

Olav Aukrusts vei 8



Velkommen til

Olav Aukrusts vei 8



Salgsoppgaven produsert 15. juni 2025

Kragskogen/Holmenkollen

Lekker, gjennomført og moderne 4-roms med solrik terrasse på 12 kvm - Nydelig utsikt - Garasje - 2 bad - Barnevennlig

Prisantydning	9 400 000,-
Fellesgjeld	85 559,-
Omkostninger	238 470,-
Totalpris	9 724 029,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 555,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	3

Etasje	-1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1980
Megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Olav Aukrust vei 8 - En innbydende endeleilighet med solrik terrasse og garasjeplass. Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som lys og delikat med tidsriktig fargevalg. Ettertraktet og barnevennlig beliggenhet i populære Kragskogen, her får du fantastiske utsikt, gode solforhold og fine turområder.

Høydepunkter:

- Utsikt og gode solforhold
- 3 soverom og 2 delikate bad
- Sydvendt terrasse på 12 kvm
- Garasjeplass med el-billader
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Store vindusflater gir mye lys og en god atmosfære
- Lekkert kjøkken fra Kvik med Corian benkeplate, nye hvitevarer i 2024
- Fått hjelp av fargerådgiver Ingrid Simensen til å fargesette leiligheten, overflater malt i 2023

Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom og 2 bad.
BRA-e: 2 kvm. Utebod på terrassen.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Tyder


0,90 m
6,21 m
2,36 m
Utebod
Terrasse
1,95 m
2,68 m
4,16 m
Soverom
3,80 m
7,84 m
4,00 m
Stue/Kjøkken
2,30 m
K/F
Soverom
2,27 m
Entré
3,39 m
Bad
Skap
Skap
1,81 m
TT
VM
Skap
Soverom
1,57 m
Bad
1,96 m
2,42 m
4,44 m






























COSMOPOLITAN

























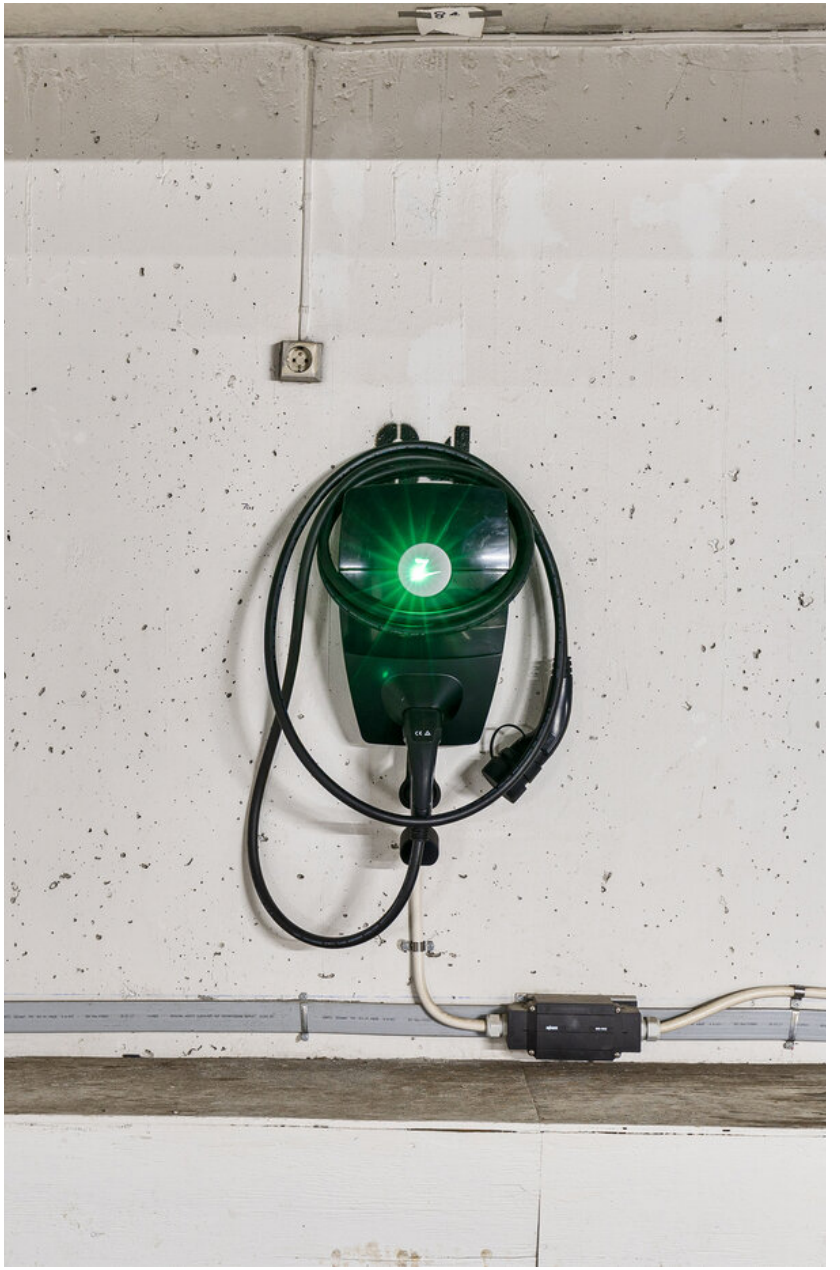

SAMSUNG
SAMSUNG
Heatpump











Informasjon

Olav Aukrusts vei 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0309/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Olav Aukrusts vei 8, 0785 OSLO
Gnr 27, bnr 2239, snr 95 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristin Bruvik Lefdal og Martin Kinn

Kjøpesum og omkostninger
9 400 000,- (Prisantydning)
85 559,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 485 559,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
237 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 724 029,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 736 729,- (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
-1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom og 2 bad.
BRA-e: 2 kvm. Utebod på terrassen.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og 2 bad.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 12 kvm med bod på 2 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten garasjeplass med el-billader.

Standard

Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Bad I:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017, i regi av tidligere eier. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hylle og benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Fliser på betong. Hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater i dusjsone og en vegg. Sparklet og malte plater for øvrig. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Hulltaking: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Bad II:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017, i regi av tidligere eier. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater i dusjsone. Pusset og malte plater for øvrig. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Hulltaking: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot badet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue/kjøkken.

Fast innventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i samtlige soverom. Garderobeskap med speilfronter i entré.

Terrasse:
Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m2. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon langs kortsiden. Blomsterkasse i betongkonstruksjon som rekkverk for øvrig. Rekkverkshøyden til blomsterkassen er målt til 56 cm. Markise, stikkontakt og utebelysning. Utebod i forbindelse med terrassen.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1979.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand. Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i badene. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i under klosettet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Kjøkken: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Vinduer. Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Terrasse. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i under klosettet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Ved tidspunkt for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.

- Ventilasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- Elektrisk anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 84) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via utvendig dør. Ladeboks for elbil er montert.

Strøm faktureres direkte fra Movel AS, kjøper må opprette eget abonnement.

Garasjeplassen kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
Leiligheten er pusset opp i regi av tidligere eier i 2017:
– Rehabilitert badene.
– Nye vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Ny Kvik kjøkkeninnredning.
– Ny terrassedør.
– Overflateoppussing.

Oppgraderinger utført i 2023/24, i regi av eier:
– Malt alle vegg-, himling og skapoverflater.
– Ny parkett i stue/kjøkken og hovedsoverom.
– Nye dørhåndtak på alle innvendige dører.
– Nye speilinnsatser på begge bad.
– Nye stikkontakter på begge bad.
– Nye toalettseter.
– Nye blandebatterier på begge bad.
– Sorte stikk i stue.
– Opprettelse av doble stikkontakter utendørs.
– Montert hyllesystem i utebod.
– Beiset terrassebord.
– Nye hvitevarer.
– Uttak til lampe i stue.
– Ny entrédør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble pusset opp av tidligere eiere i 2017. Arbeid utført i vår tid: - Nye speilinnsatser på begge bad i 2023 i tillegg til oppsett av stikkontakter på begge bad - Nye toalettseter 2023 på begge bad - Nye blandebatterier i 2023 på begge bad Selskaper brukt: Comfort Skøyen og Bærum Eltek.

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

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

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i vår tid: - Nye speilinnsatser på begge bad i 2023 i tillegg til oppsett av stikkontakter på begge bad - Sorte stikk i stue montert i 2023 - Opprettelse av doble stikkontakter utendørs på balkong i 2024 - Uttak til lampe i stue 2023 Bærum Eltek og Røa Elektriske.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader ble installert før vår tid.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje på hovedsoverom i overgang av eierskifte. Dette ble fulgt opp og utbedret av forsikringsselskapet til sameiet. Ingen andre arbeider i vår tid.

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. Eventuell kommentar: Eventuelle endringer er gjort av tidligere eiere.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vanntrykk i regi av sameiet i 2025. Uvisst hvilket firma som ble brukt.

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?
Nei. Eventuell kommentar: Utført i 2023, utføres på nytt i 2025.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling med video.
- To felles boder i forbindelse med inngangspartiet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Benk over vaskemaskin og tørketrommel på bad
- Hylle på vegg på bad
- Lampe over spisebord på stue
- 2 stk magnettavler på stue
- Sengegavl samt nattbord på hovedsoverom
- Dukkehus på barnerom
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Knaggrekke på barnerom

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utle er tillatt.

Ved utleie skal seksjonseier straks sende styret melding om navn på leier.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen i badene.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk på ca. 9 486kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 555,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. Varmtvann, internett, garasje, trappevask, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold.

Herav:
Garasje kr. 274,-
Trappevask kr. 218,-
Felleskostnader kr. 5 063,10

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 5 555,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 2 109,- for år 2025.
Selger har alarm fra Verisure med brannsikring og Yale doorman til kr. 499,- per mnd. Kan overtas om ønskelig, eller sies opp før overtagelse.
Innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 109,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 999 230,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 996 918,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE, orgnr. 984852266

Om sameiet

Sameiet Kragskogen Terrasse består av 148 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 852 266. Boligforvaltningen/Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Leilighetene er terrasseleiligheter som ble ferdigstilt i perioden 1979-1980. Det er flere ulike bygninger og utforminger av leilighetene, men felles for alle er at de i hovedsak er sørvendte.

Boligforvaltning og revisjon:
- Boligforvaltningen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er PWC

Hjemmeside:
Du kan finne nyttig informasjon om boligselskapet og informasjon som vedtekter, regler, retningslinjer og mye annet om sameiet ved å gå inn på www.skt.no

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Perioden som har vært omfatter bl.a.:
- Utskifting/nye «Wi-Fi 6 rutere» alle enheter ifm. fornyet avtale med OBOS Nett
- Ferdigstillelse av 4 nye utvendige elbil ladestasjoner på parkeringsplassen
- Behandling av flere utbyggingssaker, både igangsatte og nye søknader
- Søknadsprosess hos Enova ifm. mulig energikartlegging, tilskudd innvilget
- Utskifting og oppgradering av deler av vannpumpeutstyr
- Revitalisering av sameiets arealer utomhus
- Arbeide som omhandler planer om skatepark i Kragskogen

Fremtidige planer 2025/2026:
- Malearbeider, male bakside øvre blokker mot skogen
- Utskifting av flere blomstertrau pga. tydelige betongskader
- Utskifting inngangsdører leiligheter, gjelder de som ikke har skiftet (eierkostnad)
- Utbedringsarbeider ifm. lekkasjeproblematikk sykkelbod
- Etablering av system for vedlikehold
-Løpende vedlikehold

Det vil i forbindelse med arbeidene bli gjennomført et låneopptak som vil føre til en økning i andel fellesgjeld og en økning i felleskostnaden. I følge opplysninger fra styreleder kan fellesgjelden antas å øke med ca. 1-2 millioner. Hvor mye det vil utgjøre i økning felleskost. har ikke blitt klart her nå, men noen prosent vil man måtte regne med. Styret kan heller ikke garantere at det ikke kommer en økning sett i lys av alle økninger i kommunale kostnader, lån osv. Økningen vil i følge styreleder antakelig ikke være over 10% i inneværende år.

Fremtidig vedlikehold av sameiets vann- og avløpssystem:
Sett i lys av de senere års nødvendige delutskiftinger av sameiets rørføringer ønsker styret å informere om at det vil måtte påregnes nødvendig fremtidig vedlikehold av vann- og avløpssystem. Styret minner seksjonseiere som planlegger oppussing av våtrom om å kontakte styret.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 85 559,-pr. 04.06.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927052231
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 11 478 392,00
Innfrielsesdato: 01.04.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet har ikke IN-ordning.

Fellesformue
Kr 86 076,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 1 557 197,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1 813 000,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse for anskaffelse av katter i sameiet forutsatt at de er merket og holdes innendørs, eventuelt leies i bånd. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 365535

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 21 153 kvm (Eiertomt)
Sameiet har store, grønne og pent opparbeidede fellesområder.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktivt og populær beliggenhet i Holmenkollåsen. Området er bilfritt, fredelig og rolig i svært barnevennlige omgivelser. Leiligheten ligger meget attraktivt og solrikt til ovenfor Voksen i Holmenkollen.

Nærområdet har mange gode kvaliteter. Marka i umiddelbar nærhet (med innganger både fra Midtstuen, Bogstad og øverst i Holmenkollveien) med gode turmuligheter både sommer og vinter. Området har kort vei til lekeplasser, fotballbane, idrettshall, tennisanlegg og treningssenter m.m. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter (betydelig oppgradert de senere år) i nærheten. I tillegg kan man velge forskjellige løypealternativ i Nordmarka. Om sommeren bruker man turveier og stier i samme områder. Det er ca. 7 min til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golf og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Leiligheten har kort avstand til daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi på Bogstad, Coop Prix på Besserud og Rema 1000. Nærbutikken Joker Holmenkollveien ligger i umiddelbar nærhet, og er søndagsåpent. Det er også kort vei til nye Meny på Gressbanen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Røa og Vinderen et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Nærmeste holdeplass ca. 4 min. gange er Ryghs vei med buss nr. 46. Det er i tillegg ca. 12 min. gange til Besserud T-bane med linje 1.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.12.1980.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 20.06.2009.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til et tidligere soverom, og det er laget soverom der det tidligere var kjøkken. Deler av entré står i bygningstegningene oppført som bod. Det var tidligere et kott i tilknytning til det ene soverommet,

denne er nå en del av stuen. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplaner:
S-2346, Reguleringsplan med reguleringsbestemelser for gnr. 27 bnr. 327 og gnr. 33 bnr. 19, Kragskogen.
S-2198, Reguleringsplan for felles avkjørsel fra Arnebråtveien for eiendommene gnr.31 bnr.219 m.fl. Oslo kommune.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Olav Aukrusts vei 12 - Innsetting av dør og vindu
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205865

Arnebråtveien 83 E - Etablering av trapp fra terrasse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205783

Arnebråtveien 81 S – Tilbygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305433

Arnebråtveien 79 H – Tilbygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461389

Arnebråtveien Stoppested Jarbakken mot Ankerveien - Oppføring av leskur - ID nr 244
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201713347

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/2239/95:
11.01.1980 - Dokumentnr: 819 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2239
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1984 - Dokumentnr: 63630 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1984 - Dokumentnr: 63630 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1158/155347
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 148 SEKSJONER

08.04.2021 - Dokumentnr: 399642 - Reseksjonering
Snr: 95
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1158/155347
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 320,-

Samlet skal selger betale kr. 174 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Olav Aukrusts vei 8

Olav Aukrusts vei 8

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	12 min 1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 5.1 km

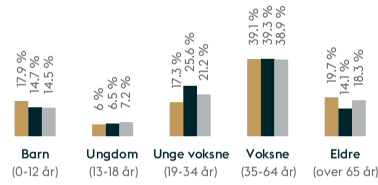
Offentlig transport

Krags vei	Linje 1N, 46	4 min 0.3 km
Besserud	Linje 1	15 min 1.1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 4.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 8.9 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år)	66 barn	3 min 0.3 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	54 barn	5 min 0.4 km
Frantsebråten barnehage (1-5 å...	90 barn	6 min 0.5 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	1 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	12 min
EVO Røa	22 min

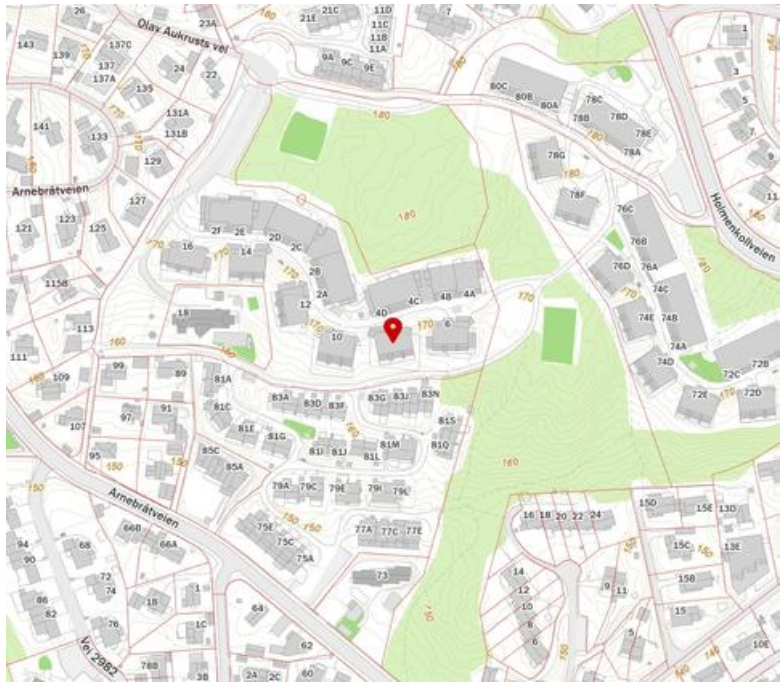
«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

— 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OLAV AUKRUSTS VEI 8, 0785 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 2239 Seksjon: 95
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	10/06/2025
Utskriftsdato:	11/06/2025
Oppdragsnummer:	97732
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern utebod i forbindelse med terrassen.
Leiligheten ligger i 1. underetasje med terrasse.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 84) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via utvendig dør. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i regi av tidligere eier i 2017:
– Rehabilitert badene.
– Nye vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Ny Kvik kjøkkeninnredning.
– Ny terrassedør.
– Overflateoppussing.

Oppgraderinger utført i 2023/24, i regi av eier:
– Malt alle vegg-, himling og skapoverflater.
– Ny parkett i stue/kjøkken og hovedsoverom.
– Nye speilinnsatser på begge bad.
– Nye stikkontakter på begge bad.
– Nye toalettseter.
– Nye blandebatterier på begge bad.
– Sorte stikk i stue.
– Opprettelse av doble stikkontakter utendørs.
– Montert hyllesystem i utebod.
– Beiset terrassebord.
– Nye hvitevarer.
– Uttak til lampe i stue.
– Ny entrédør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Martin Gustavo Kinn
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Martin Gustavo Kinn, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 2239 Seksjon: 95
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	21153.9 m²
Eierbrøk seksjon:	1158 / 155347
Hjemmelshaver:	Kristin Bruvik Lefdal og Martin Gustavo Kinn
Adresse:	Olav Aukrusts vei 8, 0785 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	09/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1980

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. underetasje	102	102	0
Sum bolig:	102	102	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. underetasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré	Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. underetasje	102	2	0	12
Sum bolig:	102	2	0	12
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. underetasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern utebod i forbindelse med terrassen på ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling med video.
- To felles boder i forbindelse med inngangspartiet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1979.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.
Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Totalt avvik i soverom er målt til 14 mm. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon langs kortsiden. Blomsterkasse i betongkonstruksjon som rekkverk for øvrig. Rekkverkshøyden til blomsterkassen er målt til 56 cm. Markise, stikkontakt og utebelysning. Utebod i forbindelse med terrassen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i under klosettet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjøkken: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i badene.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2017.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 12.09.2023 er fremvist for følgende arbeider: To speil på badene. To stikk på begge badene. Henge opp en lampe over spisebord, med Plejd dimmer. En Plejd bryter på gjeste badet.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen i badene.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i samtlige soverom.
Garderobeskap med speilfronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017, i regi av tidligere eier. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser ved døren. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone og en vegg. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hylle og benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017, i regi av tidligere eier. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser foran døren. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone. Pusset og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad 2

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad 2

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot badet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kinn, Martin Gustavo	9578-5990-4-3244857	2025-06-04 21:42:28
Lefdal, Kristin Bruvik	9578-5999-4-1889306	2025-06-04 21:47:38

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
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0309/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Aukrusts vei 8, 0785 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Martin Kinn, Kristin Bruvik Lefdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1466151
Forsikret i: Protektor Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble pusset opp av tidligere eiere i 2017. Arbeid utført i vår tid: - Nye speilinnsatser på begge bad i 2023 i tillegg til oppsett av stikkontakter på begge bad - Nye toalettseter 2023 på begge bad - Nye blandebatterier i 2023 på begge bad Selskaper brukt: Comfort Skøyen og Bærum Eltek

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i vår tid: - Nye speilinnsatser på begge bad i 2023 i tillegg til oppsett av stikkontakter på begge bad - Sorte stikk i stue montert i 2023 - Opprettelse av doble stikkontakter utendørs på balkong i 2024 - Uttak til lampe i stue 2023 Bærum Eltek og Røa Elektriske

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader ble installert før vår tid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje på hovedsoverom i overgang av eierskifte. Dette ble fulgt opp og utbedret av forsikringsselskapet til sameiet. Ingen andre arbeider i vår tid.

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

Eventuell kommentar: Eventuelle endringer er gjort av tidligere eiere

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vanntrykk i regi av sameiet i 2025. Uvisst hvilket firma som ble brukt.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Utført i 2023, utføres på nytt i 2025

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0309/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lefdal, Kristin Bruvik	**2025-06-04**	**Kinn, Martin Gustavo**	**2025-06-04**

Identifikasjon

bankID Lefdal, Kristin Bruvik

Identifikasjon

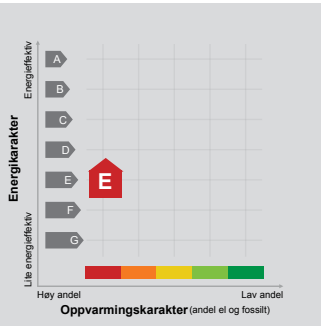
bankID Kinn, Martin Gustavo

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Aukrusts vei 8
Postnummer	0785
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2239
Seksjonsnummer	95
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80820216
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-130883
Dato	04.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olav Aukrusts vei 8	80820216	U0103	95	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1985

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	102 m²
Totalt BRA	102 m²
Oppvarmet luftvolum	245 m³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	186,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,27 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.3.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 134 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 134 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 134 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 134 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: 8573464 Vår ref.: 5474-1-095 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kragskogen Terrasse
Organisasjonsnr:	984852266
Seksjonseier:	Lefdal, Kristin Bruvik
Medeier:	Kinn, Martin Gustavo
Leilighetsnummer:	095
Adresse:	Olav Aukrusts Vei 8, 0785 OSLO
Seksjonsnummer:	95
Gnr.	27
Bnr.	2239

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING- polisenummer 365535.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld:Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseiere har bruksrett til garasje i sameiets garasjeanlegg. Det blir krevd inn en egen felleskostnad for de som har dette. Vi forutsetter at bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Dersom bruksrett til garasjen selges til andre seksjonseiere i Sameie Kragskogen Terrasse påløper administrasjonskostnader etter gjeldende priser til forretningsfører. Det er vedtatt reseksjonering av garasjeplassene som tilleggsdel til angjeldende seksjoner på ekstraordinært årsmøte avholdt 10.12.2019. Selskapets hjemmeside er www.skt.no. Styret ønsker ikke at det tennes fakler utenfor ytterdørene eller at meglers navne-/klistrelapper settes på selve ringetablået. Det er ingen automatikk i at noen får bygge ut/på i sameiet. Styret ønsker kontaktinfo på nye eiere, e-post adr. og tlf.nr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927052231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	11 478 392,00
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 281,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	218,00	
Felleskostnader	5 063,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	529,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 393,-
Annen formue:	86 076,-
Gjeld:	88 457,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927052231
Restsaldo:	85 559,13
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 559,13,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jostein Elgvin, e-post: styret.skt@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Organisasjonsnummer 984 852 266

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4 februar 1985 og endret flere ganger senere. Gjennomgående revisjon på årsmøte 10 desember 2019 for tilpasning til ny eierseksjonslov av 16 juni 2017.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kragskogen Terrasse med forretningskontor i Oslo. Sameiet er en direkte fortsettelse av Borettslaget Kragskogen Terrasse A/L.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 148 boligseksjoner på eiendommen gnr. 27, bnr. 2239 i Oslo.

(2) Sameiets formål er å ivareta drift av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal og ivareta alle andre saker av felles interesse vedrørende de 148 eierseksjoner under adresse Olav Aukrusts vei 2 A-F, 4 A-D, 6, 8, 10, 12, 14 og 16. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

(3) Den enkelte seksjons bruksenhet består av:

a) en hoveddel, som utgjør en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen med egen inngang, og

b) for noen seksjoner en tilleggsdel i form av en klart avgrenset bod inne i bygningen med inngang fra oppgangen eller på bygningens utside med inngang fra gangveien (jfr. 2-2 (3), samt

c) for noen seksjoner en tilleggsdel i form av en klart avgrenset garasjeplass i øvre blokkrekke (jfr. 2-2 (2).

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner dagbokført 11 desember 1984. Den bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, fastsatt lik forholdet mellom de opprinnelige innskuddene i Borettslaget Kragskogen Terrasse A/L.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Generelt om disposisjonsretten

(1) Den enkelte seksjonseier skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved salg, bortleie og pantsettelse. Tilleggsdel til seksjonen kan ikke selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.

(2) Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner (verken hoveddel eller tilleggsdel) som blir solgt eller overdratt på annen måte.

(3) Ved salg og bortleie skal selgende seksjonseier straks sende styret melding om ny adresse til selger og navn på kjøper ved salg eller navn på leier ved bortleie.

(4) Bortleie skal dog bare kunne foretas i ett ledd, slik at avtaleparter i leieforholdet er seksjonseier og beboer, uten mellomledd. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner for fremleie.

(5) Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Eksklusive disposisjonsretter etablert før 10 desember 2019

(1) Seksjon som er utbygd på fellesareal basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988 og dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 hvor seksjonseier fikk eksklusiv bruksrett til utbygd areal i henhold til avtale med sameiet, må reseksjoneres som hoveddel til seksjonen i løpet av 2020.

(2) Garasjeanlegget i første etasje i øvre blokkrekke eies av sameiet. En ikke tidsbegrenset rett til å disponere en bestemt garasjeplass der ble tildelt andelseiere i det forutgående borettslaget gjennom avtale. Denne retten ble gjennom vedtektene automatisk videreført til de angjeldende seksjonseiere ved seksjoneringen i 1984. Garasjeplassene må i løpet av 2020 reseksjoneres slik de er fysisk oppmerkede som tilleggsdel til seksjonen som disponerer den enkelte plass ifølge sameiets protokoll over garasjeplasser.

(3) Boder i nedre rekke med inngang fra oppgangen (unntatt felles barnevognsboder) og boder i øvre rekke med inngang fra gangveien (unntatt felles sykkelbod) disponeres som en ikke tidsbegrenset eksklusiv rett av angjeldende seksjonseier. Bodene med inngang fra oppgangen er individuelle, dels med inngang direkte fra

oppgangen og dels med inngang fra et rom innenfor oppgangen. Boder langs gangveien har felles inngang for to seksjonseiere, men de disponeres av angjeldende seksjonseier med hver sin oppmerkede fysiske halvpart. Disse ble i øvre rekke tildelt bestemte andelseiere i det tidligere borettslaget ved nøkkel etter et fastlagt mønster, men uten dokumentasjon. Tildeling av bodene med inngang fra oppgangen i nedre rekke er dokumentert i plantegninger i Selvaags innflyttingsbrosjyre og fremgår delvis også av de i 1984 tinglyste plantegninger for blokkene (om enn den gang ikke som formelt seksjonert). Bodene må i løpet av 2020 reseksjoneres som tilleggsdel til seksjonen som disponerer den enkelte bod.

(4) Rettighetene omtalt i de tre punktene over ble oppgjort på omforent måte i henhold til vedtak i borettslags- og/eller sameiermøte, samt styremøter.

(5) Fysisk anlagte disposisjonsretter til bakhager i øvre rekke reseksjoneres ikke, men angjeldende seksjonseier innrømmes i henhold til prinsippvedtak i generalforsamling i Borettslaget Kragskogen Terrasse 4 februar 1985 og i sameiemøte i sameiet 29 april 1986 eksklusiv disposisjonsrett i 30 år fra 2018 (dvs fra eierseksjonsloven av 16 juni 2017 sin ikrafttreden og til 2048). Det samme gjelder også såfremt det foreligger godkjennelse fra styret eller årsmøtet for disponering av fellesareal økt ved fremflytting av terrassekasser (trau) i nedre rekke, disposisjonsrett til pipe som er bygget av en enkelt seksjonseier eller flere seksjonseiere sammen, samt plattinger og verandaer i nedre rekke og terrasser på tak.

(6) Kostnader for reseksjonering av eksklusive disposisjonsretter etablert før 10 desember 2019 betales av sameiet.

2-3 Eksklusive disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019

(1) Seksjon som bygges ut på fellesareal med styrets godkjennelse basert på retningslinjer og fullmakt fra årsmøte må reseksjoneres som hoveddel til seksjonen straks ferdigattest fra bygningsmyndighetene foreligger.

(2) For bruk av fellesareal til utbygg, både direkte og indirekte bruk, skal utbygger betale et tomtevederlag fastsatt av årsmøtet. Gjeldende vederlag er fastsatt i møte 10 desember 2019 og gjelder i 10 år. For hvert 10ende år, første gang i 2029, skal vederlaget justeres med konsumprisindeksens endring i samme periode.

(3) Kostnader for reseksjonering av eksklusive disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019 betales av angjeldende seksjonseier.

(4) Disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019 lik dem som er referert i 2-2 (5) som styret måtte godkjenne på fellesareal ut over utbygging av bruksenheten skal ikke reseksjoneres, men gis eksklusiv disposisjonsrett i 30 år regnet fra 1 januar i året for ferdigattest, eller dersom tiltaket ikke er byggemeldingspliktig regnet fra 1 januar i året da tiltaket ble ferdigstilt.

2-4 Fellesbestemmelser ved reseksjonering og for disposisjonsretter

(1) Ved reseksjonering skal ikke sameiebrøken endres. Økte kostnader for eksklusive disposisjonsretter skal iht kapittel 7 betales av angjeldende seksjonseier

som fastsatt der. Det samme gjelder for disposisjonsretter for tiltak som referert i 2-2 (5).

3. BRUK OG ORDEN

3-1 Bruk og ansvar for bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret få anlagt ladepunkt for elektrisk eller hybrid kjøretøy på seksjonens garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bestilling/anskaffelse av ladepunkt og ladestasjon skal seksjonseier gjøre via vaktmester og besørges installert av sameiet. Kostnadene for anskaffelse, installasjon og eventuell reparasjon av selve ladestasjonen skal faktureres angjeldende seksjonseier. Strømforbruk for ladingen skal faktureres angjeldende seksjonseier a konto forskuddsvis per måned etter sameiets til enhver tid gjeldene strømsats pluss en administrasjonskostnad, alt som fastsatt av styret. I februar året etter avregnes seksjonseier faktisk strømforbruk i forhold til a konto betalt.

(4) Bruksenheten må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

(5) Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten sin forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner og fellesareal. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal forhåndsvarsles i

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(9) Bestemmelsene ovenfor om bruksenheter gjelder tilsvarende for tilleggsdeler til seksjonen og tiltak som referert i 2-2 (5).

(10) Hvis en seksjonseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal denne erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere. Hvis sameiet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal denne erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Jfr. nærmere om erstatningsansvaret i eierseksjonslovens §§ 34-35.

(11) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen.

(2) Seksjonseierne plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler.

(3) Seksjonseier plikter ved bortleie av seksjon eller garasjeplass å gjøre leier kjent med disse. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

4. MISLIGHOLD M.V. PANTSIKKERHET

4-1 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere eller sameiet som sådan, kan styret etter nærmere bestemmelser i eierseksjonsloven pålegge vedkommende å selge seksjonen inklusive eventuelle tilleggsdeler og etablerte tiltak som referert i 2-2 (5). Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

4-2 Pålegg om fravikelse (utkastelse) av bruksenheten

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller en seksjonseiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret etter nærmere bestemmelser i eierseksjonsloven kreve fravikelse av bruksenheten inklusive eventuelle tilleggsdeler og etablerte tiltak som referert i 2-2 (5).

4-3 Pantesikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet tilsvarende eierseksjonslovens maksimalbeløp, dvs. to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt

tvangsdekning besluttes gjennomført. I tillegg til den lovbestemte panteretten kommer den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett på kr 10.000 med prioritet etter 85 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

(2) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. STYRET

5-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til seks medlemmer og to varamedlemmer. Styret kan selv utpeke en nestleder.

(2) Styremedlemmene, styreleder og varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

(3) Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne og husstandsmedlemmer. Styreleder velges særskilt. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette et rimelig vederlag til styret for inneværende styreperiode. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må boligforvalter varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

5-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

5-3 Styrets oppgaver

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

(2) Det hører under styret å engasjere og si opp avtale med boligforvalter og ansette, si opp og avskjedige ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse/lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Engasjement og ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

(3) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseiers ansvar å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

5-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i eierseksjonsloven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt (1).

(3) Har styret, styremedlemmer eller boligforvalteren overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde ha innsett at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

6. ÅRSMØTET

6-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til boligforvalteren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i 6-2 (1).

6-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte:

a) behandle styrets årsberetning/årsrapport,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,

c) behandle og eventuelt godkjenne budsjettet (dersom ikke budsjettet er behandlet i ekstraordinært årsmøte),

d) velge styre og eventuelle komitémedlemmer,

e) velge revisor, samt

f) fastsette vederlag til styret.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

6-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til seksjonseieren har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, boligforvalteren, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og boligforvalterenhar plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

6-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller i vedtektene.

(2) 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 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 eierseksjonsloven § 21 første ledd første punktum,

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

g) endring av vedtektene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(3) For vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves det i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

6-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, samt

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6-11 Inhabilitet

(1) 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, eller

d) pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38 eller utkastelse etter § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Punkt (1) gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. FELLES- OG SÆRKOSTNADER

7-1 Felleskostnader generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med mindre annet følger av vedtektene skal felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner dagbokført 11 desember 1984.

7-2 Felleskostnad for trappevask og oppussing av oppganger

(1) Kostnadene for trappevask innkreves i henhold til faktisk kostnad og fordeles likt på seksjonseierne.

(2) Oppussing av oppganger gjennomføres av sameiet og bekostes som en fellesutgift på lik linje med andre vedlikeholdsprosjekter.

7-3 Særkostnad for garasjeplass

Seksjonseier skal betale et særskilt beløp per måned som et fast bidrag for vedlikehold og reparasjon av garasjeplassen som denne har som en tilleggsdel til sin seksjon. Per desember 2019 utgjør dette kr. 263 per måned. Beløpet kan justeres i samme forhold som økningen i fellesutgifter.

7-4 Særkostnad for tilbygg

For seksjonseiere som basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988, dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 og vedtak i styret har bygget ut sin seksjon på fellesareal (som nå skal reseksjoneres) eller bygget inn sin kjøkkenbalkong på opprinnelig seksjonert areal og således har eksklusiv bruksrett til arealet, taler særlige grunner for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet. Disse skal derfor i tillegg til felleskostnad fordelt etter sameierbrøken for opprinnelig areal betale følgende:

a) enhver økning i eiendomsskatt, kommunale avgifter og forsikring som deres tilbygg medfører,

b) kr 2 per måned per kvadratmeter tilbyggsareal til dekning av andel av vaktmestertjenester og fellesadministrasjon. Gjeldende vederlag er fastsatt i sameiermøte 21 april 2005 og gjelder i 20 år. For hvert 20ende år, første gang i 2025, skal vederlaget justeres med konsumprisindeksens endring i samme periode, samt

c) andre faktiske særkostnader som deres tilbygg medfører, så som vedlikehold og reparasjoner og kostnader til administrasjon, mellomfinansiering og fakturering for vedlikehold og reparasjoner.

Dette samme gjelder for seksjonseier som bygger ut sin seksjon etter 10 desember 2019.

7-5 Særkostnad for tiltak referert i 2-2 (5)
Seksjonseier som disponerer tiltak som referert i 2-2 (5) skal betale de faktiske særkostnader som deres tiltak medfører.

7-6 Særkostnad for pipe

Seksjonseier som har disposisjonsrett til pipe og/eller ildsted, skal betale et månedlig beløp for å dekke avgift til Brann- og feiervesenet for feiing og tilsyn av pipen, som fastsettes i henhold til faktisk kostnad.

7-7 Særkostnad for vinduer og balkong-/terrassedører

Utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

7-8 Særkostnad for inngangsdør til bruksenhetens hoveddel

Mange seksjonseiere skiftet i 2015/16 frivillig inngangsdør til bruksenhetens hoveddel for egen regning i en kampanje ledet av styret for å øke brannsikkerheten. Gjennomføringen var ikke i overensstemmelse med de da gjeldende vedtekter, og ble ikke forelagt sameiermøte til vedtak. For ikke å forskjellsbehandle seksjonseiere og siden kampanjen var initiert av styret, skal ytterlige utskifting av opprinnelige dører for å øke brannsikkerheten på samme måte bekostes av seksjonseier. Utskiftning av dører skal deretter bekostes av sameiet som en fellesutgift.

7-9 Særkostnad for ladestasjon

Kostnadene for anskaffelse, installasjon og eventuell reparasjon av selve ladestasjonen for elektrisk eller hybrid kjøretøy skal faktureres angjeldende seksjonseier. Strømforbruk for ladingen skal faktureres angjeldende seksjonseier a konto forskuddsvis per måned etter sameiets til enhver tid gjeldene strømsats pluss en administrasjonskostnad, alt som fastsatt av styret. I februar året etter avregnes seksjonseier faktisk strømforbruk i forhold til a konto betalt.

7-10 Fastsettelse av felles- og særkostnader. Betaling

(1) Årsmøtet eller styret fastsetter et a konto beløp som skal gå til dekning av andelen av felleskostnader nevnt i 7-1 og 7-2 foruten det faste beløpet som skal gå til dekning av særkostnader nevnt i 7-3 og 7-6. Disse skal seksjonseierne betale til boligforvalteren forskuddsvis den 1. i hver måned. Styret fastsetter beløp som skal gå til dekning av særkostnader nevnt i 7-4 og 7-5 og betalingsfristen for disse.

(2) A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt det. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Ved forsinket betaling påløper morarente samt et gebyr som fastsettes av styret. Det siste gjelder også forsinket betaling av andre kostnader som styret fastsetter.

7-11 Annen fordeling av kostnader i spesielle tilfeller

(1) Når verken eierseksjonsloven, vedtektene eller ordensreglene fastsetter noe annet kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

(2) Dersom de seksjonseiere som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 7-1.

8 GENERELT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av sameiets tinglyste begjæring om oppdeling i eierseksjoner, senere reseksjoneringer, eierseksjonsloven, vedtektene samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4 februar 1985 og endret flere ganger senere.
Gjennomgående revisjon på årsmøte 10 desember 2019 for tilpasning til ny eierseksjonslov av 16 juni 2017.
Oppdatert sameiermøte 12.05.2022.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold på eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommens fellesanlegg og fellesareal.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1.1. Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke settes i trapperom. De skal plasseres i utebodene eller i egen bod. Barnevogner kan plasseres på dertil avsatte plasser i 1. etasje.
1.2. Fotballsparking, sykling eller annen lek må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.
1.3. Permanente flaggstenger, antenner, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjennelse. Likeledes skal tilbygg, beplantning og lignende av fellesarealer godkjennes av styret.
1.4. Tilgrising i trapperom, garasjer og på sameiets område for øvrig er ikke tillatt. Unødig støy i trapperom er ikke tillatt.
1.5. Dører til bodene skal alltid holdes låst. Utgangsdører skal være låst.
1.6. Det er ikke tillatt med åpen ild i fellesarealer i eller utenfor bygningene. Dette forbudet omfatter også bruk av fakler, fakkelbokser o.l.
1.7. Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.
1.8. Sko, tøy, paraplyer o.l. skal ikke plasseres i oppgangen.

2. INSTALLASJONER OG OMINNREDNINGSARBEIDER I LEILIGHETENE

2.1 Seksjonseier har ansvar for leilighetens el-anlegg fra og med leilighetens sikringsskap.

2.2. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens røropplegg og sanitær-installasjoner fra og med leilighetens stoppekraner med unntak av rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Av hensyn til sameiets felles bygningsforsikring og av hensyn til konsekvenser for naboer og til seksjonseiers egen sikkerhet, skal all rehabilitering og alle reparasjoner skje på en fagmessig fullt ut betryggende måte.

Arbeidet skal også tilfredsstille alle relevante offentlige krav som gjelder på den tid arbeidene utføres, jfr. herunder bl. a. plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og normer, krav om bruk av autorisert håndverker m.m.

Planer for rehabilitering/reparasjon av våtrom og / eller flytting av kjøkken som medfører endring av røropplegget, skal sendes styret minst 30 dager før arbeidet er planlagt igangsatt. I den grad arbeidene fordrer offentlig godkjenning, skal slik godkjenning vedlegges forsendelsen til styret. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig person utpekt av styret skal dernest gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, for å sikre at arbeidene blir utført på en fagmessig forsvarlig måte. I den grad det oppstår uenighet om gjennomføringen av planene, vil styret tilskrive seksjonseieren og ta forbehold om å gjøre ansvar gjeldende overfor seksjonseier for skade eller omkostninger som sameiet måtte bli påført som følge av det aktuelle installasjons- / rehabiliteringsarbeidet.

2.3. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens brannsluknings- og røykvarslingsutstyr.

2.4. For øvrig vises til sameiets HMS-reglement som finnes på sameiets hjemmeside "www.skt.no".

2.5. Sameiet kan ikke gi sin godkjennelse av at det etableres komfyravtrekk i vegg til friluft, og heller ikke at komfyrvifte knyttes til felles avtrekk. Det tillates hette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte, som knyttes til felles avtrekk.

2.6. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annen antenne på synlig fasade. Oppsetting av antenne på egen balkong er tillatt, forutsatt at antennen ikke er synlig fra marknivå.

2.7. Air-conditioning-aggregat eller varmepumpe kan bare installeres på egen balkong, usynlig fra marknivå. Installasjonen skal ikke gi støy for nabo.

2.8. Utskifting av vinduer eller balkong-/terrassedører bekostes av den enkelte seksjonseier. Så lenge de nye vinduer/dører er av samme størrelse og ellers gir samme helhetlige, visuelle inntrykk av glassflatene m.v. som tidligere, er det ikke påkrevet å innhente samtykke fra styret. Seksjonseieren er likefullt ansvarlig for at utskiftingen møter alle relevante offentlige krav, og at alle nødvendige offentlige godkjennelser er innhentet før utskifting foretas.

2.9. Uten hensyn til pkt. 2.8. kan seksjonseierne også foreta fasadeendring (vindus- og dørløsninger) på egen stuebalkong, uten å måtte innhente samtykke fra styret. Det forutsettes at glassflatene er av samme beskaffenhet som visuelt gir et mest mulig enhetlig preg i forhold til bygningenes vinduer og balkongdører.

Fasadeveggen på stuesiden kan ikke flyttes. Innglassing av balkong på stuefasade tillates ikke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at endringene møter alle relevante offentlige krav, og at alle nødvendige offentlige godkjennelser er innhentet før utskifting foretas.

2.10. Seksjonseierne kan for egen regning og risiko installere gasspeis i leiligheten, uten særskilt godkjenning fra sameiet. Det forutsettes at rør for luftinntak og avgasser føres ut på seksjonens terrassevegg. Røret skal ha sitt endestykke på terrasseveggen (ikke føres gjennom ytterboden), og plasseres slik at installasjonen ikke er til sjenanse for naboene; - verken visuelt eller på annen måte. Utførelsen skal være i samsvar med alle aktuelle offentlige regler, og i henhold til vanlige håndverksmessige normer og standarder.

2.11. Utskifting og reparasjoner av trau på balkong besluttes og bekostes av sameiet. Styret kan gi pålegg om begrensing av vekster i trauene og eventuelt besørge fjerning av vekster, når slikt pålegg ikke etterkommes. Vekster i trau skal ikke overstige 1 m i høyden over trauets kanthøyde og skal heller ikke henge over trauets ytterkant.

2.12. Hvis det ved arbeider i en leilighet oppstår skader, tilskitning eller ekstraordinær slitasje i fellesarealer eller på annen seksjon, skal tiltakshaver omgående rette opp dette. Hvis det ikke blir gjort, kan styret beslutte opprettende tiltak for tiltakshavers regning.

3. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 2300 - 0700. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og høy musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i kirketid. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

4.1 Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse for anskaffelse av katter i sameiet forutsatt at de er merket og holdes innendørs, eventuelt leies i bånd.

4.2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.

4.3 Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område av ansvarlig person og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

4.4 Lufting av dyr må kun skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

4.5 Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4.6. Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løse, blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet og avlivet.

4.7 Mating av hund og katt skal skje innendørs. Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler og rotter og mus.

5. RENHOLD OG DUGNAD

5.1 Trappevask foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.

5.2 Tørking og lufting av tøy
Hvis man ønsker å tørke tøy i friluft, skal tøyet henges så lavt på balkongen eller terrassen at det ikke skjemmer. Verandaer skal ikke brukes til banking eller risting av tepper eller annet tøy. Bruk oppsatte bankestativer.

5.3 Søppel
Søppelboder skal kun brukes til husholdningsavfall og papiravfall. Søppelet skal pakkes godt inn i små poser slik at det ikke dannes vond lukt. Styret sørger 3-4 ganger i året for mulighet for å kvitte seg med annet avfall og skrap, bortsett fra slikt avfall som beboer selv må levere på spesielle avfallsstasjoner.

5.4 Avløpsrør
Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk på terrasser ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

5.5 Vannslanger
Kraner til vaskemaskiner og lignende skal stenges etter bruk. Skader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av eieren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun tilkobles kaldtvannsledningen.

6. GARASJE/KJØRING/PARKERING

6.1 Kjøp/leie/bruk av garasjeplasser
Garasjeplassene kan bare brukes til oppstilling av bil, motorsykkel, moped, tilhenger og sykkel, samt til oppbevaring av kjøretøy- og sykkelrelatert utstyr innerst på plassen. Skiboks i taket må forankres forsvarlig i betong. Styret kan gi tillatelse til skap eller bod innerst på plassen, som tilfredsstiller brannforskriftene. Alt må stå innenfor oppmerket område. Innbygging eller inngjerding av garasjeplassen tillates ikke.
Høyeste tillatte hastighet i garasjene er 15 km/t. Lys skal være påsatt ved kjøring i garasjene. Dobbeltparkering skal ikke forekomme. Leking i garasjene er forbudt.
Salg, utleie eller byttelån av garasjeplass meldes til styret.
Betongfundamentene/søylene i garasjen har innmontert katodisk beskyttelse av armeringen med strømførende anodestaver og forbindelser, og det er derfor strengt forbudt å feste skruer, beslag o.l. i betongfundamenter/søyler.

6.2 Gjesteparkering/biloppstillingsplasser ute
Plassene for gjesteparkering skal hovedsakelig brukes til besøksparkering. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere, bobiler og campingvogner samt biler som ikke

er i bruk. I tilfelle ekstraordinære forhold som kan medføre brudd på disse reglene, må eier avklare forholdet med styret.
Dersom en bil, tilhenger, bobil eller campingvogn skal fjernes fra parkeringsplassen, skal følgende fremgangsmåte benyttes:
Varsel om at kjøretøyet (bil, tilhenger, bobil eller campingvogn) ønskes fjernet, henges opp på kjøretøyet samt i alle oppganger i sameiet.
Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 2 uker, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6.3 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier. Unntatt: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli. Ved nødvendig kjøring, benytt lav hastighet av hensyn til barn som leker.

7. ENDRING AV LEILIGHET

Endringer av leiligheten må følge gjeldende byggeforskrifter.

8. ANSVAR

8.1 Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

9. BORTLEID ELLER UBEBODD LEILIGHET

9.1 Også ved bortleie svarer seksjonseier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

9.2 Seksjonseier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker i nødvendig utstrekning videreformidler til seksjonseier informasjon gitt på oppslagstavler i sameiet eller gjennom distribusjon (inklusive epost) til beboerne, alternativt på seksjonseiers vegne tar ansvar for å forholde seg til slik informasjon. Dog blir innkalling til og referater fra årsmøter sendt pr. post til seksjonseiere som har adresse utenfor sameiet.

9.3 Seksjonseier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon, også når den er ubebodd, for eksempel ved månedlig besøk eller ved at vaktmester, etter avtale med vaktmester, er sikret tilgang. F. eks. må avløp (renne, rør og sluk) på balkong/terrasse renses ved behov, vannlåser i leiligheten må etterfylles og oppvarmingen må kontrolleres i den kalde årstid.

Hvis ikke vaktmester eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller eier enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder sameiet seg rett til å bryte seg inn i leiligheten, når dette ansees nødvendig for å sikre fellesskapets verdier. Hvis slikt innbrudd foretas,

sikres leiligheten etterpå, og seksjonseier varsles pr. brev. Utgifter, som ikke dekkes av sameiets forsikring, belastes seksjonseieren og dennes innboforsikring.

10. DIVERSE

10.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på ordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet - og problemet lett kan løses. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.

10.2 Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som ordensregler forutsatt at de ikke strider mot sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

10.3 Endring av ordensreglene kan bare gjøres av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

10.4 For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven av 16 juni 2017 så langt de ikke er fraveket her eller i vedtektene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5474
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. april kl. 11:00 og lukker 27. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5474

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av revisor
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karen Marie Brinchmann er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5474 Årsrapport 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Iht. til våre vedtekters 6-4 (2) e) skal årsmøtet velge revisor. I dag er PwC vår revisor.

Forslag til vedtak

Fortsette med PwC som vår revisor.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vi har hatt møter og underveis konferert med styreleder og vaktmester Oddgeir.

Sverre har i samråd med styreleder vært konstituert i valgkomitéen pga. en glipp i innkallingen til siste årsmøte.

Vår enstemmige innstilling er som følger:

- Jostein Elgvin, styreleder, gjenvalg
- Karen Brinchmann, styremedlem, gjenvalg

- Svend Arne Myhre, styremedlem, gjenvalg
- Thomas Mathisen, styremedlem, ny
- Eirik Foss Stene, varamedlem, gjenvalg
- Martine Monsen, varamedlem, ny

Alle er villige.
Det er fortsatt greit å finne gode kandidater. Et godt sameie kan vi si!

Mvh
for valgkomitéen
Christian Stokke

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jostein Elgvin

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karen Brinchmann
- Svend Arne Myhre
- Thomas Mathisen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Foss Stene
- Martine Monsen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christian Stokke
- Ellen Holt
- Sverre Almsengen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Elgvin	Olav Aukrusts Vei 2 D
Styremedlem	Svend Arne Myhre	Olav Aukrusts Vei 2 E
Styremedlem	Karen Brinchmann	Olav Aukrusts Vei 6
Styremedlem	Mona Ludvigsen	Olav Aukrusts Vei 4 B
Varamedlem	Eirik Foss Stene	Olav Aukrusts Vei 4 B
Varamedlem	Kristian I. Petersen	Olav Aukrusts Vei 4

Valgkomiteen

Sverre Almsengen	Olav Aukrusts Vei 4 A
Ellen Holt	Olav Aukrusts Vei 12
Christian Stokke	Olav Aukrusts Vei 6

Hjemmeside
Du kan finne nyttig informasjon om boligselskapet og informasjon som vedtekter, regler, retningslinjer og mye annet om sameiet ved å gå inn på www.skt.no

Vibbo
Du kan også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Kragskogen Terrasse
Sameiet består av 148 seksjoner.
SE Kragskogen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984852266, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
27 2239

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Kragskogen Terrasse har en ansatt.

Boligforvaltning og revisjon
Boligforvaltningen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært omfatter bl.a.:

- Styret har hatt 9 styremøter, flere arbeidsmøter/avklaringsmøter ifm. diverse saker siden årsmøte for 2023 (avholdt april 2024).
- Det har vært 8 eierskifter i 2024 og vi ønsker alle nye beboere velkommen og håper at dere vil trives i SKT.
- Utskifting/nye «Wi-Fi 6 rutere» alle enheter ifm. fornyet avtale med OBOS Nett
- Ferdigstillelse av 4 nye utvendige elbil ladestasjoner på parkeringsplassen
- Behandling av flere utbyggingssaker, både igangsatte og nye søknader
- Søknadsprosess hos Enova ifm. mulig energikartlegging, tilskudd innvilget
- Utskifting og oppgradering av deler av vannpumpeutstyr
- Revitalisering av sameiets arealer utomhus
- Arbeide som omhandler planer om skatepark i Kragskogen, se eget avsnitt nedenfor

Fremtidige planer 2025/2026:

- Malearbeider, male bakside øvre blokker mot skogen
- Utskifting av flere blomstertrau pga. tydelige betongskader
- Utskifting inngangsdører leiligheter, gjelder de som ikke har skiftet (eierkostnad)
- Utbedringsarbeider ifm. lekkasjeproblematikk sykkelbod
- Etablering av system for vedlikehold
- Løpende vedlikehold

Planer om skatepark i Kragskogen:

Vestre Aker Surf & Skateklubb har byggemeldt en helårs utendørs skatepark med tilhørende sanitærbygg lokalisert mellom sandvolleybanen og sameiets parkeringsplass. Det er søkt om et bygg på 66 kvadratmeter i nord (mot krysset) og diverse skate-ramper derfra og ned mot 2E/F til en avstand på 22 meter fra vår bygning. Styret har sammen med naboer frarådet tiltaket begrunnet i støy og trafikksikkerhet. Støyen vil bli meget sjenerende for opphold i soverom og på balkonger og plattinger. Søker har lagt frem en støyrapport som konkluderer med at anlegget vil ligge innenfor akseptable rammer. Styret har sammen med naboer innhentet en støyvurdering fra SINTEF. Denne konkluderer med at det planlagte tiltaket er uegnet på omsøkte lokasjon pga. støy m.v. Plan- og bygningsetaten har varslet avvisning av søknaden ettersom søker ikke har dokumentert noen grunnleieavtale med Oslo kommune. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har deretter, basert på søknad fra Vestre Aker Surf & Skateklubb, opplyst at de ikke ønsker å inngå noen avtale med dem i Kragskogen. Heller ikke Bymiljøetaten vil anbefale tiltaket. Styret antar på denne bakgrunn at tiltaket ikke vil bli realisert. Saksgang kan leses og følges her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202450440

Fremtidig vedlikehold av sameiets vann- og avløpssystem:

Sett i lys av de senere års nødvendige delutskiftinger av sameiets rørføringer ønsker styret å informere om at det vil måtte påregnes nødvendig fremtidig vedlikehold av vann- og avløpssystem. Styret minner seksjonseiere som planlegger oppussing av våtrom om å kontakte styret. Vi henviser til ordensreglene som man finner her https://www.skt.no/vedtekter-og-regler hvor relevant utdrag her fremkommer:

«2. INSTALLASJONER OG OMINNREDNINGSARBEIDER I LEILIGHETENE

2.2. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens røropplegg og sanitær-installasjoner fra og med leilighetens stoppekraner med unntak av rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Av hensyn til sameiets felles bygningsforsikring og av hensyn til konsekvenser for naboer og til seksjonseiers egen sikkerhet, skal all rehabilitering og alle reparasjoner skje på en fagmessig fullt ut betryggende måte. Arbeidet skal også tilfredsstille alle relevante offentlige krav som gjelder på den tid arbeidene utføres, jfr. herunder bl.a. plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og normer, krav om bruk av autorisert håndverker m.m. Planer for rehabilitering/reparasjon av våtrom og / eller flytting av kjøkken som medfører endring av røropplegget, skal sendes styret minst 30 dager før arbeidet er planlagt igangsatt. I den grad arbeidene fordrer offentlig godkjenning, skal slik godkjenning vedlegges forsendelsen til styret. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig person utpekt av styret skal dernest gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, for å sikre at arbeidene blir utført på en fagmessig forsvarlig måte. I den grad det oppstår uenighet om gjennomføringen av planene, vil styret tilskrive seksjonseieren og ta forbehold om å gjøre ansvar gjeldende overfor seksjonseier for skade eller omkostninger som sameiet måtte bli påført som følge av det aktuelle installasjons- / rehabiliteringsarbeidet.»

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon, 18% for vann- og avløp og ingen endring for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kragskogen Terrasse.

Lån
SE Kragskogen Terrasse har 1 lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Til årsmøtet i Sameiet Kragskogen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
ORG.NR. 984 852 266, KUNDENR. 5474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 341 594	7 719 614	8 756 000	9 149 000
Andre inntekter	3	6 645	48 084	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 348 239**	**7 767 698**	**8 756 000**	**9 149 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-843 019	-788 632	-847 000	-847 000
Styrehonorar	5	-295 000	-280 000	-295 000	310 000
Avskrivninger	14	-111 215	-107 817	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-206 060	-195 960	-205 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-52 205	-188 651	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-530 413	-1 518 707	-1 865 000	-365 000
Forsikringer		-509 936	-466 756	-500 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 801 217	-1 530 332	-1 805 000	-2 076 000
Energi/fyring		-565 744	-754 777	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 236	-366 440	-365 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-731 692	-696 010	-711 650	-735 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 025 361**	**-6 905 705**	**-7 604 650**	**-6 511 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 322 878**	**861 992**	**1 151 350**	**2 610 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 510	29 383	0	0
Finanskostnader	12	-836 191	-686 366	-778 000	-797 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-765 681**	**-656 983**	**-778 000**	**-797 000**
ÅRSRESULTAT		**1 557 197**	**205 009**	**373 350**	**1 813 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 557 197	205 009		

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
ORG.NR. 984 852 266, KUNDENR. 5474

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		10 103	10 103
Leiligheter/lokaler	13	115 100	115 100
Andre varige driftsmidler	14	733 064	844 279
Langsiktige fordringer	15	6 182 340	6 513 415
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 040 608**	**7 482 897**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		56 989	35 123
Forskuddsbetalte kostnader		550 151	22 505
Driftskonto OBOS-banken		548 632	955 065
Driftskonto OBOS-banken II		28 021	25 506
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 723	25 171
Sparekonto OBOS-banken		2 754 702	1 693 300
SUM OMLØPSMIDLER		**3 964 218**	**2 756 669**
SUM EIENDELER		**11 004 825**	**10 239 566**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 316 572	-3 873 769
SUM EGENKAPITAL		**-2 316 572**	**-3 873 769**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 784 418	12 318 409
Annen langsiktig gjeld	18	1 056 000	1 056 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 840 418**	**13 374 409**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 279	104 733
Leverandørgjeld		142 883	385 198
Skyldige offentlige avgifter	19	54 826	52 734
Påløpte renter		69 370	70 360
Påløpte avdrag		0	46 169
Annen kortsiktig gjeld	20	85 622	79 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		**480 980**	**738 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 004 825**	**10 239 566**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Sameiet Kragskogen Terrasse

Jostein Elgvin Karen Marie Brinchmann Svend Arne Myhre

Mona Ludvigsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 708 764
Garasje	430 180
Trappevask	384 552
Utbygg	93 540
Leie	55 632
Overføring lån til sameierne	-331 074
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 341 594**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Søndre Kragskogen Boligsameie	6 610
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 645**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-547 833
Overtid	-51 657
Påløpte feriepenger	-85 727
Fri bil, tlf etc.	-2 928
Fri telefon	-1 464
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-141 020
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-15 531
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-843 019**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 295 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 713, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 653
Andre konsulenthonorarer, C D Stokke	-44 552
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 205**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-86 777
Drift/vedlikehold VVS	-75 525
Drift/vedlikehold elektro	-24 809
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 070
Kostnader dugnader	-3 852
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-530 413**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 291 434
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-503 527
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 801 217**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 915
Håndverktøy	-10 790
Annet driftsmateriale	-24 895
Vaktmestertjenester	-91 090
Vakthold	-27 818
Renhold ved firmaer	-443 515
Andre fremmede tjenester	-8 277
Trykksaker	-299
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-8 460
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 713
Andre kontorkostnader	-7 629
Telefon/bredbånd	-14 918
Porto	-1 075
Vedlikehold biler/maskiner	-55 336
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-6 261
Velferdskostnader	-6 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-731 692**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	69 800
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	710
SUM FINANSINNTEKTER	**70 510**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-836 038
Renter på leverandørgjeld	-153
SUM FINANSKOSTNADER	**-836 191**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Leiligheter	115 100
SUM LEILIGHETER	**115 100**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje Innskudd		
Tilgang 2001	8 000	
		8 000
Gjerde		
Tilgang 2023	45 813	
Avskrevet tidligere	-764	
Avskrevet i år	-9 163	
		35 887
Snøfreser		
Tilgang 2019	17 569	
Avskrevet tidligere	-7 024	
Avskrevet i år	-1 756	
		8 789
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2014	150000	
Avskrevet tidligere	-140 000	
Avskrevet i år	-9 999	
		1
Varmepumper		
Tilgang 2017	1 317 222	
Avskrevet tidligere	-546 537	
Avskrevet i år	-90 297	
		680 388
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**733 065**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-111 215**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån sameiere	8 827 229
Avdrag lån Handelsbanken 1	-136 955
Avdrag lån Handelsbanken 2	-2 089 073
Avdrag lån Handelsbanken 3	-418 861
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**6 182 340**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-12 460 000	
Nedbetalt tidligere	141 591	
Nedbetalt i år	533 991	
		-11 784 418
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 784 418**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 056 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 056 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 723
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 103
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-54 826**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-85 727
Gebyr og fakturaomkostninger	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-85 622**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
Selskapsnummer: 5474 **Selskapsnavn:** SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Karen Marie Brinchmann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av revisor

Fortsette med PwC som vår revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 310 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jostein Elgvin

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Karen Brinchmann

☐ Svend Arne Myhre

☐ Thomas Mathisen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirik Foss Stene

☐ Martine Monsen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Christian Stokke

☐ Ellen Holt

☐ Sverre Almsengen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 984852266
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 11:00 til 27. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Marie Brinchmann er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av revisor

Iht. til våre vedtekters 6-4 (2) e) skal årsmøtet velge revisor. I dag er PwC vår revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Fortsette med PwC som vår revisor.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 310 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Vi har hatt møter og underveis konferert med styreleder og vaktmester Oddgeir.

Sverre har i samråd med styreleder vært konstituert i valgkomitéen pga. en glipp i innkallingen til siste årsmøte.

Vår enstemmige innstilling er som følger:

- Jostein Elgvin, styreleder, gjenvalg
- Karen Brinchmann, styremedlem, gjenvalg
- Svend Arne Myhre, styremedlem, gjenvalg
- Thomas Mathisen, styremedlem, ny

Transaksjon 09222115557545473256 Signert SKS2, KB

- Eirik Foss Stene, varamedlem, gjenvalg
- Martine Monsen, varamedlem, ny

Alle er villige.
Det er fortsatt greit å finne gode kandidater. Et godt sameie kan vi si!

Mvh
for valgkomitéen
Christian Stokke

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jostein Elgvin (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jostein Elgvin

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Brinchmann (34 stemmer)
Thomas Mathisen (33 stemmer)
Svend Arne Myhre (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karen Brinchmann
Thomas Mathisen
Svend Arne Myhre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Monsen (32 stemmer)
Eirik Foss Stene (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Monsen
Eirik Foss Stene

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Almsengen (34 stemmer)
Ellen Holt (34 stemmer)
Christian Stokke (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sverre Almsengen
Ellen Holt
Christian Stokke

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5474
SE Kragskogen Terrasse

Velkommen til årsmøte i SE Kragskogen Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. april kl. 10:00 og lukker 27. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5474

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Kragskogen Terrasse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eirik Foss Stene er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5474 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen innstiller på følgende valg:

- Jostein Elgvin, 2D, gjenvalg som styreleder.
- Mona Ludvigsen, 12, gjenvalg som medlem.
- Karen Brinchmann, 6, ny som medlem.
- Svend Arne Myhre, 2E, ny som medlem.

Samt for varamedlemmer:

Kristian I. Petersen, 4C, gjenvalg som varamedlem.
Eirik Foss Stene, 4B, ny som varamedlem.

Valgkomitéen kan ta gjenvalg.

for Valgkomitéen

Christian Stokke

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jostein Elgvin

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karen Brinchmann
- Mona Ludvigsen
- Svend Arne Myhre

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Foss Stene
- Kristian I. Petersen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christian Stokke
- Ellen Holt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Elgvin	Olav Aukrusts Vei 2 D
Styremedlem	Jørgen Berg	Olav Aukrusts Vei 10
Styremedlem	Mona Ludvigsen	Olav Aukrusts Vei 12
Styremedlem	Eirik Foss Stene	Olav Aukrusts Vei 4 B
Varamedlem	Kristian Ivanov Petersen	Olav Aukrusts Vei 4 C
Varamedlem	Gunhild Sveen	Olav Aukrusts Vei 12

Valgkomiteen

Sverre Almsengen	Olav Aukrusts Vei 4 A
Ellen Holt	Olav Aukrusts Vei 12
Christian Stokke	Olav Aukrusts Vei 6

Hjemmeside
Du kan finne nyttig informasjon om boligselskapet og informasjon som vedtekter, regler, retningslinjer og mye annet om sameiet ved å gå inn på www.skt.no

Vibbo
Du kan også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Kragskogen Terrasse
Sameiet består av 148 seksjoner.
SE Kragskogen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984852266, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
27 2239

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Kragskogen Terrasse har en ansatt.

Boligforvaltning og revisjon
Boligforvaltningen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært omfatter bl.a.:

- Styret har hatt 8 styremøter, flere arbeidsmøter/avklaringsmøter ifm. diverse saker siden årsmøte for 2022 (avholdt april 2023).
- Det har vært 10 eierskifter i 2023 og vi ønsker alle nye beboere velkommen og håper at dere vil trives i SKT.
- Det er installert nytt callinganlegg i siste 5 gjenstående oppg., prosjekt sluttført
- Det er lagt nye varmekabler i inn/utkjøringsområde til garasje samt reasfaltert området fra parkeringsplass og helt ned til nr. 16
- Det er etablert 4 nye utvendige elbil ladestasjoner på parkeringsplassen
- Ny lysmast etablert til forbedring av lysforhold i område ved bommen
- Tiltak ny ytterligere skilting for redusering av bilkjøring inne på område
- Fremforhandlet ny/forlengelse av avtale bredbånd på tilsvarende vilkår (nye tre år) som inkluderer utskifting/nye «Wi-Fi 6 rutere» til alle husstander i 2024
- Avholdt oppmålingsforretning grenser sør/vest
- Behandlet nabovarsel planer om skatepark i Kragskogen, se eget avsnitt nedenfor
- Behandlet utbyggingssaker iht. retningslinjer for utbygging
- Dialogmøter med nabo boligselskaper

Fremtidige planer 2024/2025:

- Malearbeider, male bakside øvre blokker mot skogen
- Utbedringsarbeider ifm. lekkasjeproblematikk sykkelbod
- Utskifting inngangsdører leiligheter, gjelder de som ikke har skiftet (eierkostnad)
- Etablering av system for vedlikehold
- Løpende vedlikehold

Planer om skatepark i Kragskogen:
Vestre Aker Surf & Skateklubb har 15. desember 2023 sendt ut nabovarsel om etablering av en helårs utendørs skatepark med tilhørende sanitærbygg lokalisert mellom sandvolleybanen og sameiets parkeringsplass. Det er skissert et bygg på 66 kvadratmeter i nord (mot krysset) og diverse skate-ramper derfra og ned mot 2E/F til en avstand på 22 meter fra vår bygning. Styret og to villanaboer har sendt kommentarer til varselet og bestemt frarådet tiltaket begrunnet i støy og trafikksikkerhet. Støyen vil bli meget sjenerende for opphold i soverom og på balkonger og plattinger. Søker har lagt frem en støyrapport som en fagperson vi har konsultert finner uholdbar faglig sett. En skatepark vil gi et helt annet støybilde for sameiet enn fra sandvolleybanene. Nordre Kragskogen Boligsameie har ikke fått nabovarsel, og styret der vil protestere når de får det. SKT-styret har i sin kommentar opplyst at de vil gjøre alt som er mulig for å stoppe realisering av planene. Bl.a. er de to sameiene og villaene enige om å bestille en profesjonell støyrapport dersom tiltaket byggemeldes, noe som i skrivende stund har skjedd. Det har også nylig blitt utført en større utredning med forutgående høring for lokalisering av aktivitetspark (i hovedsak en stor skatepark) i Voksen-området hvor skogtomten i Kragskogen var ett av tre alternativer. Både grunneier Oslo kommune ved Bymiljøetaten og Vestre Aker Bydelsutvalg har gått imot å legge aktivitetspark til Kragskogen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kragskogen Terrasse.

Lån
SE Kragskogen Terrasse har 1 lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Til årsmøtet i Sameiet Kragskogen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kragskogen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
ORG.NR. 984 852 266, KUNDENR. 5474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 719 614	6 819 191	8 048 000	8 756 000
Andre inntekter	3	48 084	247 109	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 767 698**	**7 066 300**	**8 048 000**	**8 756 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-788 632	-758 857	-807 000	-847 000
Styrehonorar	5	-280 000	-265 000	-266 000	-266 000
Avskrivninger	14	-107 817	-107 053	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 000	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-195 960	-188 398	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-188 651	-56 334	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 518 707	-1 437 475	-2 775 000	-1 865 000
Forsikringer		-466 756	-435 486	-480 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 530 332	-1 277 407	-1 466 900	-1 805 000
Energi/fyring		-754 777	-824 936	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-366 440	-364 803	-350 000	-365 000
Andre driftskostnader	10	-696 010	-650 757	-650 650	-711 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 905 705**	**-6 377 506**	**-7 855 550**	**-7 575 650**
DRIFTSRESULTAT		**861 992**	**688 794**	**192 450**	**1 180 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 383	8 021	0	0
Finanskostnader	12	-686 366	-452 806	-553 000	-778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-656 983**	**-444 785**	**-553 000**	**-778 000**
ÅRSRESULTAT		**205 009**	**244 010**	**-360 550**	**402 350**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		205 009	244 010		

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
ORG.NR. 984 852 266, KUNDENR. 5474

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		10 103	10 103
Leiligheter/lokaler	13	115 100	115 100
Andre varige driftsmidler	14	844 279	906 283
Langsiktige fordringer	15	6 513 415	6 935 009
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 482 897**	**7 966 495**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 165	7 915
Kundefordringer		23 958	15 758
Forskuddsbetalte kostnader		22 505	487 897
Andre kortsiktige fordringer		0	5 954
Driftskonto OBOS-banken		955 065	250 269
Driftskonto OBOS-banken II		25 506	23 739
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 171	20 442
Sparekonto OBOS-banken		1 693 300	769 177
SUM OMLØPSMIDLER		**2 756 669**	**1 581 150**
SUM EIENDELER		**10 239 566**	**9 547 645**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-3 873 769	-4 078 778
SUM EGENKAPITAL		**-3 873 769**	**-4 078 778**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 318 409	11 438 041
Annen langsiktig gjeld	18	1 056 000	1 056 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 374 409**	**12 494 041**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 733	92 458
Leverandørgjeld		385 198	808 537
Skyldige offentlige avgifter	19	52 734	45 831
Påløpte renter		70 360	50 676

Påløpte avdrag		46 169	58 403
Annen kortsiktig gjeld	20	79 732	76 477
SUM KORTSIKTIG GJELD		**738 926**	**1 132 383**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 239 566**	**9 547 645**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Kragskogen Terrasse

Jostein Elgvin/s/ Jørgen Berg/s/ Mona Ludvigsen/s/

Eirik Foss Stene/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 251 162
Garasje	437 304
Trappevask	387 168
Utbygge	93 540
Leie	55 632
Avregning el bil	-6 300
Overføring lån sameierne	-421 594
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 796 912**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-68 106
Garasje	-6 576
Trappevask	-2 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 719 614**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaktmester	17 520
Callinganlegg	30 564
SUM ANDRE INNTEKTER	**48 084**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-522 015
Overtid	-35 553
Påløpte feriepenger	-79 732
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-131 805
Pensjonskostnader innskudd	-13 074
Arbeidsklær	-6 453
SUM PERSONALKOSTNADER	**-788 632**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-125 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 824
Andre konsulenthonorarer, C D STOKKE	-41 452
SUM KONSULENTHONORAR	**-188 651**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

EKOM Service	-392 398
Graveteknikk, Graving og asfaltarbeid	-343 938
Midroc Electro AS, Varmekabler og opplegg elbilladere	-200 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-936 336**
Drift/vedlikehold bygninger	-238 772
Drift/vedlikehold VVS	-56 956
Drift/vedlikehold elektro	-196 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 778
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 350
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 518 707**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 065 448
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-461 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 530 332**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 206
Verktøy og redskaper	-9 573
Driftsmateriell	-21 833
Lyspærer og sikringer	-1 952
Vaktmestertjenester	-95 029
Vakthold	-26 216
Renhold ved firmaer	-422 028
Andre fremmede tjenester	-27 385
Kontor- og datarekvisita	-6 799
Trykksaker	-487
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-7 956
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 245
Andre kontorkostnader	-2 108

Telefon/bredbånd	-15 028
Telefon, annet	-1 332
Porto	-3 240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-510
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 137
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 930
Velferdskostnader	-1 366
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-696 010**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 281
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	979
SUM FINANSINNTEKTER	**29 383**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-461 883
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-224 483
SUM FINANSKOSTNADER	**-686 366**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Leiligheter	115 100
SUM LEILIGHETER	**115 100**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	17 569	
Avskrevet tidligere	-5 268	
Avskrevet i år	-1 756	
		10 545
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2014	150 000	
Avskrevet tidligere	-125 000	
Avskrevet i år	-15 000	
		10 000
Gjerde		
Tilgang 2023	45 813	
Avskrevet i år	-764	
		45 049
Varmepumpe		

Tilgang 2017	1 317 222	
Avskrevet tidligere	-456 240	
Avskrevet i år	-90 297	
		770 685
Innskudd garasje		
Tilgang 2001	8 000	
		8 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**844 279**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-107 817**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån sameiere	8 827 229
Avdrag lån Handelsbanken 1	-136 955
Avdrag lån Handelsbanken 2	-2 089 073
Avdrag lån Handelsbanken 3	-87 786
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**6 513 415**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-13 985 439	
Nedbetalt tidligere	2 547 398	
Nedbetalt i år	11 438 041	
		0

Handelsbanken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-12 460 000
Nedbetalt i år	141 591

	-12 318 409
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-12 318 409**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 056 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 056 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 171
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 563
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-52 734**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-79 732
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-79 732**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 10389. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Det er styret i sameiet som står som forsikringstaker og skal melde skaden som har oppstått på bygget eller andre beboerseksjoner (f.eks. ved vannskade eller brannskade). Beboer skal kontakte styret i disse tilfellene, og styret bistår i prosessen med å vurdere skaden og videre prosess.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.24
Selskapsnummer: 5474 **Selskapsnavn:** SE Kragskogen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Eirik Foss Stene er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Jostein Elgvin

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Karen Brinchmann
- ☐ Mona Ludvigsen
- ☐ Svend Arne Myhre

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eirik Foss Stene
- ☐ Kristian I. Petersen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- ☐ Christian Stokke
- ☐ Ellen Holt

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for SE Kragskogen Terrasse

Organisasjonsnummer: 984852266
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 10:00 til 27. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Eirik Foss Stene er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen innstiller på følgende valg:

- Jostein Elgvin, 2D, gjenvalg som styreleder.
- Mona Ludvigsen, 12, gjenvalg som medlem.
- Karen Brinchmann, 6, ny som medlem.
- Svend Arne Myhre, 2E, ny som medlem.

Samt for varamedlemmer:

Kristian I. Petersen, 4C, gjenvalg som varamedlem.
Eirik Foss Stene, 4B, ny som varamedlem.

Valgkomitéen kan ta gjenvalg.

for Valgkomitéen

Christian Stokke

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jostein Elgvin (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557516487696 Signert SKS2, EFS

Jostein Elgvin

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Brinchmann (41 stemmer)
Mona Ludvigsen (43 stemmer)
Svend Arne Myhre (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karen Brinchmann
Mona Ludvigsen
Svend Arne Myhre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian I. Petersen (41 stemmer)
Eirik Foss Stene (43 stemmer)

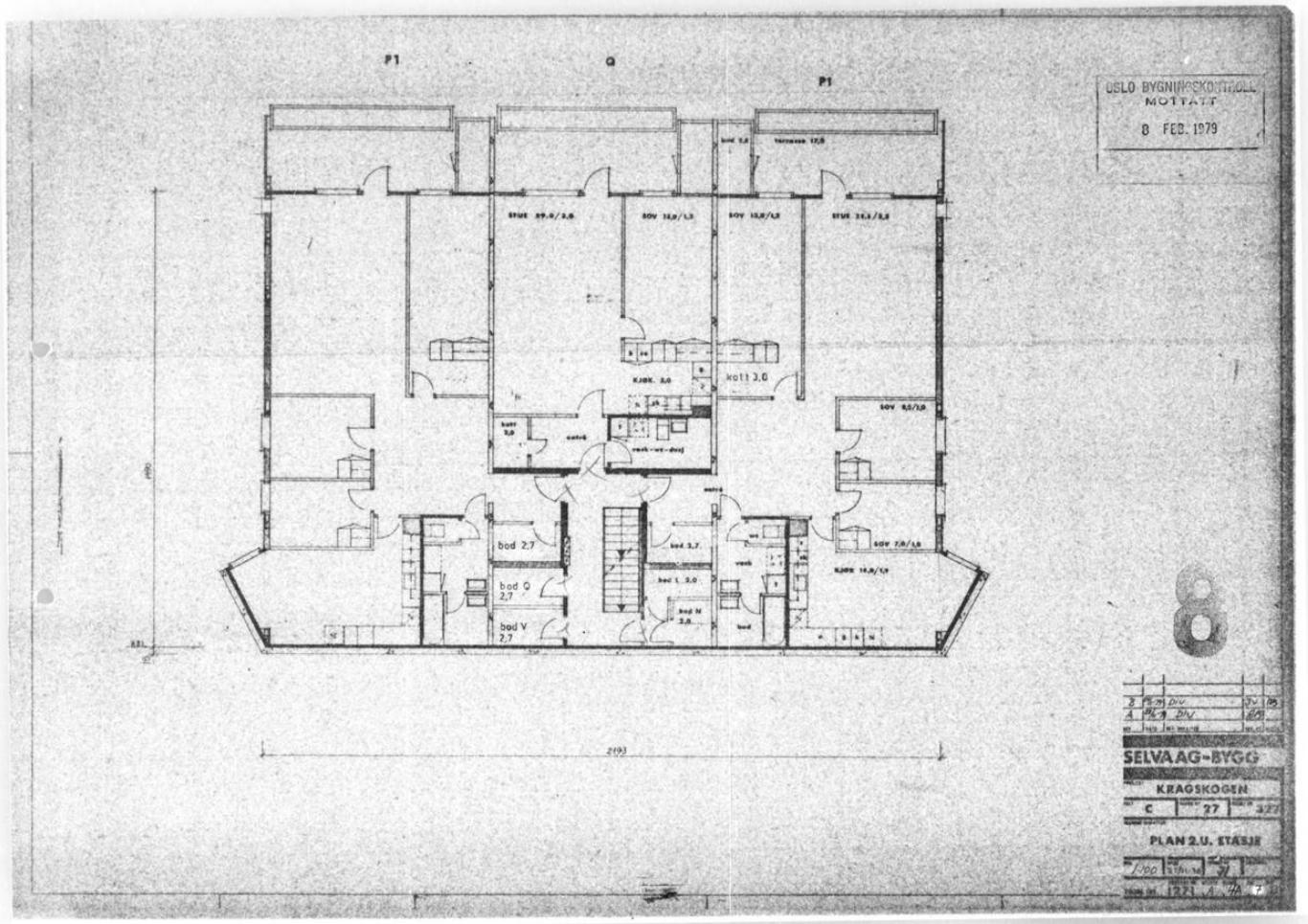
Følgende stilte til valg:
Kristian I. Petersen
Eirik Foss Stene

Valgkomité (1 år)

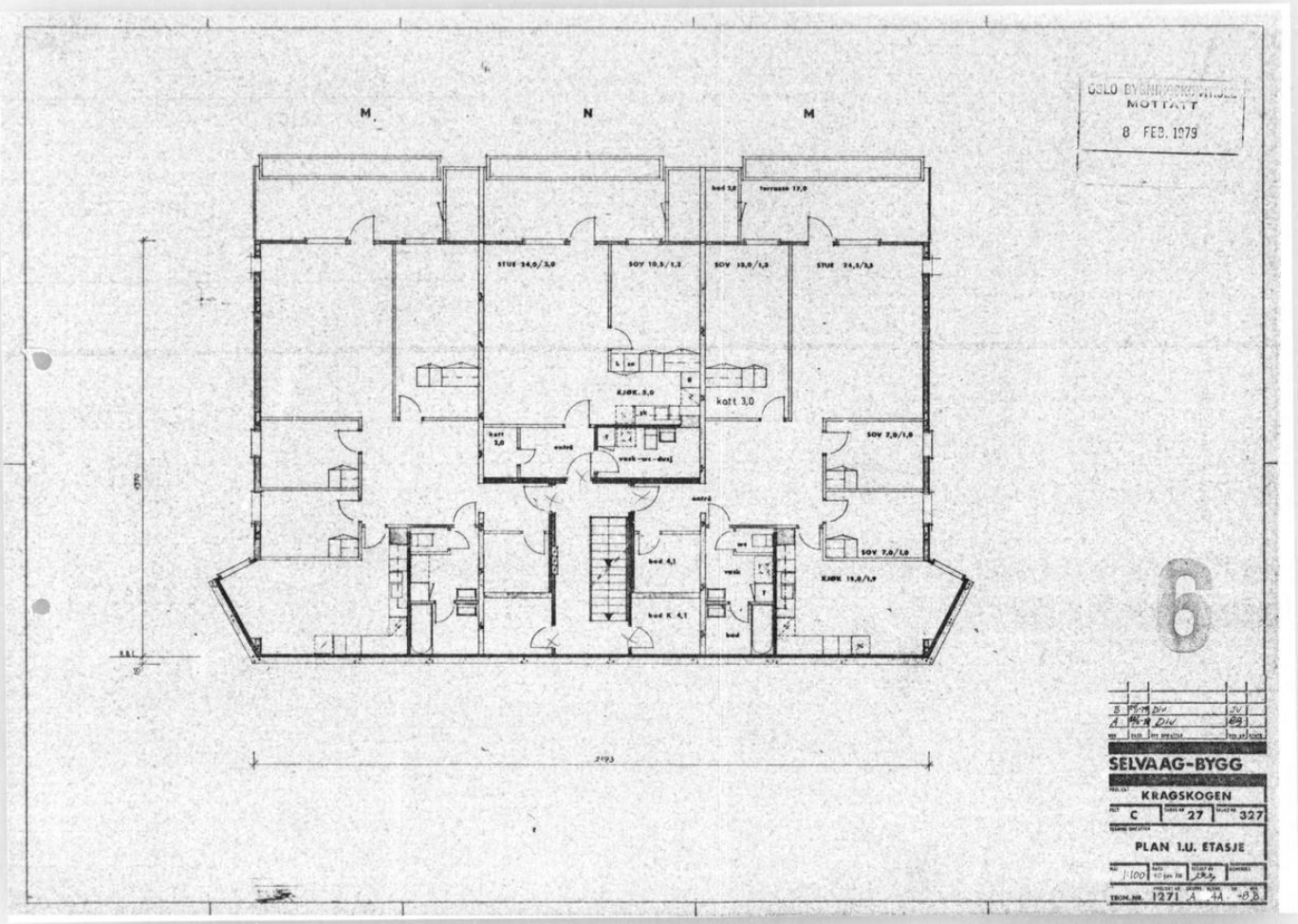
Følgende ble valgt:
Ellen Holt (42 stemmer)
Christian Stokke (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Holt
Christian Stokke

Transaksjon 09222115557516407696 Signert SKS2, EFS



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
8 FEB. 1979

6

SELVAAG-BYGG

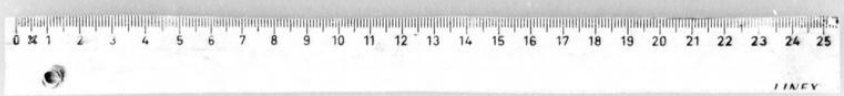
KRAGSKOGEN

C | 27 | 327

PLAN 1.U. ETASJE

1:100 | 13,5

TEGN.NR. 1271 A 44 -8,8



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19+- * 11 36 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 24.12.80

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsted: Gnr.27/bnr.327 Bl. 4 A,Kragskogen felt C
Journalnr.: 78/2411
Arbeidets art: Nybygg
Arbeidets ferdigmelding: 19.12.80
Bygning av: Boligblokk
Bygherre: Kraks arvinger v/h.r.adv. J. R. Gundersen,Tollbugt. 27,Oslo 1
Byggherrens adresse: Selvhag-Bygg,Holmenveien 19,Oslo 3
Arbeidsleder: Overing. Harald Buhs,Holmenveien 19,Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Olav Vavle

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

M. CH. 1000 ANDVORD SERIEFA. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AE Ark AS
Eyvind Lyches vei 11 B
1338 SANDVIKA
kenneth@aeark.no

Dato: 20 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200800935-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Odd Iver Rånes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAV AUKRUSTS VEI 8	Eiendom:	27/2239/0/0
Tiltakshaver:	Trond Kjetil Hasund	Adresse:	Olav Aukrusts vei 8, 0785 OSLO
Søker:	AE Ark AS	Adresse:	Eyvind Lyches vei 11 B, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - OLAV AUKRUSTS VEI 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

Odd Iver Rånes
saksbehandler

Kopi til:
Trond Kjetil Hasund, Olav Aukrusts vei 8, 0785 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 09 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607764-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAV AUKRUSTS VEI 8	Eiendom:	27/2239/0/0
Tiltakshaver:	Gun Hilde Ludvigsen	Adresse:	Olav Aukrust vei 8, 0785 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLAV AUKRUSTS VEI 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

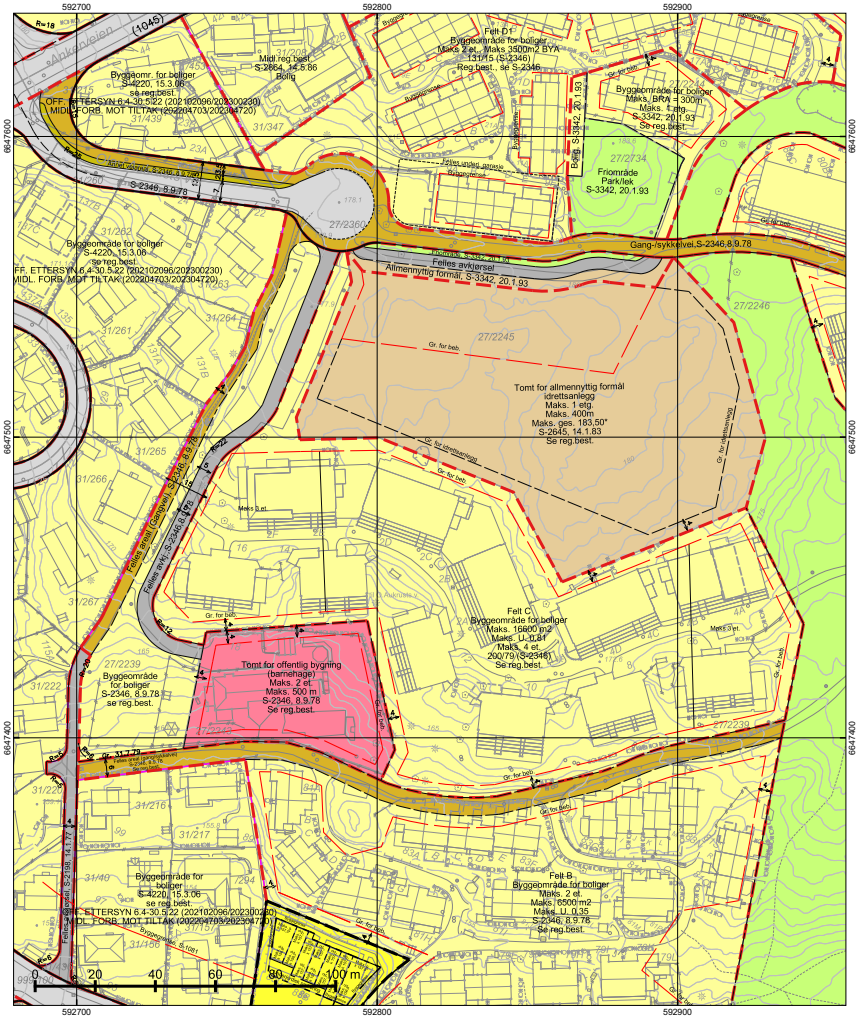
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse

- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

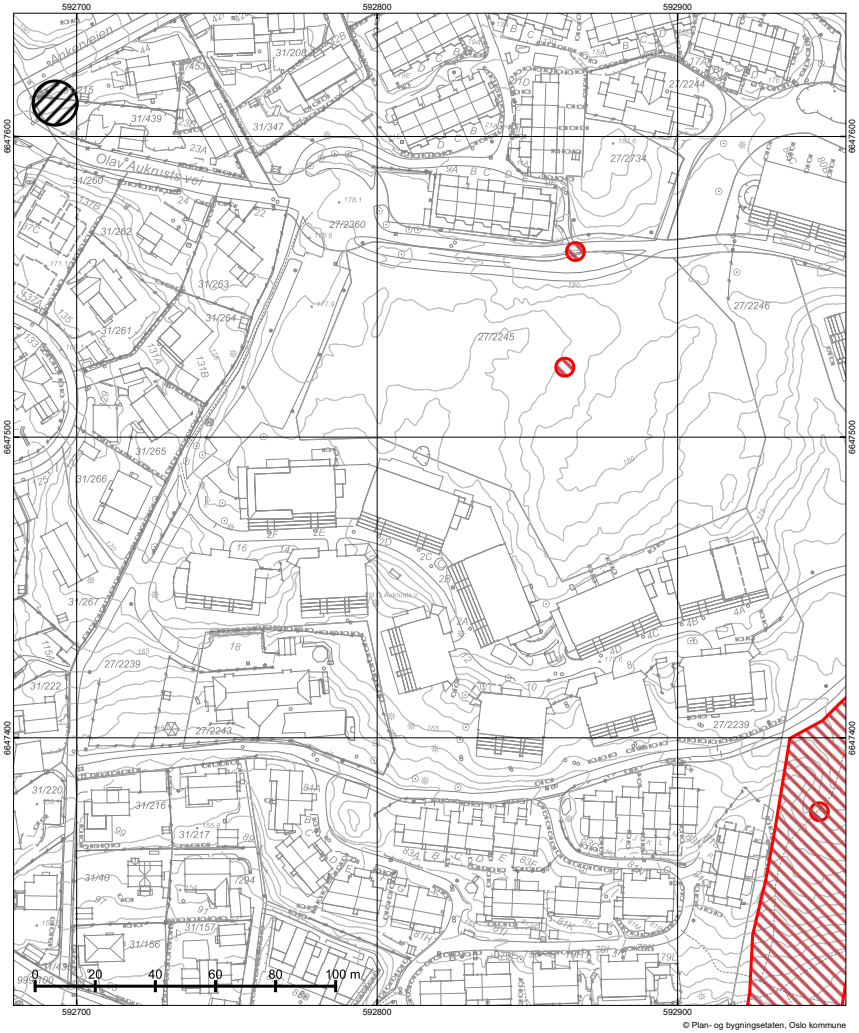
Reguleringskart

– 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: 144136/ 86513582
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: OLAV AUKRUSTS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2239

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

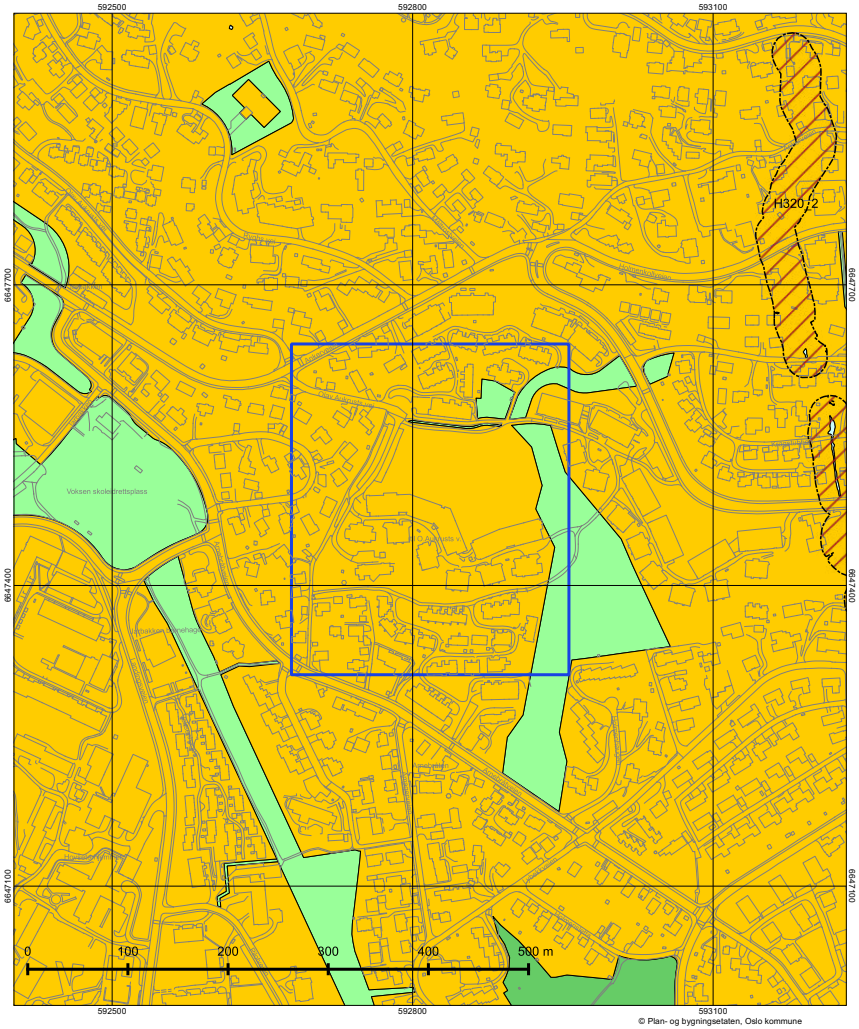
Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144136/ 86513582
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: OLAV AUKRUSTS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2239

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: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144136/86513582
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
OLAV AUKRUSTS VEI 8

Dato: 04.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513582
8573463

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2239

Vi viser til bestilling av 20250604 for OLAV AUKRUSTS VEI 8.

GNR. 27 BNR. 2239

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

21154 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

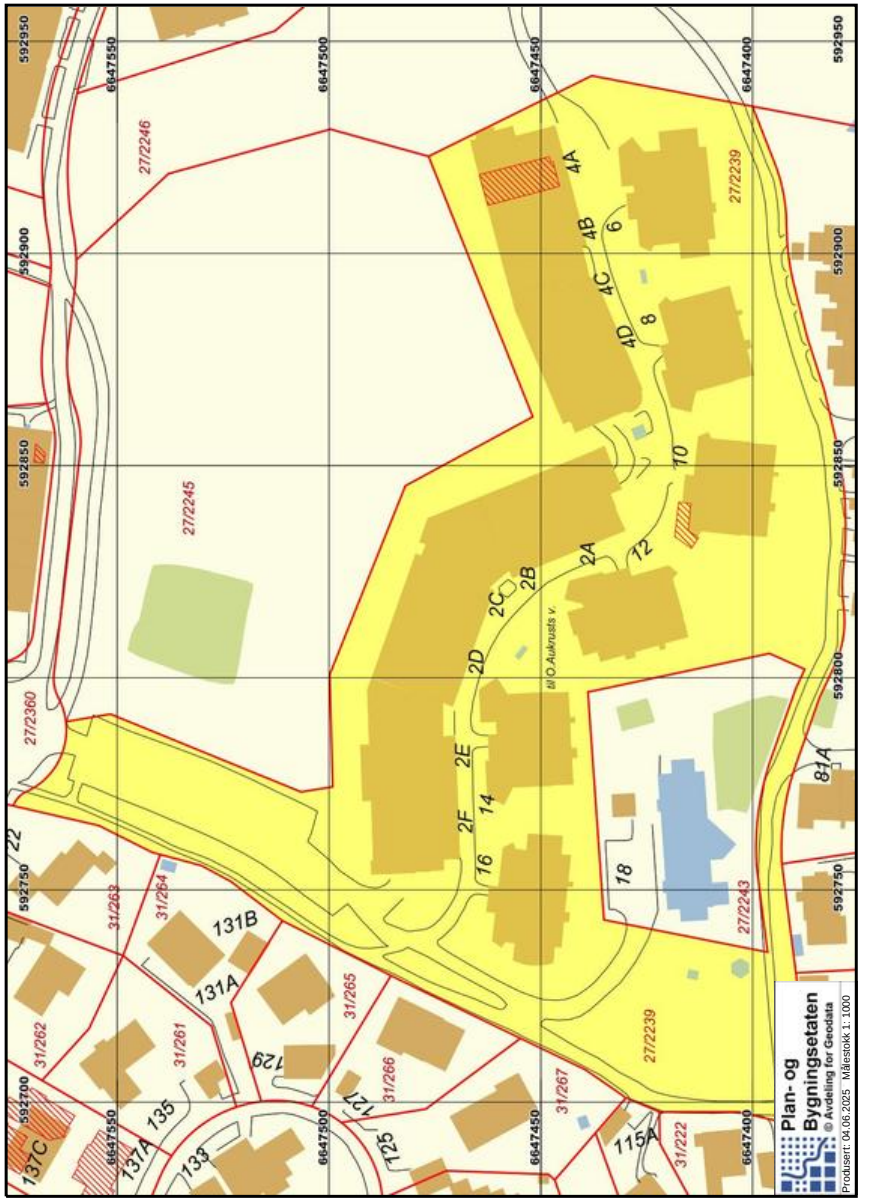
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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 FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

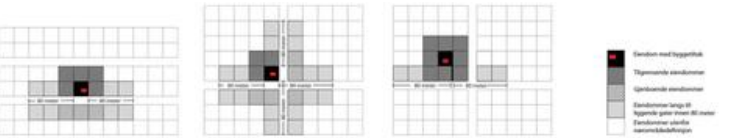
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

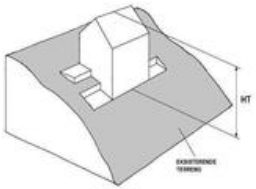
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

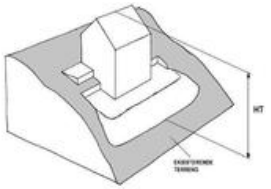
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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.

Oslo

20079

Utkast til endret reguleringsplan for gnr.27 bnr.327,Kragskogen, Felt C, (Mindre vesentlig endring).

20079 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.06.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197902990
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2346

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2198

Reguleringsplan for felles avkjørsel fra Arnebråtveien for eiendommene gnr.31 bnr.219 m.fl.
Oslo kommune.

S-2198 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701365
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0309/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olav Aukrusts vei 8 0785 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 2239, snr 95 (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