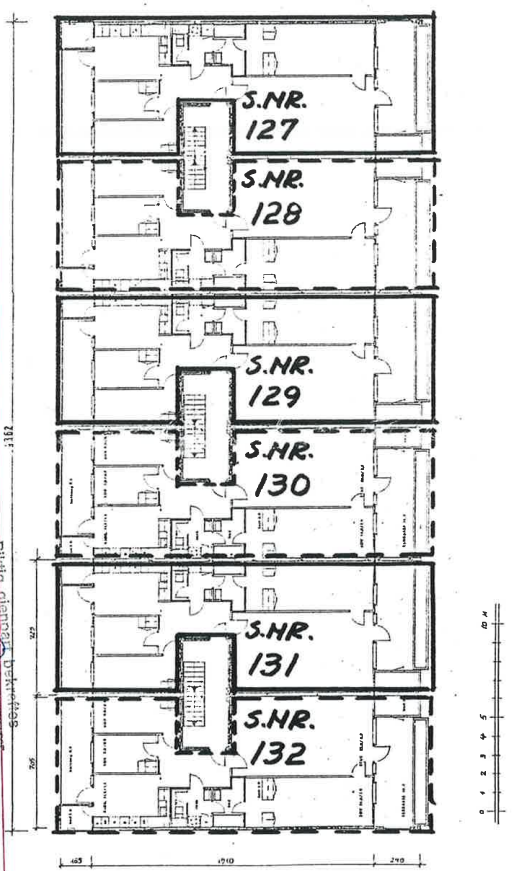


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BYGG OG EIENDOMSKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

42

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



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BYGG OG EIENDOMSKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

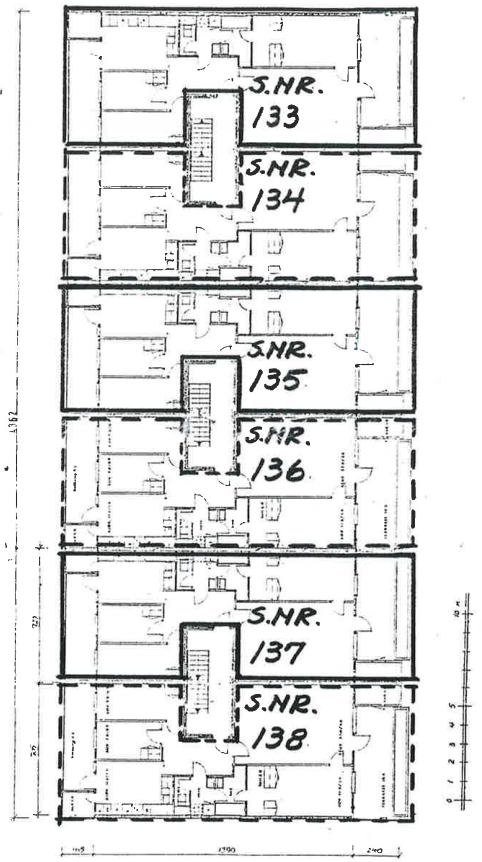
43

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 133-138



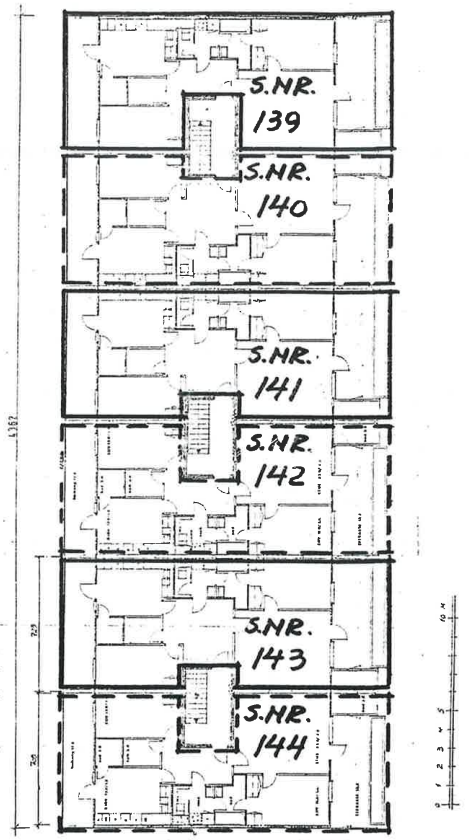
Riktig gjengivelse bekreftes
for Oslo kommune Bymiljøetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

44

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

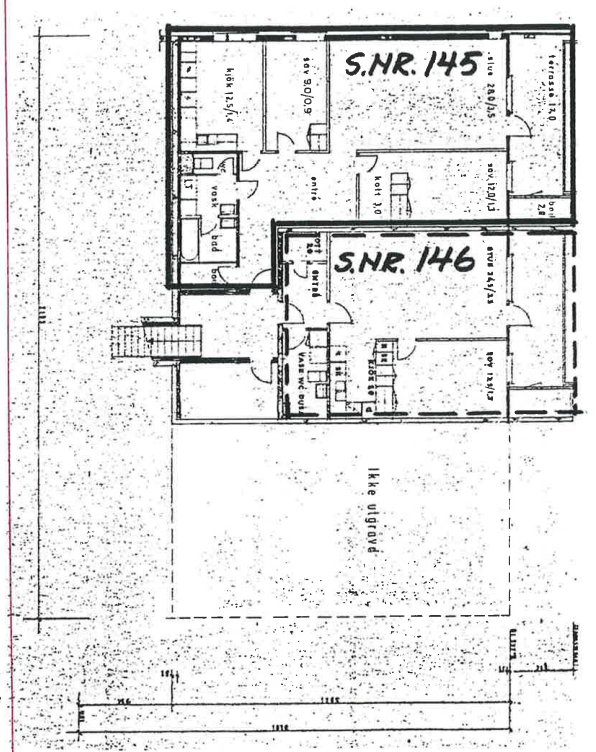


Riktig gjengivelse bekreftes
for Gjennomføringsutvalget for Borettslaget

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

45

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

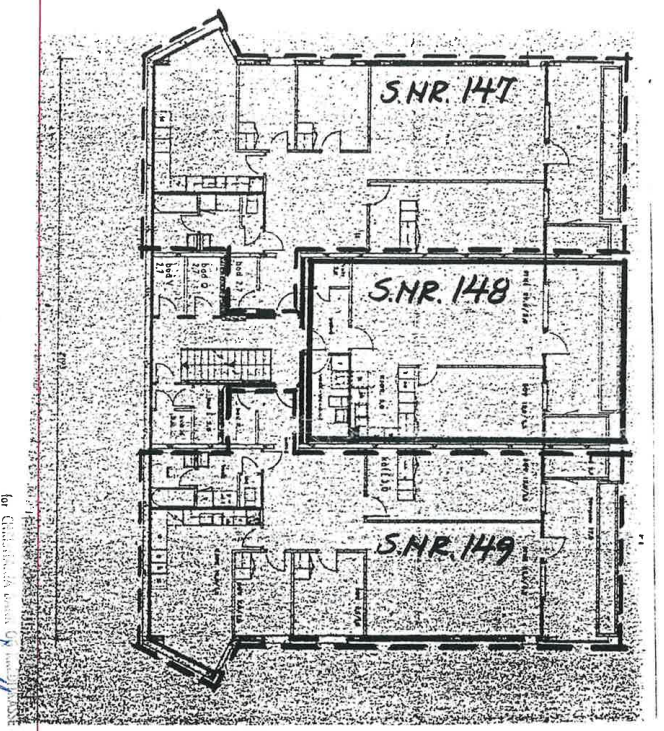


Riktig gjengivelse bekreftes
for Gjennomføringsutvalget for Borettslaget

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

46

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

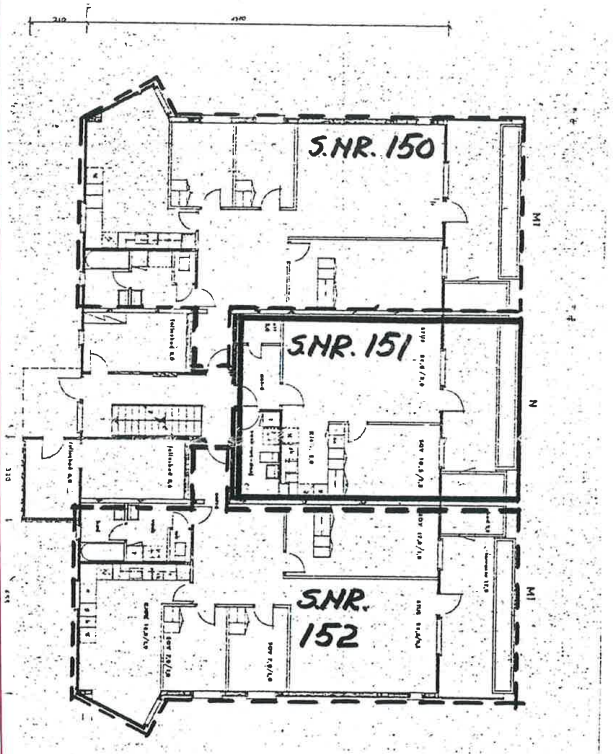


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

41

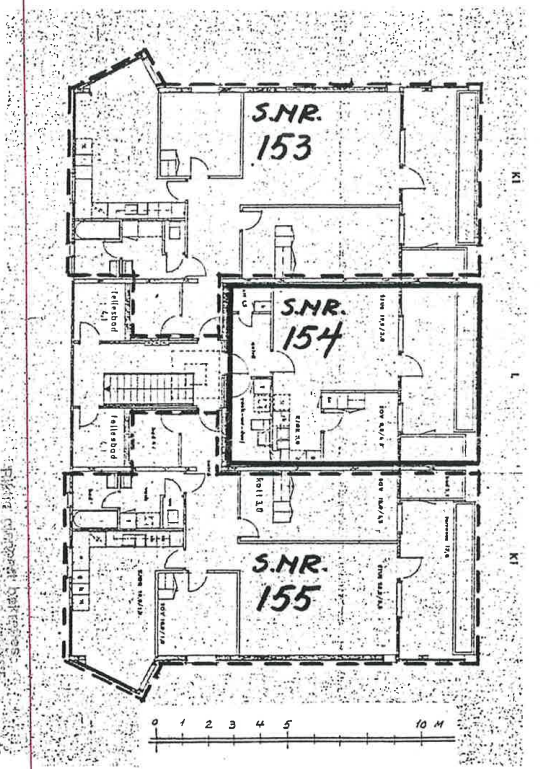
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
1. ETASJE MED SEKSJONENE 150-152



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

48

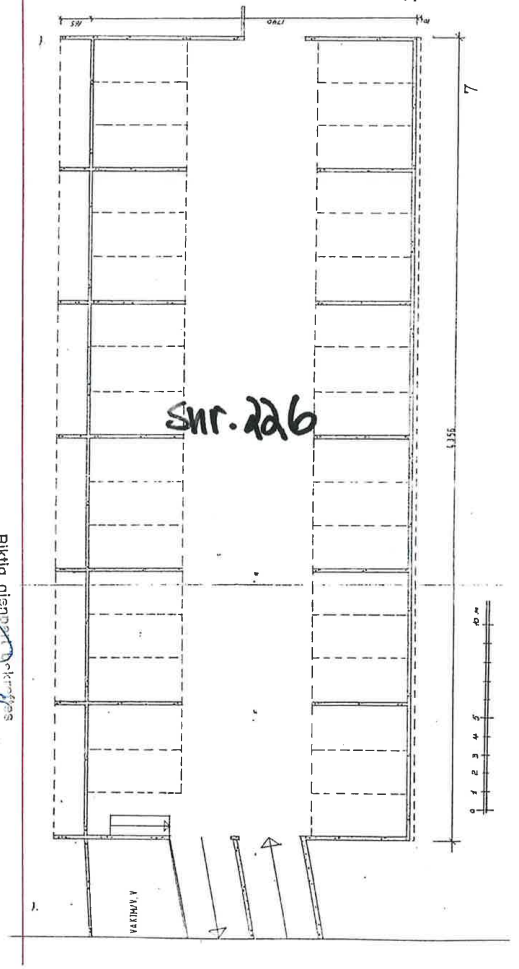
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
2. ETASJE MED SEKSJONENE 153-155



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

49

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

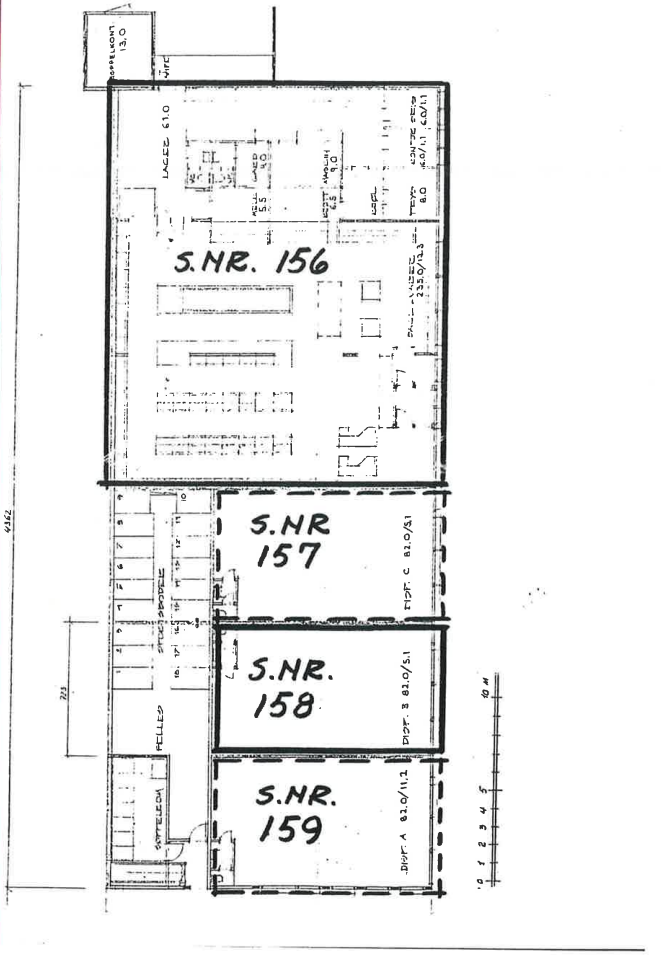


Riktig gjengitt bekreftes
for Gjuvlafalla vel og innsigelse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

50

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

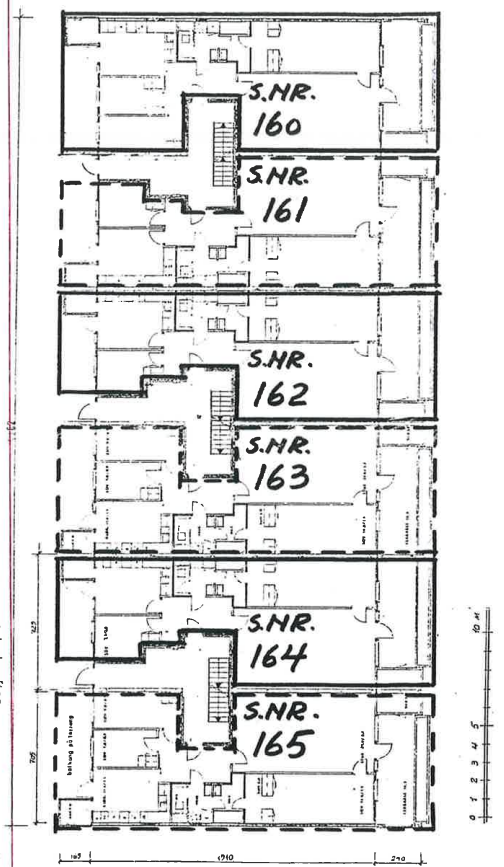


Riktig gjengitt bekreftes
for Gjuvlafalla vel og innsigelse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

51

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

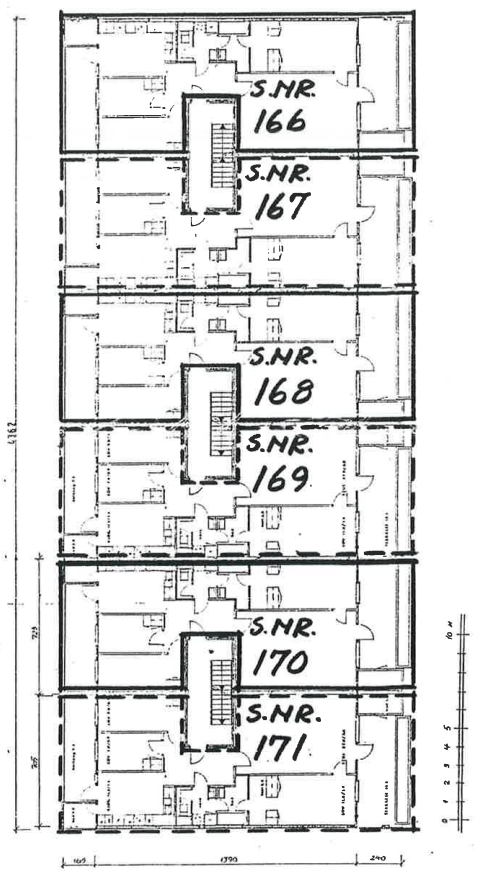


Rissig godkjent for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

52

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

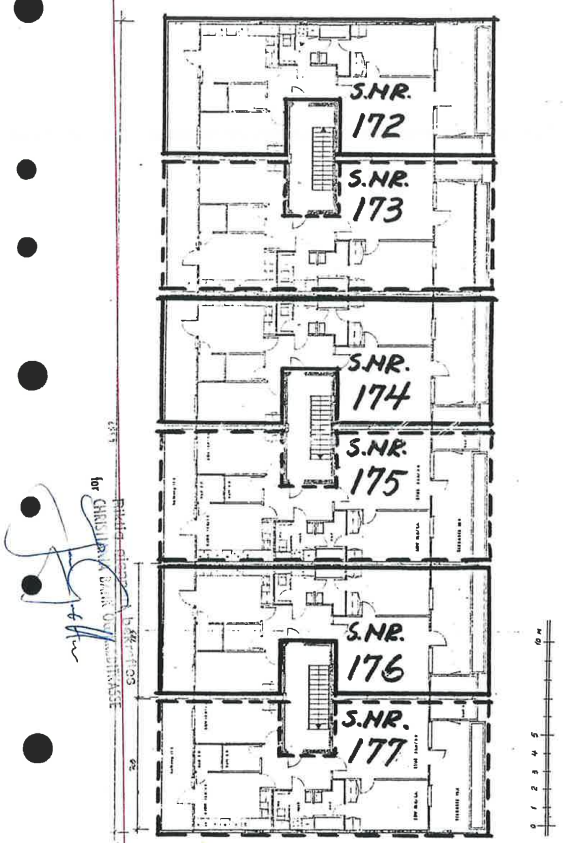


Rissig godkjent for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

53

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

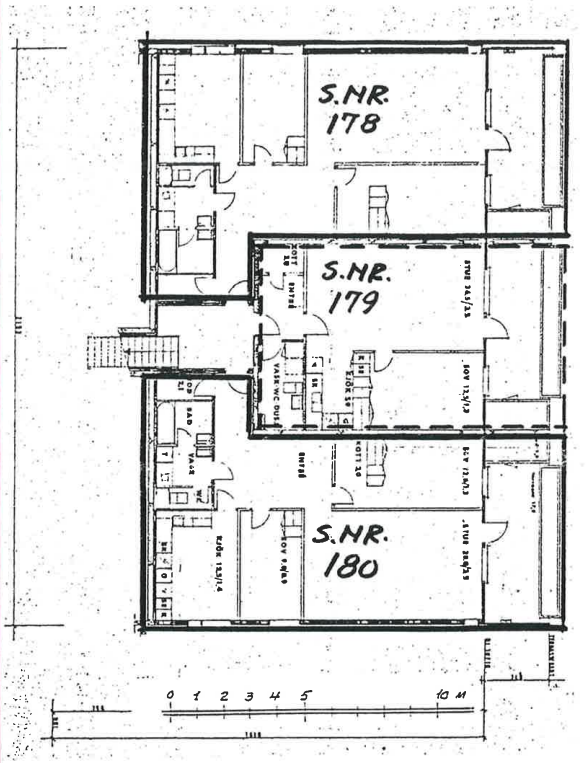


Riktig gjengivelse bekreftes
for OBOS BANK 06 [illegible]KASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

54

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

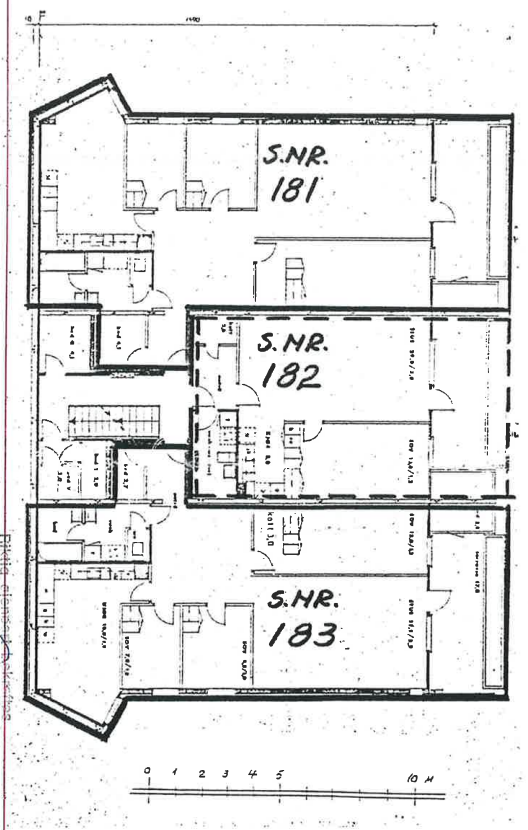


Riktig gjengivelse bekreftes
for OBOS BANK 06 [illegible]KASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

5

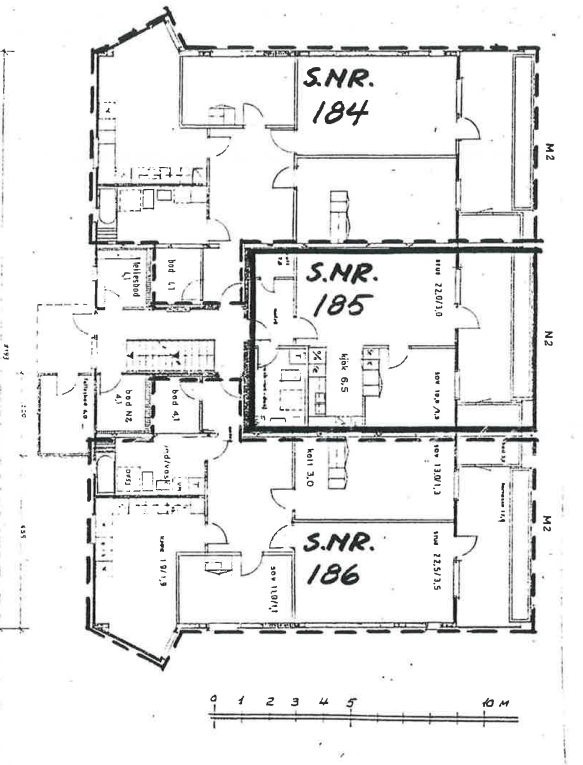
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 F.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 181-183



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

56

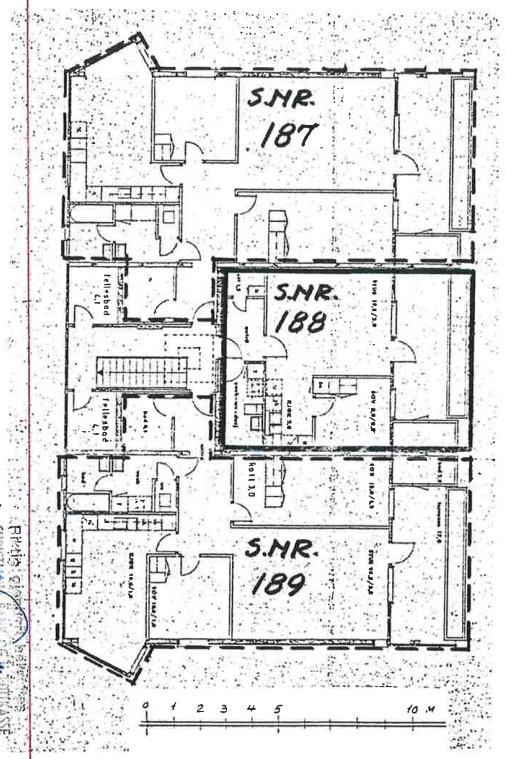
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 78 F
1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

57

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

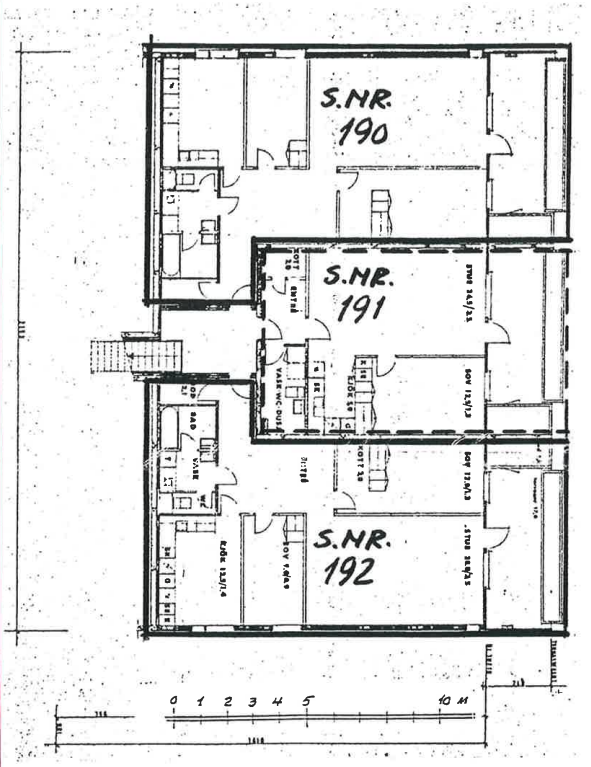


Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

58

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

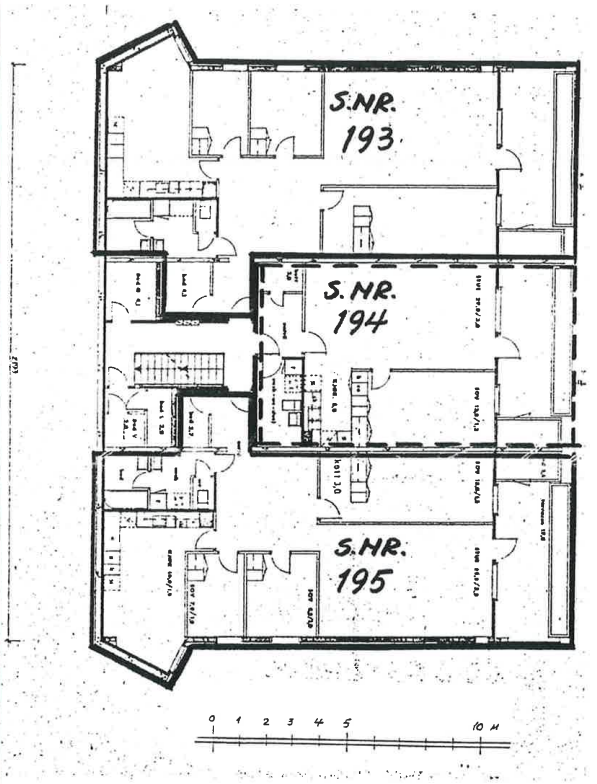


Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

59

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

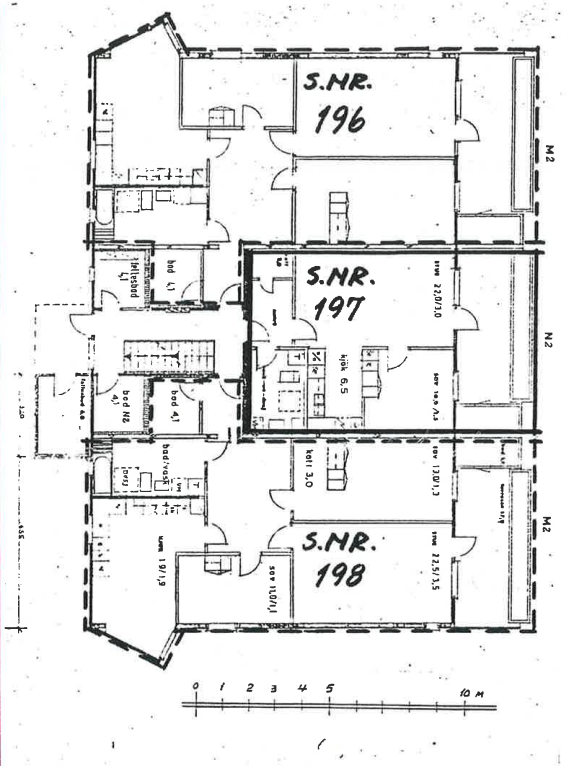


Riktig gjengitt bekreftes
for Ghilsilakia Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

60

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



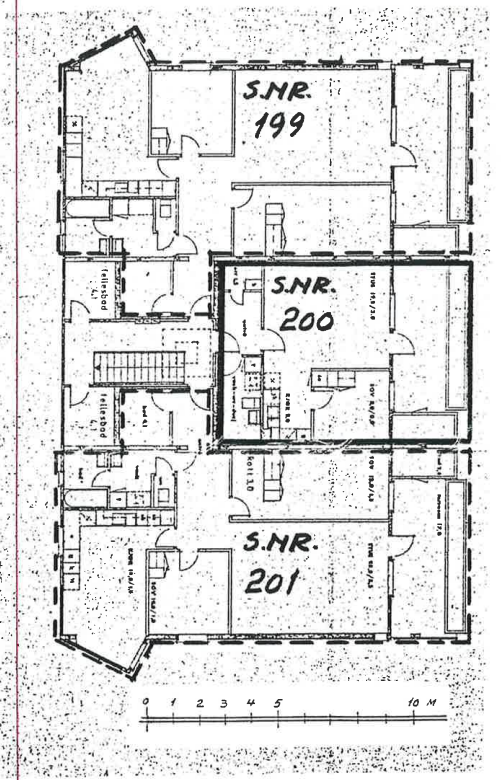
Riktig gjengitt bekreftes
for Ghilsilakia Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

61

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



for Christiania Bank og Kreditkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

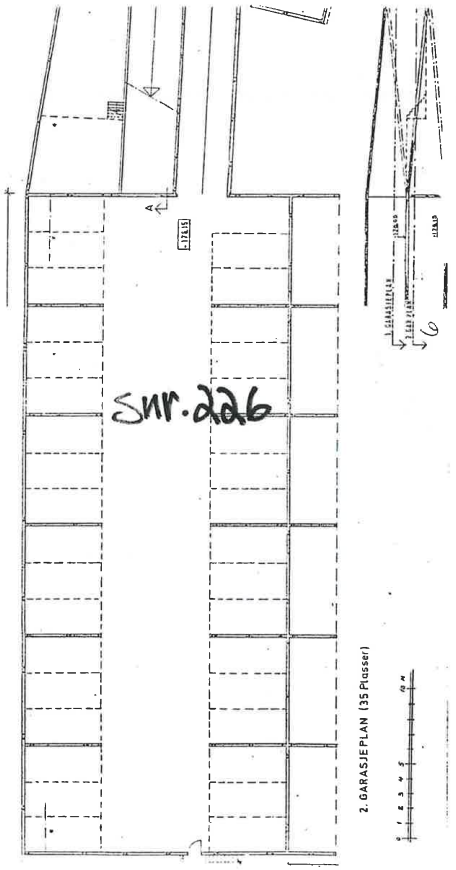
62

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

2. GARASJEPLAN



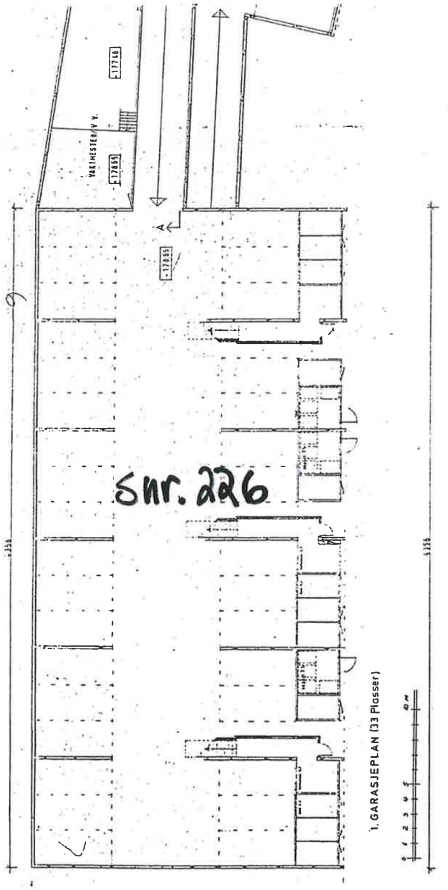
for CHRISTIANIA GARN OG LINVASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

6

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

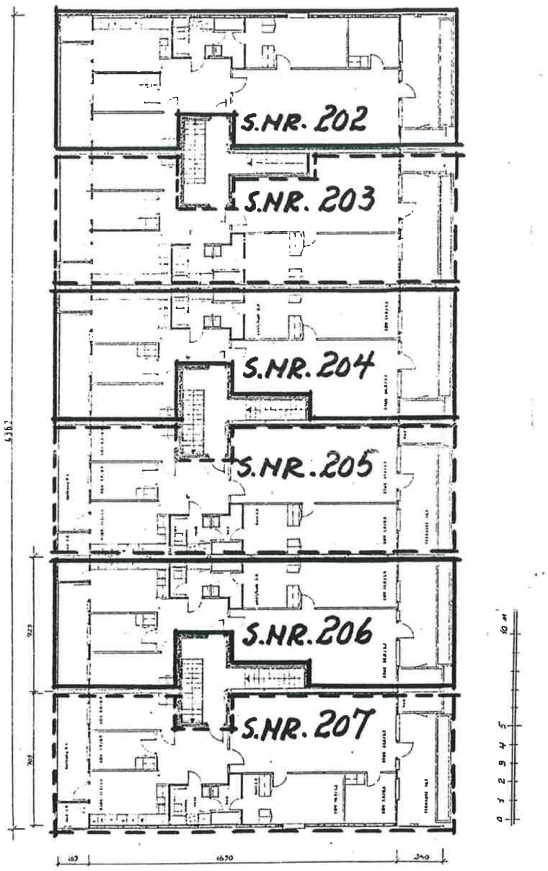


Riktig gjengivelse bekreftes
for Gjensidige Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

64

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



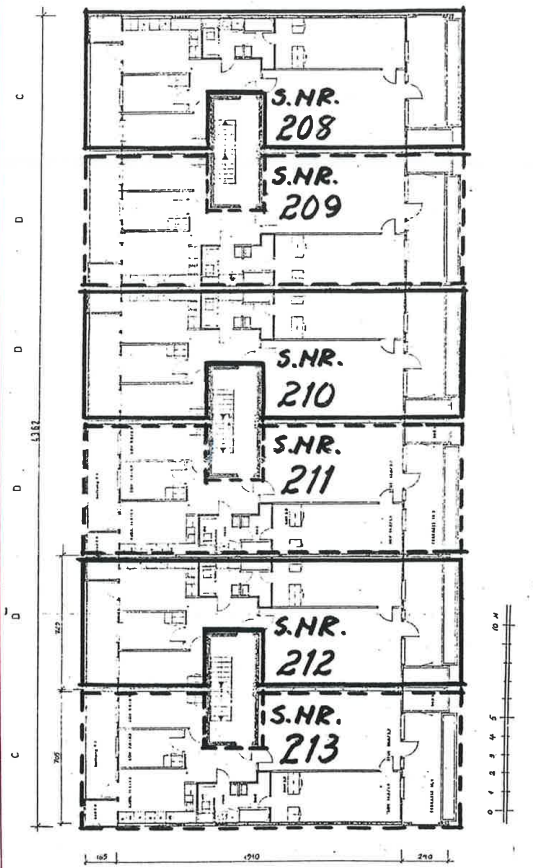
Riktig gjengivelse bekreftes
for Gjensidige Bank og Kredittkasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

65

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

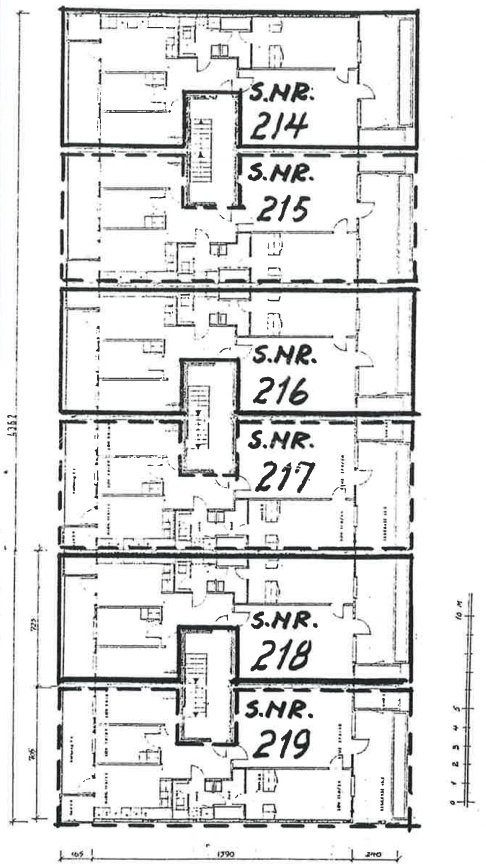


Piktin gjennomgått og godkjent for oppmålingsforretning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

66

G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 214-219

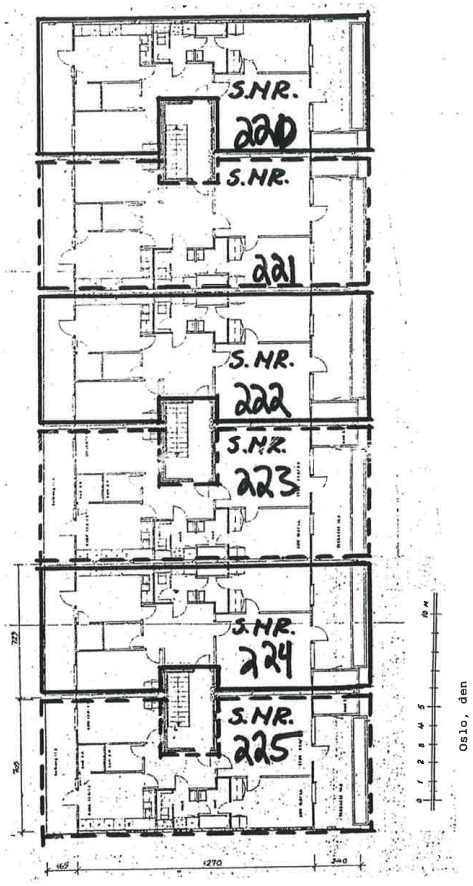


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

67

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den
Østre Kragskogen Borettslag under avvikling
Morten Huseby Knut Røe

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/30681/105
Uthentet 2025-03-05 10:37

DAGBOKFØRT

31.MAI 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0315/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 74B 0784 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 2237, snr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no