NORDVIK

Holmenkollveien 70C

2 soverom | 103 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Holmenkollveien 70C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
56	Andre vedlegg
260	Kontaktinfo
268	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
271	Forbrukerinformasjon om budgivning
272	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og gjennomgående 3-roms toppleilighet | Panoramautsikt | Sydvendt terrasse | Garasje m/ellader | God beliggenhet

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**205 190,-**
Totalpris	**8 369 632,-**
Fellesgjeld	**174 442,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 315,-**
BRA-i	**103 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

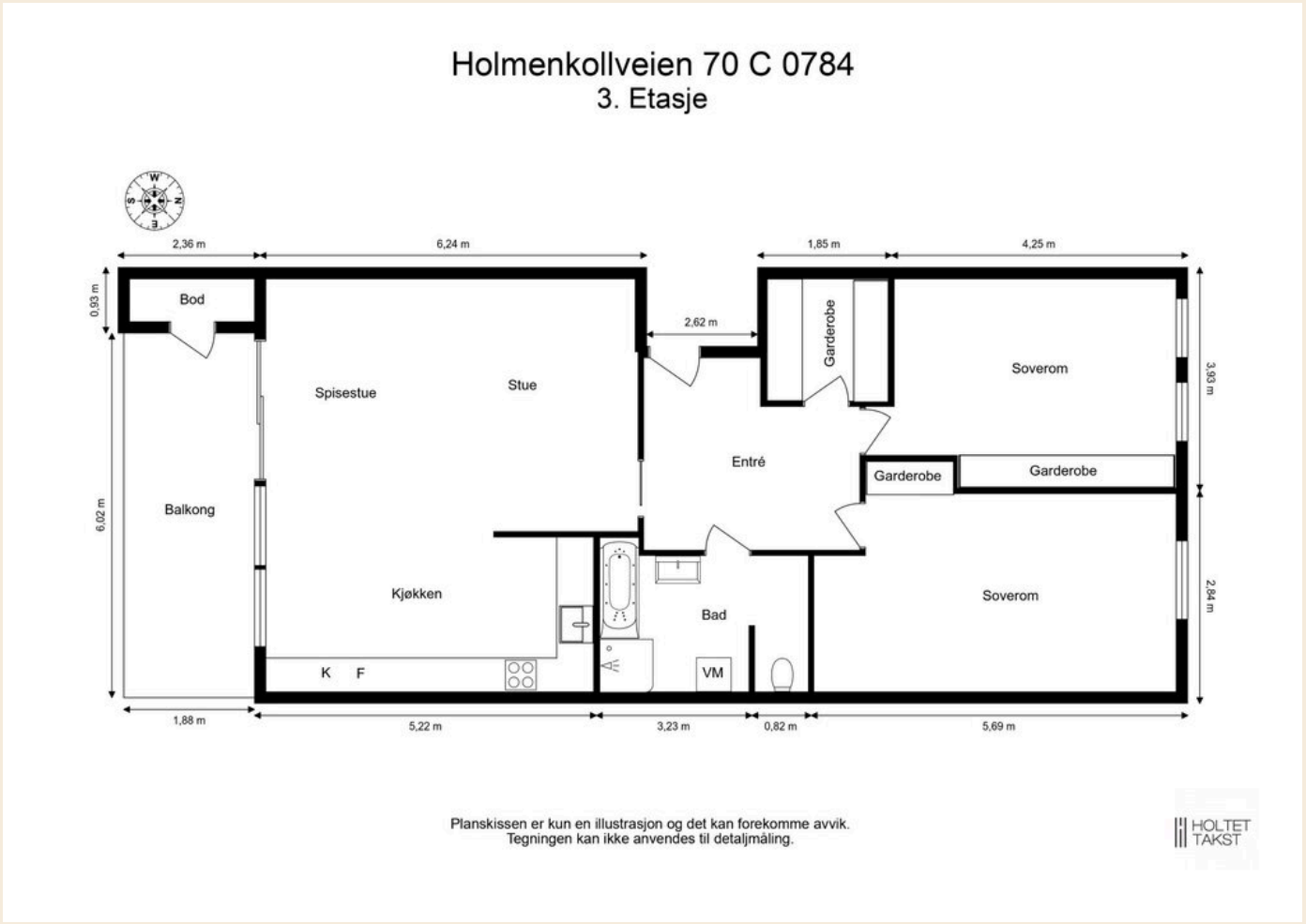
Kort fortalt

Velkommen til Holmenkollveien 70C - Gjennomgående og usjenert 3-roms toppleilighet med sydvendt terrasse, garasjeplass og elbil-lader. Leiligheten har en solrik og usjenert beliggenhet med fantastisk fjordutsikt, god standard og en familievennlig planløsning. Her bor du idyllisk og rolig, rett ved marka med et utall tur- og skimuligheter.

- Garasjeplass med elbil-lader
- Panoramautsikt mot Oslofjorden
- Svært gode solforhold fra morgen til kveld
- Internett og tv inkludert
- Gjennomgående og god planløsning
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Bilfritt til barnehage
- Nær butikk, buss, marka og turstier
- Barnevennlig med lekeplasser, fotball- og volleyballbane

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 105 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 105 kvm

Holmenkollveien 70 C 0784 OSLO
Alternativ Planskisse



Alternativ planskisse er kun ment som en illustrasjon. Krav til blant annet dagslys, utsyn, ventilasjon og rømningsvei er ikke vurdert og må avklares nærmere før eventuell utførelse.

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

HOLTET TAKST





























Det medfølger garasjeplass med elbil-lader





Sameiet har store og flotte hageanlegg med lekeplasser, sittegrupper, volleyballbane, fotballbane og fine turstier. Det er bilfri gangvei til barnehagen på området

Leiligheten har en meget god beliggenhet i sameiet – Her bor man usjenert og solrikt med lekeplass like ved. Rolig og tilbaketrukket mot grønne omgivelser



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0123/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 70C, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2237, snr 17 i Oslo kommune

Selgere
Filip Engh Andersen
Siri Thorsen Eckhoff

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
174 442,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 164 442,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 100,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
205 190,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 190,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 369 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 382 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, stue, kjøkken, garderobe, to soverom og bad
BRA-e: 2 kvm. Bod fra terrasse
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasseareal

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod i garasjeanlegg
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at en bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom
Bod: Bod med adkomst fra terrasse og bod i garasjeanlegg som deles med nabo.

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk med adkomst fra fellesarealer. Entréen er romslig og har direkte adkomst til et eget garderoberom med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er også plass til kommode eller skap for ytterligere oppbevaring. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Kjøkken:
Boligen har en åpen stue- og kjøkken løsning noe som

gjør rommet til et sosialt allrom. Kjøkkenet er fra 2011 og har rikelig med oppbevaring i skuffer og skap. Det er meget god benkeplass til matlaging og tilberedning. Benkeplaten er av laminat. Av hvitevarer inneholder kjøkkenet oppvaskmaskin, ovn, platetopp og integrert skuff for kjøl - og frys. Det er en egen sittegruppe med benk under vindusflatene, hvor man kan nyte morgenkaffen og den fantastiske utsikten.

Stue:
Boligen har en romslig stue med god plass til sofagruppe, salongbord og tv-/medie møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Fra stuen/kjøkkenet er det direkte adkomst til boligens terrasse på 11 kvm, noe som fungerer som en fin forlengelse av rommet på sommerhalvåret. Det er god plass til å innrede med utemøbler, beplanting i rekke og grill. Det er vakker panoramautsikt fra terrassen mot Oslofjorden. Selger opplyser om gode solforhold.

Soverom:
Boligen har totalt to soverom i god størrelse, som ligger separat fra boligens oppholdsrom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er garderobeløsning med rikelig plass til oppbevaring av klær og sko. Boligens andre soverom har og god størrelse og kan benyttes som barnerom, ekstra gjesterom, hobbyrom eller kontor. Begge rommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en god romfølelse.

Bad:
Flislagt baderom fra 2002/2003. Badet har god størrelse og inneholder dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og servant med skuffer til oppbevaring. Over servanten er det speil med mulighet for oppbevaring. Det er plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har elektriske varmekabler og det er downlights i himling.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2003:
Totalrenovert bad

2011:
Nytt kjøkken

2013:
Nytt servantskap og speilskap på bad

2017:
Skiftet vindu og balkongdør
Nytt laminatgulv og gulvvarme av folie

2018:
Nytt stikk på kjøkken

2020:
Nytt dusjkabinett

2021:
Ny markise på balkong

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østfold Rør AS utførte alt rørleggerarbeid. Ernst Hansen utførte all flislegging. Totalrenovert i 2002 / 2003. Nye rør, sluk, varmekabler, fliser og badekar. Ny servant i 2008, nytt dusjkabinett i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støpt nytt gulv. Dobbel smøremembran. Badet er ferdig fliset, og så er badekaret satt inn etterpå. Fullverdig bad under badekaret. Glassbygger steinen er også montert til slutt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østfold Rør AS utførte alt rørleggerarbeid. Ernst Hansen utførte all flislegging. Bilder fra byggeprosessen.

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: MJ Elektro AS Alt elektrisk i vår leilighet ifm utbygging og oppussing av leiligheten i 2017/18. I tillegg er det gjort endel arbeider i sameiet i.f.a. nytt brann alarmsystem, el bil ladere, lys mm.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019. Driftet av Laddel.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selmer / Brafas bygget inn kjøkkenbalkongen i 2017 / 2018

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

Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sjekket av forrige eier i 2002, angivelig langt under verdiene for tiltak. Har ikke dokumentasjon på dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Observert vann på terrassen under ved vask av vår terrasse. Meldt fra til styret, venter på tilbakemelding. Ingen synlig skader.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 10.08.2026

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Planlegges vedlikehold og utbedring av fasader

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

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

Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2017 og 2018. Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør fra 2016 og malt skyvebalkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2018. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvendt, overbygd balkong på ca 11 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er rekkverk av plantekasse med en høyde på ca 0,56 meter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom - Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke noen tegn til vanntett sjikt på veggene på badet. Smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse:
Det elektriske anlegget er fra 2002/2003. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent

kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tiltak:
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Gulvvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6525 kWh. Dette utgjør en årlig strømkostnad på ca. 7.219 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 315,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, tv, trappevask, vaktmester, gartner, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, vedlikehold m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 3.957,-
TV/Internett: 432,-
Renter felleslån: 926,-

Styret opplyser at det forventes en økning i felleskostnadene som følge av planlagt rehabilitering. Det er per dags dato ikke avklart hvor stor økningen vil bli. På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Kommunale avgifter består av:
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr
Renter

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

Eiendomsskatt
Kr 690,- pr. 01.01.2026
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 1 985 534,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 7 942 134,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Østre Kragskogen Sameie, orgnr. 971527587

Om sameiet
Østre Kragskogen Sameie ligger nederst i Holmenkollåsen i bydel Vestre Aker i Oslo Kommune og har adresse Holmenkollveien 70-80, gårds- og bruksnummer 27/2237. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587. Bygningene ble energimerket 06.01.2017.

Sameiet ble bygget i 1979 og består av 227 seksjoner og 226 garasje-plasser. Det er et godt etablert og veldrevet sameie med en god blanding av unge, voksne, eldre og barnefamilier. Området er bilfritt med gjesteparkering foran den lokale matbutikken. Sameiet har flere lekeplasser, fotballbane til disposisjon, tur-stier i nærheten og et lokalt legesenter.

Sameiet har egen hjemmeside:
https://www.oksameie.no/

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

IN-lån kommer – fra mars 2026:
Som vedtatt på årsmøtet innføres det mulighet for IN-lån, med to innbetalingstidspunkter i året. Dette gir seksjonseiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden.
De er nødt til å fullføre reseksjoneringen først, men håper å være klare til første mulige innbetaling i mars 2026.

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

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

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

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

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

Planlagt vedlikehold:
Det er planlagt oppgradering og vedlikehold av fellesområder og alt dette finnes i en vedlikeholdsplan som er under utarbeiding. Styret prioriterer det som er mest kritisk av vedlikehold.
Enkelte fasader er skiftet ut, men balkongfasader og sidevegger på blokkene ligger i vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Elektrisk er byggene oppdatert rundt 2010, med automatsikringer.

Styreleder opplyser om følgende pr. 13.03.2026
Planlagt vedlikehold:
- Utskifting av alle gavlvegger.
- Utskifting av vinduer i gavlvegger.
- Kledning av fasade med fibersement plank.
- Tilleggsisolering av fasader som i dag har mindre enn 20 cm isolasjonfasade.
- Oppgradering av brannkrav.
- Malerarbeider av vegger inngangs side små blokker.
Tilstøtende arbeider.
Estimert kostnad kr. 38 760 000,-
Overslagene inkluderer arbeids- og materialkostnad, rigg kostnader, riveposter,prosjektadministrasjon,

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 174 442,-pr. 18.08.2026

Lånenummer: 60308128353,
Bank: Nordea Bank abp, filial i Norge
Type lån: Annuitetslån
Terminer: 4 terminer per år.
Rentesats: per 18.08.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 18.08.2026: 37 905 501,-
Andel av saldo: 174 442,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)
Annuitet, fasttermin, flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 414,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet fra 2025 viser et overskudd på 1.997.691,-.
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på 1.159.643,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Det er bare tillatt å ha ett dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 3 måneder.
Enhver sameier som holder dyr plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre, i huset eller på sameiets område. Det er hundeeiers plikt å sørge for at det ikke er støy fra hund innendørs og utendørs.
Se vedlagte Husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Sameiets forsikring
IF skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6473070

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 552 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Det er angivelig gjort av tidligere eier i 2002 med veldig lave verdier. Det finnes ikke dokumentasjon på arbeidet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en naturskjønn, fredelig og svært attraktiv beliggenhet i Kragskogen på sydsiden av Holmenkollen. Her bor du i et veletablert og barnevennlig boligområde omgitt av frodig natur, samtidig som du har kort vei til byen. Sameiet er kjent for sitt gode bomiljø, med store velholdte grøntarealer, lekeplasser, benkebord og et eget grøntutvalg som ivaretar de vakre uteområdene. Bilfrie og hyggelige småveier til både barnehage og søndagsåpen nærbutikk.

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

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

Om vinteren er det populært å besøke Oslo Vinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter, skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og skøyter om vinteren. Like ved ligger Bogstad golfklubb og Bogstad gård, som byr på kafé, kulturarrangementer, utstillinger og gårdsopplevelser.

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

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

Kollektivtilbudet er godt dekket. Nærmeste bussholdeplass ligger i Krags vei, ca. tre minutters gange fra leiligheten. Herfra går blant annet linje 46 som tar deg til Majorstuen på ca. 10 minutter. Det er også kort vei til busstopp i Amagerveien med linje 45.

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

Offentlig kommunikasjon
Krags Vei (3 minutters gange)
Besserud T-Bane (15 minutters gange)

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

Kragskogen Barnehage har prioritert opptaksområde som er definert på innsiden Holmenkollveien (Adresse: Holmenkollveien 58-80). For mer informasjon se vedtektene i salgsoppgaven.
Holmen skole: Elever vil enten gå på Midtstuen skole eller Hovseter skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 12.08.1983
Det foreligger ferdigattest for fasadeforandring, datert: 04.04.1984
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brann- og nødlysanlegg, datert: 30.01.2015
Det foreligger ferdigattest for innbygging av balkonger, datert: 14.05.2018

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Vegg mellom tidligere soverom og stue er fjernet og kjøkkenet er flyttet fra nåværende soverom til tidligere soverom ved stuen. Døråpning fra tidligere soverom til bad er fjernet og veggen er lukket. Tidligere balkong er bygget inn og det har nå blitt 2 soverom. Det er satt opp vegg mellom soverom og bod og entré og bod med dør mot entré. Vegg mellom tidligere soverom og mellom soverom og kjøkken er fjernet og det er satt opp en ny vegg som skiller dagens 2 soverom.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Holmenkollveien 76 A-C - Innbygging og bruksendring av balkonger til bolig i fjerde etasje
Saksnummer: 202522802
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522802

Holmenkollveien 74 B - Bruksendring og innbygging av balkong - H0301
Saksnummer: 202607329
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607329

Holmenkollveien 76 A - Innbygging og innlemming av balkong til bolig - H0202
Saksnummer: 202603543
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603543

Lybekkveien 13 D - Endring av adkomst til enebolig, utvidelse av heisoppbygg, ombygging av trappehus og nytt tak
Saksnummer: 202508683
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.

asp?caseno=202508683

Hemingveien 20 - Tilbygg enebolig
Saksnummer: 202511712
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511712

Hemingveien 20A - Mulig ulovlig bruk av et ikke-godkjent tilbygg
Saksnummer: 202521673
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521673

Holmenkollveien 78 A - Innbygging av terrasse
Saksnummer: 202508983
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508983

Lybekkveien 5 B - Oppføring av enebolig - Klage mottatt 2025/11091
Saksnummer: 202513659
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513659

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering - Holmenkollveien 61C
Saksnr: 02603078

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

301/27/2237/17:
11.01.1980 - Dokumentnr: 819 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2237
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

11.04.2016 - Dokumentnr: 318679 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1985 - Dokumentnr: 30681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1177/274151

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 226 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 171 675,- 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 19. oktober 2026

Ansvarlig megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Holmenkollveien 70C

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	21 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	24 min 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 4.1 km

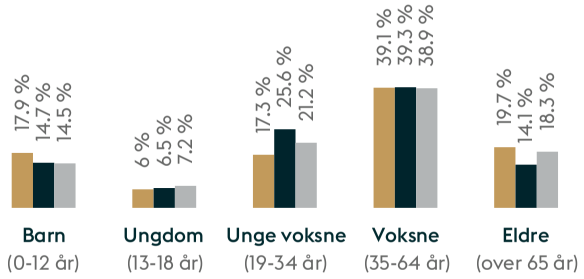
Offentlig transport

Krags vei	Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Besserud	Linje 1	15 min 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 3.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.5 km

Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år)	70 barn	11 min 0.7 km
Arnebråtveien barnehage (1-6 å...	67 barn	15 min 1 km
Kragskogen barnehage (1-5 år)	66 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gressbanen	11 min
Holmenkollen Tennisklubb	12 min
Hovseter Velvære	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	27 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holmenkollveien 70 C, 0784 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2237, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 103 m²

Holmenkollveien 70 C 0784
3. Etasje



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

Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1602 **Referansenummer:** PX7459

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen **Vår ref:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en parkeringsplass merket med nr 143 i parkeringsanlegg med elbillader, samt en bod på ca 4 kvm som deles med naboleiligheten i samme etasje.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 109 m². Planløsningen består av entré, bad, to soverom, garderobe, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,38 meter. Det er varmefolie som gulvvarme, samt naturlig og mekanisk ventilasjon. Leiligheten har en balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2017 og 2018.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør fra 2016 og malt skyvebalkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvendt, overbygd balkong på ca 11 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er rekkverk av plantekasse med en høyde på ca 0,56 meter.

Byggemåte:

Terrasseblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/fjell samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av armert betongkonstruksjoner. Yttervegger med betongkonstruksjoner og bindingsverk, fasadene er forblendet med malt betong samt malt liggende kledning. Yttertak med flat form i betong- og trekonstruksjoner antatt tekket med papp/membran (Ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i skyvedøren fra entré til stue/kjøkken

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2003 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett, badekar og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også mekanisk avtrekk fra kjøkkenet via en ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran er plassert i himlingen i garasjeanlegget. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og ventiler i vegger. Leiligheten varmes opp av varmefolie i alle gulv utenom boden. Det er elektriske varmekabler i gulv på badet. Det er sentral varmtvannsberedning.

Det elektriske anlegget er fra 2002/2003. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

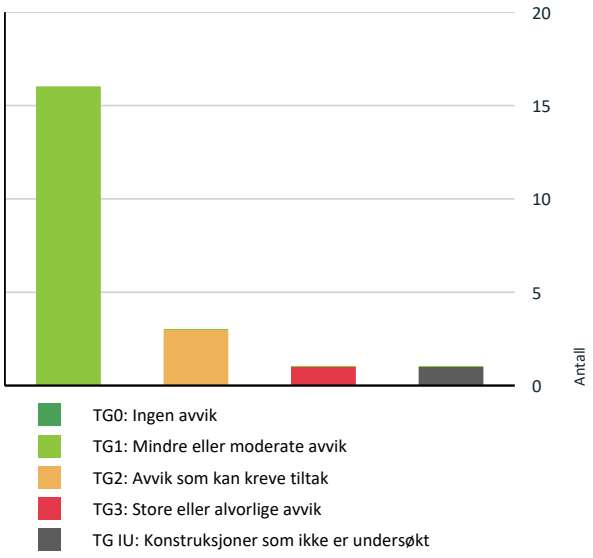
Vegg mellom tidligere soverom og stue er fjernet og kjøkkenet er flyttet fra nåværende soverom til tidligere soverom ved stuen. Døråpning fra tidligere soverom til bad er fjernet og veggen er lukket. Tidligere balkong er bygget inn og det har nå blitt 2 soverom. Det er satt opp vegg mellom soverom og bod og entré og bod med dør mo entré. Vegg mellom tidligere soverom og mellom soverom og kjøkken er fjernet og det er satt opp en ny vegg som skiller dagens 2 soverom.

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

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

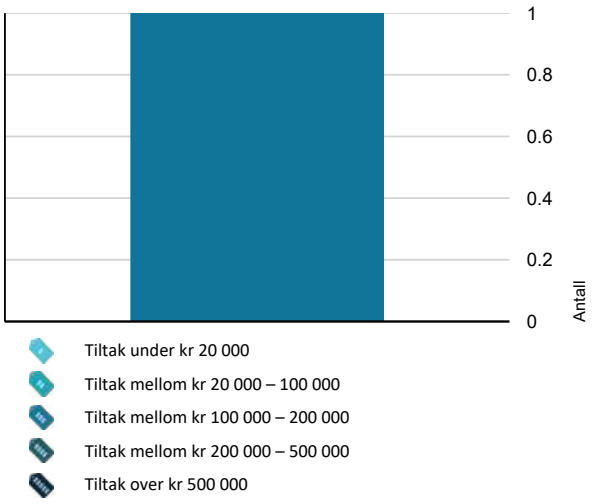
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

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

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

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

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montert ny markise på balkong.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett.
2018	Modernisering	Lagt ny stikk på kjøkkenet og hengt opp lamper i stue.
2017	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv og gulvvarme av folie.
2017	Modernisering	Skiftet vinduer og balkongdør i 2017/18. Selmer / Brafas bygget inn kjøkkenbalkongen i 2017 / 2018
2013	Modernisering	Nytt servantskap og speilskap på badet.
2011	Modernisering	Kjøkkenet er nytt i 2011.
2003	Modernisering	Badet ble totalrenovert. Østfold Rør AS utførte alt rørleggerarbeid. Ernst Hansen utførte all flislegging. Totalrenovert i 2002 / 2003. Nye rør, sluk, varmekabler, fliser og badekar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2017 og 2018.

Tilstandsrapport

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

——

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør fra 2016 og malt skyvebalkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.

——

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvendt, overbygd balkong på ca 11 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er rekkverk av plantekasse med en høyde på ca 0,56 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:

Terrasseblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/fjell samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av armert betongkonstruksjoner. Yttervegger med betongkonstruksjoner og bindingsverk, fasadene er forblendet med malt betong samt malt liggende kledning. Yttertak med flat form i betong- og trekonstruksjoner antatt tekket med papp/membran (Ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat.

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

etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
7mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Spisestue/kjøkken.
4mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.







Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i skyvedøren fra entré til stue/kjøkken

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2003 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett, badekar og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

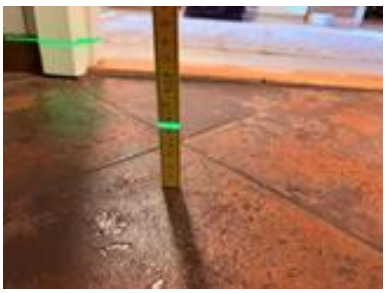
Konsekvens/tiltak

- Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Tilstandsrapport






3. ETASJE > BAD

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er smøremembran på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke noen tegn til vanntett sjikt på veggene på badet.
- Smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å rehabilitere badets vegger med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Oppgitte kostnadsestimater er for etablering av membran på badets vegger og er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte i dørkarmen.



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk. Det er også mekanisk avtrekk fra kjøkkenet via en ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran er plassert i himlingen i garasjeanlegget.

Det er røropplegg i enden av soverommet mot badet dersom man ønsker å etablere et ekstra toalettrom.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og ventiler i vegger. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av varmefolie i alle gulv utenom boden og badet. Det er elektriske varmekabler i gulv på badet.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra 2002/2003. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

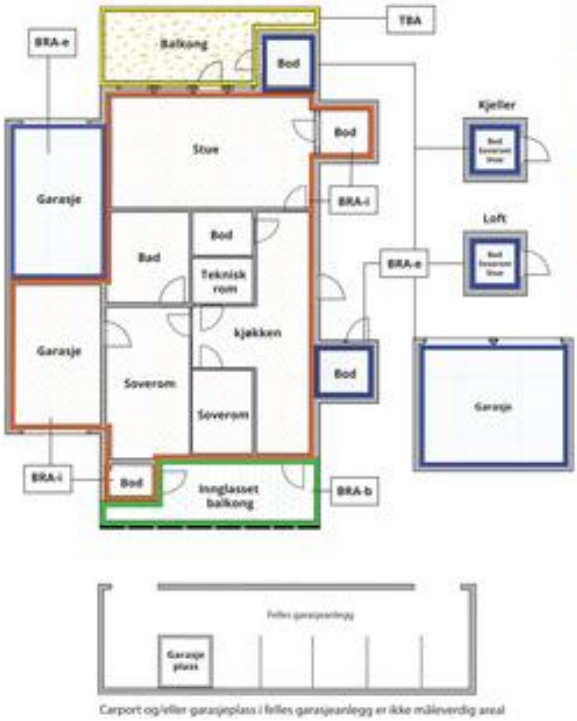
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	103	2		105	11
1. Etasje		4		4	
SUM	**103**	**6**			**11**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, garderobe, entré, spisestue	Bod	
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom tidligere soverom og stue er fjernet og kjøkkenet er flyttet fra nåværende soverom til tidligere soverom ved stuen. Døråpning fra tidligere soverom til bad er fjernet og veggen er lukket. Tidligere balkong er bygget inn og det har nå blitt 2 soverom. Det er satt opp vegg mellom soverom og bod og entré og bod med dør mo entré. Vegg mellom tidligere soverom og mellom soverom og kjøkken er fjernet og det er satt opp en ny vegg som skiller dagens 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Filip Engh Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2237		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmenkollveien 70 C

Hjemmelshaver
Andersen Filip Engh, Eckhoff Siri Thorsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Holmenkollveien 70 C, 0784 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Filip Engh Andersen	9578-5999-4-3386571	2026-08-27 20:52:24
Siri Thorsen Eckhoff	9578-5999-4-3308915	2026-08-27 20:54:03

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0123/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 70C, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Filip Engh Andersen, Siri Thorsen Eckhoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2391085
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østfold Rør AS utførte alt rørleggerarbeid. Ernst Hansen utførte all flislegging. Totalrenovert i 2002 / 2003. Nye rør, sluk, varmekabler, fliser og badekar. Ny servant i 2008, nytt dusjkabinett i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støpt nytt gulv. Dobbel smøremembran. Badet er ferdig fliset, og så er badekaret satt inn etterpå. Fullverdig bad under badekaret. Glassbygger steinen er også montert til slutt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østfold Rør AS utførte alt rørleggerarbeid. Ernst Hansen utførte all flislegging. Bilder fra byggeprosessen.

---

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: MJ Elektro AS Alt elektrisk i vår leilighet ifm utbygging og oppussing av leiligheten i 2017/18. I tillegg er det gjort endel arbeider i sameiet i.f.a. nytt brann alarmsystem, el bil ladere, lys mm.

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: 2019. Driftet av Laddel.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selmer / Brafas bygget inn kjøkkenbalkongen i 2017 / 2018

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sjekket av forrige eier i 2002, angivelig langt under verdiene for tiltak. Har ikke dokumentasjon på dette.

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?

Ja

Beskriv: Observert vann på terrassen under ved vask av vår terrasse. Meldt fra til styret, venter på tilbakemelding. Ingen synlig skader.

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

Eventuell kommentar: Sprek i taket på soverom der det er bygget inn tidligere terrasse.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 10.08.2026

---

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?

Ja

Beskriv: Planlegges vedlikehold og utbedring av fasader.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0123/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Siri Thorsen Eckhoff	**2026-08-27**	**Filip Engh Andersen**	**2026-08-27**

Identifikasjon

Siri Thorsen Eckhoff

Identifikasjon

Filip Engh Andersen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie
Holmenkollveien 70 C
0784 OSLO

Vår ref.: 2496/17
Type: Boligsameie
Eiere: Filip Engh Andersen, Siri Eckhoff

Fødselsdato eier: 10.09.1995
Fødselsdato medeier: 30.08.1994

Organisasjonsnr: 971 527 587
Seksjonsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 315**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	926
	Felleskostnader	3 957
Tilleggsytelser:	TV/Internett	432

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	174 442	Gjeld siste årsoppg.:	177 037
Klient ajourf. lån:	37 905 500,74	Klient gj. s. årsoppg.:	38 469 338

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308128353, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 18.08.2026: 37 905 501
Andel av saldo: 174 442
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)
Annuitet, fasttermin, flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	177 037	Andre inntekter:	880
Annen formue:	21 414	Utgifter:	12 275		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 27/2237 - seksjon:17
Bygningstype: Terrassehus
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie	**Vår ref.:**	2496/17	**Fødselsdato eier:**	10.09.1995
Holmenkollveien 70 C	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	30.08.1994
0784 OSLO	**Eiere:**	Filip Engh Andersen, Siri Eckhoff		

Organisasjonsnr: 971 527 587

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6473070

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	06.11.2021	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Terrassehus		

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

enova

Energiattest



Adresse **Holmenkollveien 70C, 0784 OSLO**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331032**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80847734**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2237**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **158,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 457 kWh**



Holmenkollveien 70C, 0784 OSLO

Detaljering

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



Holmenkollveien 70C, 0784 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



INNKALLING 2026

Østre Kragskogen Sameie

Tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00

Voksen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Voksen kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Østre Kragskogen Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Salg av sameiets leilighet

5.2 Forslag fra Kari Hübner om endring av vedtekter

5.3 Forslag Chr.Fredrik Malterud om utredning for eventuelt tomtesalg

5.4 Forslag fra Kjersti Aune om kameraovervåkning

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt

Styrets arbeid

Styret har hatt 13 styremøter og behandlet rundt 90 saker siden årsmøtet i mai 2025

Sakene på styremøter er protokollert, utenom enkeltsaker med sameier som er fortrolige.

Styret, og/eller deler av styret, har i tillegg hatt arbeidsmøter med underleverandører og aktuelle tilbydere. Det har vært tett kontakt mellom styret og USBL.

Det er nedlagt mye arbeide med vedlikeholdsplanen og prioritere tiltak som vedlikehold av gavlvegger og overmaling av røde vegger til sorte. I den sammenheng ble det gjennomført et ekstraordinært årsmøtet 13. januar 2026.

Alle gamle jernbanesviller med giftig kreosot ble fjernet og ny asfalt ble lagt på parkeringsplassen utenfor Joker.

Med bakgrunn i høye rentekostnader og høye kommunale avgifter, har styret brukt mye tid på å reforhandle avtaler.

Styret har reforhandlet og fått slått sammen sameiets lån til ett lån på 40 millioner kroner. Dette har senket renteutgiftene. Styret har også innhentet tilbud på lån til finansiering av gavlprosjektet. Disse to lånene blir slått sammen til ett lån.

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

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

Styret har brukt mye tid på oppfølging av tekniske og praktiske spørsmål fra sameiere vedrørende leilighet og rehabilitering.

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

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

Andre og tidligere epost adresser vil bli avviklet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 389.000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Salg av sameiets leilighet

Siden vaktmester Inge Lyngedal har, etter 35 års tjeneste, besluttet å fratre sin stilling, blir leiligheten med seksjons nummer 130009 i Holmenkollveien 70D tilgjengelig.

Styret har vurdert om leiligheten skal leies ut eller selges. Leiligheten trenger vesentlig kostbart vedlikehold / oppussing. Det vil også medføre kostnader til å drive utleie (Utleiemegleren eller andre som formidler utleie) noe som reduserer inntekten.

Med dette som bakgrunn fant styret at beste alternativ er å selge enheten.

Styret ber derfor om årsmøtets tillatelse til å selge.

En slik tillatelse krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å selge enheten med seksjons nummer 130009 i Holmenkollveien 70D.

5.2 Forslag fra Kari Hübner om endring av vedtekter

Forslag til behandling i ordinært årsmøte Østre Kragskogen SameieJeg ønsker å fremme forslag om endring i sameiets vedtekter knyttet til ansvar og kostnader for utskiftning og vedlikehold av vinduer, balkong- og terrassedører. Dagens vedtekter tilsier at utskiftning av vinduer er sameiets ansvar. Men i praksis har dette de siste 45 årene blitt håndtert slik at den enkelte sameier selv har hatt ansvaret for å bekoste utskiftning av egne vinduer/balkongdører. Sameiet står nå overfor betydelige kostnader i forbindelse med planlagt rehabilitering av gavler, hvor utskiftning av vinduer er inkludert. Dette medfører en vesentlig økning i felleskostnader for alle sameierne og for mange sameiere for nye vinduer de ikke får. Hvis dette forslaget vedtas skal kostnader til nye vinduer tas ut av budsjettet for gavl-prosjektet. Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene som spesifiserer at utskiftning og vedlikehold av vinduer og balkong/terrassedører skal bekostes av den enkelte seksjonseier. Vennlig hilsen / Kind regardsKari HübnerHolmenkollveien 76D

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene som spesifiserer at utskiftning og vedlikehold av vinduer og balkong/terrassedører skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling: Med bakgrunn i juridisk veiledning fra USBL som fraråder en slik løsning som vil gi andre utfordringer i fremtiden.

En endring av vedtektene her krever 2/3 flertall på årsmøtet + at det kreves tilslutning fra alle sameiere (310 underskrifter) for at vedtaket skal være gyldig. Det er nok at 1 av 310 sier nei så faller dette.

Styrets instilling er at Kari Hübner's forslag forkastes

5.3 Forslag Chr.Fredrik Malterud om utredning for eventuelt tomtesalg

Til styret I forbindelse med den forestående fasadeoppussingen ønsker jeg å løfte frem en sak som tidligere har vært behandlet i sameiet. På det ekstraordinære sameiemøtet i 2015 foreslo styret å selge råtomten nederst i sameiet for ca. 11 millioner kroner. Dette forslaget ble den gangen nedstemt. Situasjonen i dag er imidlertid vesentlig endret. Sameiet står nå foran en større oppgradering av fasadene til en estimert kostnad på rundt 36 millioner kroner. Samtidig har tomteverdiene i Oslo utviklet seg betydelig de siste årene, med færre tilgjengelige tomter og høyere priser. Et forsiktig anslag tilsier at tomten i dag kan ha en verdi i størrelsesorden 16–18 millioner kroner. Et salg av tomten vil kunne dekke en betydelig andel av oppussingskostnadene, potensielt opp mot halvparten. Dette vil i så fall redusere behovet for økt låneopptak og bidra til å dempe økningen i felleskostnader for beboerne – noe som vil være særlig relevant i dagens økonomiske situasjon. På denne bakgrunn ønsker jeg at styret tar stilling til om denne muligheten bør utredes på nytt, og eventuelt legges frem for sameierne til ny vurdering.

Med vennlig hilsen Chr.Fredrik Malterud

Forslag til vedtak: På denne bakgrunn ønsker jeg at styret tar stilling til om denne muligheten bør utredes på nytt, og eventuelt legges frem for sameierne til ny vurdering.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagstiller.

5.4 Forslag fra Kjersti Aune om kameraovervåkning

jeg gjerne komme med forslag om kameraovervåking i garasjene. Det har vært svært mye hærverk av låsen til 74C, og det føles ikke trygt å ha bilen der. Dette sier Datatilsynet: I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til

grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder.

Forslag til vedtak: Kamera overvåkning av garasje utredes og iverksettes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at kostnader i forhold til nytte ikke rettferdiggjør en slik investering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Marianne Svendsen Kofoed, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Martin Mosleth, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Maria Gammelsæter, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjell-Magne Rystad, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anne Kristin Hildrum, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ingrid Benneche, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 å

Se innstilling fra valgkomiteen vedlagt.

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Bjørn Martin Solberg stiller som gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag: Bjørn Martin Solberg gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er:

Martin Mosleth, tar ikke gjenvalg

Kjell-Magne Rystad

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Kjell-Magne Rystad, stiller til gjenvalg for 2 år.

Marthe Kihle Grave for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Gjenvalg av for 1 år

1. Anne Kristin Hildrum

2. Ingrid Benneche

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag godkjennes.

6.4 Valg av valgkomite

Valg for 1 år.

1. Siri Wergeland

2. Tor Inge Johansen

3. Anne Lise Fleddum

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag godkjennes.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 823 047**	**3 209 752**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 997 691	2 590 842
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 323 162	-2 072 239
Endringer i andre langsiktige poster	0	94 692
B. Endring arbeidskapital	**674 528**	**613 295**
C. Arbeidskapital	**4 497 576**	**3 823 047**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 338 492	4 946 048
Kortsiktiggjeld	-840 917	-1 123 001
C Arbeidskapital	**4 497 576**	**3 823 047**

Resultatregnskap 2025 Østre Kragskogen Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 484 008	15 771 873	16 754 031	15 117 760
Sum leieinntekt		**15 484 008**	**15 771 873**	**16 754 031**	**15 117 760**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	167 812	24 681	0	140 000
Sum annen inntekt		**167 812**	**24 681**	**0**	**140 000**
Sum inntekt		**15 651 820**	**15 796 554**	**16 754 031**	**15 257 760**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	935 850	886 855	874 956	1 355 372
Styrehonorar	3	376 900	358 000	365 000	372 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 190 697	1 126 836	957 000	1 300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	536 089	517 411	492 000	502 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 205 896	2 924 408	3 521 336	3 420 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	30 883	99 055	20 000	29 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	222 596	51 497	63 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 471 241	1 530 743	2 040 000	1 591 500
Revisjonshonorar		50 248	19 956	25 000	19 500
Forretningsførerhonorar		302 154	248 199	302 000	253 000
Andre honorar	9	361 814	78 406	10 000	11 000
Kontorkostnad		18 342	11 134	0	15 500
TV/bredbånd		1 177 851	1 139 157	1 170 000	1 214 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		24 467	42 155	10 000	10 400
Forsikringer		1 283 123	1 182 447	1 315 000	1 400 000
Andre kostnader	10	26 268	10 663	20 000	17 000
Tap		-2 094	-15 779	0	0
Sum kostnad		**11 212 325**	**10 211 141**	**11 185 292**	**11 582 772**
Driftsresultat		**4 439 496**	**5 585 413**	**5 568 739**	**3 674 988**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		191 224	143 901	0	0
Rentekostnad		2 633 029	3 138 472	3 058 286	2 515 345
Netto finansposter		**2 441 805**	**2 994 571**	**3 058 286**	**2 515 345**
Årsresultat		**1 997 691**	**2 590 842**	**2 510 453**	**1 159 643**
Overført sameiekapital		1 997 691	2 590 842	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 997 691**	**2 590 842**	**0**	**0**

Balanse 2025 Østre Kragskogen Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	126 800	126 800
Sum anleggsmidler		**126 800**	**126 800**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		95 577	221 449
Kundefordringer		20 215	15 438
Andre kortsiktige fordringer		29 959	49 128
Forskuddsbetalte kostnader		706 166	624 356
Innestående konsernkonto og bank		4 486 575	4 035 677
Sum omløpsmidler		**5 338 492**	**4 946 048**
SUM EIENDELER		**5 465 292**	**5 072 848**

Balanse 2025 Østre Kragskogen Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-33 844 963	-35 842 654
Sum opptjent egenkapital		**-33 844 963**	**-35 842 654**
Sum egenkapital	**11**	**-33 844 963**	**-35 842 654**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	38 469 339	39 792 501
Sum langsiktig gjeld		**38 469 339**	**39 792 501**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 796	131 645
Leverandørgjeld		446 493	597 692
Skyldig off. myndigheter		83 038	92 424
Påløpne renter		0	15 894
Annen kortsiktig gjeld		288 589	285 346
Sum kortsiktig gjeld		**840 917**	**1 123 001**
Sum gjeld		**39 310 256**	**40 915 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 465 292**	**5 072 848**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Martin Solberg Styreleder	Kjell-Magne Rystad Styremedlem	Maria Gammelsæter Styremedlem
Marianne Svendsen Kofoed Styremedlem	Martin Mosleth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 317 780	13 316 724
3609 Leie parkering	28 000	5 627
3618 Leietillegg strøm	0	149 821
3622 Leietillegg vaktmester leilighet	0	30 496
3623 Reduksjon leie egen leilighet	0	-35 307
3628 Leieinntekter m/mva	0	203 544
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 686 919	1 034 345
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 297 155	681 793
3690 Andre leieinntekter	1 154 154	384 831
Sum	**15 484 008**	**15 771 873**

Konto 3690 gjelder TV/Internett.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	156 690	24 681
3999 Andre inntekter	11 122	0
Sum	**167 812**	**24 681**

Konto 3990 gjelder hovedsakelig viderefakturering av vaktmester tjenester.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	584 180	190 264
5102 Overtid fra lønnssystemet	13 843	0
5103 Lønn forrige forr.fører	0	373 804
5120 Timelønn fra lønnssystemet	9 616	0
5128 Overtid	0	31 489
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	11 000	0
5150 Påløpne feriepenger	88 465	27 208
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	0	9 322
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	0	48 635
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	203 904	67 968
5231 Fri losji og bolig	0	49 656
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-203 904	-117 624
5390 Annen kontantgodtgjørelse	0	-240
5400 Arbeidsgiveravgift	172 221	45 471
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	8 172
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 474	3 836
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	106 785
5424 AFP pensjon	19 565	6 695
5750 Pensjonsforsikring	24 485	35 413
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	376 900	56 000
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	302 000
Sum	**1 312 750**	**1 244 855**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,0.

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Sameiet består av 223 boligseksjoner og 5 næring seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr 27, bnr. 2237. i Oslo Kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, Polisenr.SP6473070.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	16 723	0
6360 Annet renhold	570	553
6361 Fast renhold	311 500	408 816
6362 Skadedyrutryddelse	16 274	29 988
6364 Matteleie	45 500	29 125
6390 Andre driftskostnader	37 338	963
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 512	14 340
6392 Containerleie/tømming	20 220	17 970
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	69 450	15 672
6398 Felleskostnader	1 002	-17
Sum	**536 089**	**517 411**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	5 347	43 728
6420 Bevar vedlikehold/HMS/Epost o.l.	25 536	55 326
Sum	**30 883**	**99 055**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	37 681	15 020
6540 Inventar	149 738	829
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 382	5 754
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 506	9 922
6552 Driftsmateriell	13 955	19 972
6570 Arbeidstøy	4 334	0
Sum	**222 596**	**51 497**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	86 630	57 555
6602 Vedlikehold VVS	28 189	77 900
6603 Vedlikehold elektro	21 187	253 732
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	32 443
6610 Andre vaktmestertjenester	49 000	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 091 559	788 401
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	104 980	135 112
6620 Vedlikehold utstyr	3 197	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	58 597
6630 Egenandel forsikring	22 000	0
6641 Malerarbeider	3 602	2 653
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 656	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 574	97 925
6663 Vedlikehold ventilasjon	37 590	26 426
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	6 077	0
Sum	**1 471 241**	**1 530 743**

Konto 6613 gjelder hovedsakelig gartneravtale, plantekasser i stål og eikefat samt klargjøring /grunnarb kantstein,asfaltering.

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 814	78 406
6730 Teknisk honorar	340 000	0
Sum	**361 814**	**78 406**

Konto 6730 gjelder areal oppmåling, Holmekollvn 70-80 og forprosjekt gavlvegger.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 381	1 122
7719 Møter, div. styret	2 250	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 000	4 750
7770 Betalingskostnader	2 008	3 094
7772 Omkostninger inkasso	3 129	999
7773 Omkostninger innkreving	5 352	769
7790 Andre kostnader	1 140	75
7792 Øredifferanse	-2	-132
7795 Husleietap	10	-15
Sum	**26 268**	**10 663**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-35 842 654	1 997 691	-33 844 963
Sum opptjent egenkapital	**-35 842 654**	**1 997 691**	**-33 844 963**
Sum egenkapital	**-35 842 654**	**1 997 691**	**-33 844 963**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:				Refinansiering
Lånenummer:	**94937037621**	**94937034444**	**94937034436**	**60308128353**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020	2025
Rentesats:	7.29 %	7.39 %	7.34 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	06.06.2025	06.06.2025	06.06.2025	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	3 951 872	17 867 067	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	26 500 006	1 899 139	11 393 356	0
Avdrag i perioden:	26 500 006	1 899 139	11 393 356	555 230
Opptak i perioden:	0	0	0	39 024 569
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**38 469 339**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	32 441 552

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308128353	1	246 384	246 384
	2	199 912	399 824
	10	198 241	1 982 410
	4	194 931	779 724
	12	193 292	2 319 504
	5	191 785	958 925
	8	185 165	1 481 320
	19	183 657	3 489 483
	4	180 511	722 044
	1	179 004	179 004
	33	178 709	5 897 397
	6	177 037	1 062 222
	2	173 891	347 782
	30	172 220	5 166 600
	12	170 581	2 046 972
	3	169 532	508 596
	15	168 910	2 533 650
	3	167 402	502 206
	12	162 453	1 949 436
	12	159 274	1 911 288
	1	131 614	131 614
	1	129 943	129 943
	8	126 797	1 014 376
	6	123 487	740 922
	8	121 848	974 784
	8	113 721	909 768
	1	83 177	83 177

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

Resultat og balanse med noter for Østre Kragskogen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Kragskogen Sameie

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Kjell-Magne Rystad (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Martin Mosleth (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Maria Gammelsæter (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Marianne Svendsen Kofoed (sign.)	16.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Østre Kragskogen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragskogen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

N

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

Penne en n el 0 KP T W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE Årsmøte 2026 HOLMENKOLLVEIEN 70-80

Innstilling fra Valgkomiteen

A. Leder som er på valg (ekstern styreleder som velges for 2 år) foreslås;

Navn: Bjørn Martin Solberg (gjenvalg)…. Adresse: Eliesonsgate 4
3044 Drammen

B. Som styremedlemmer som er på valg for 2 år foreslås :

Kjell-Magne Rystad (gjenvalg)…….. Adresse: 74 D

Navn: Marthe Kihle Grave (ny)……. Adresse 76 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Maria Gammelsæter …….. Adresse: 76 D

Navn: Marianne Kofoed …..…….. Adresse: 72 D

C. Som varamedlemmer som er på valg for 1 år foreslås:

1. Navn: Ingrid Benneche (gjenvalg) ……. Adresse: 76 A

2. Navn: Anne Kristin Hildrum (gjenvalg)……. Adresse: 72 B

D. Som valgkomite som er på valg for 1 år foreslås::

Navn: Siri Wergeland (ny)…….. Adresse:74 A

Navn: Tor Inge Johansen (ny))…… Adresse: 70 A

Navn: Anne Lise Fleddum (ny)…….. Adresse:74 D

Dat0, 31.3.2026 **Valgkomiteen Østre Kragskogen Sameie**

…….. …… ……
sign. Torhild Hexeberg sign. Hanne Rosvoll sign. Eldar Vistad

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Østre Kragskogen Sameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Voksen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valgkomitens instilling

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 372 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av IN lån

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

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

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

5.2 Valg av revisor

SAK: Bytte av revisor.

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

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

5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fra: Erik Evenrud Holmenkollveien 72C

Emne: Forslag til Sameiemøte 6.05.2025 om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

Forslag til avstemning på sameiemøtet:

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

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

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

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

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

Styret er enig i forslagsstillers omtale om potensielle fordeler.

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

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

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

5.4 Oppmåling og reseksjonering

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

Styret vil utdype hovedtrekk på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

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

5.5 Etablering av fartshindringer

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

2. Bedre merking av innkjørinsforbud

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

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

Vennlig hilsen
Siri Wergeland

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak.

Forslag fra Wergeland avvises.

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

5.6 Forslag fra styret "Bytte av revisor"

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

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

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

6. Valgkomitens instilling

Sittende styre består av:

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

Varamedlem, Maria Gammelsæter
Varamedlem, Ingrid Benneche

Innstilling fra Valgkomiteen

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

Navn: Bjørn Martin Solberg Adresse: Drammen

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

Navn: Kjell-Magne Rystad Adresse 74 D

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

Navn: Maria Gammelsæter Adresse: 76 D

Navn: Marianne Kofoed Adresse: 72 D

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

Navn: Martin Mosleth Adresse: 76 D

Som varamedlemmer foreslås (for 1 år):

Navn: Ingrid Benneche Adresse: 76 A

Navn: Anne Kristin Hildrum Adresse: 72 B

Som valgkomite (for 1 år) :

Navn: Torhild Hexeberg Adresse: 70 A

Navn: Hanne Rosvoll Adresse: 72 D

Navn: Eldar Vistad Adresse: 76 D

Dat0, 11.3.25

Valgkomiteen Østre Kragskogen Sameie

....

sign. sign. sign.

6.1 Valg av leder

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

Valgkomitens innstilling på 1 år avviker fra sameiets vedtekter.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Arbeidskapital

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

Resultatregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

Balanse 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

Balanse 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3690 gjelder TV/Internett.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder hovedsakelig brøyting /snørydding 2023 - 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Østre Kragskogen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Kragskogen Sameie

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

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragskogen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Kragskogen Sameie

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Østre Kragskogen Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Østre Kragskogen Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Østre Kragskogen Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971527587

Østre Kragskogen Sameie består av 223 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Østre Kragskogen Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6473070. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

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

- Branntek har skiftet brannslukkingsapparatene til alle sameierne.

- Lekeplassene er kontrollert
- Tiltak ...

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sykling på plener og grøntområder.

Hunder som går uten bånd og katter som sjenerer.

Sameiere skal brette esker og papp i søppelrommene.

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

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

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

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

Andre og tidligere epost adresser vil bli avviklet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Vedlikeholdsprosjekt

- 2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedlikeholdsprosjekt

2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

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

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

ALTERNATIVER

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

Alternativ 1:

Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)

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

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

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

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

Oppgradering av brannkrav

Malearbeider

Tilstøtende arbeider

Alternativ 2:

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

Kostnadsoverslag alternativer:

1.

Alternativ 1: kroner 37 800 000,- inkl mva

2.

Alternativ 2: kroner 40 500 000,- inkl mva

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

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

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

Se vedlagte informasjon.

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

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

Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)

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

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

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

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

Oppgradering av brannkrav

Malearbeider

Tilstøtende arbeider

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

TIL BEBOERNE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

INFORMASJON VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

Som tidligere informert har Usbl Prosjekt gjennomført et forprosjekt for å vurdere tilstanden på gavelvegger kledning og vinduer, samt fasadene med vinduer på inngangssiden av blokk nr. 76D, 74E, 74D, 72E, 72D og 70D.
De har sett på et par alternativer til rehabilitering i sameie. I forprosjektet har de vurdert flere alternativer opp mot hverandre og estimert kostnader for et par alternativer slik at sameiet har et bedre beslutningsgrunnlag.

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



Eksempel på råteskader

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

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

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

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

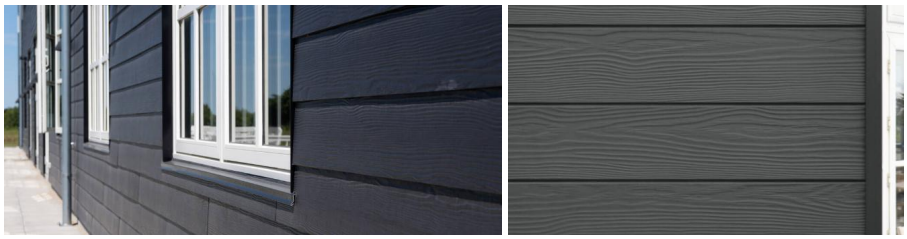
annet i forhold til brann og isolering. Dette kommer det ofte krav om ved søknad om byggetillatelse.

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

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

Alternativ 1:
- Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)
- Utskifting av vinduer i gavelvegger (eldre enn 5 år?)
- Utskifting av vegger inngangsside småblokker. (kledning, vindtetting etc)
- Utskifting av vinduer inngangsside småblokker. (eldre enn 5 år?)
- Tilleggsisolering av fasader som i dag har mindre enn 20 cm isolasjon
- Oppgradering av brannkrav
- Malearbeider
- Tilstøtende arbeider

Alternativ 2:
Som alternativ 1, men med fasade kledning av fibersement plank istedenfor trekledning.



Eksempler med Swisspearl plank

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

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

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

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

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

Fordeling av kostnader for vedlikehold/rehabiliterings prosjekt følger vanlig fordelingsnøkkel i sameiet.
Nedenfor følger noen eksempler på hva dette vil si for den enkelte. Tentativt lån over 20 år, rente 6,5 nominell, kostnadene er stipulert.

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

Eventuelle spørsmål kan meldes inn til styret på forhånd.

Desember 2025

Med vennlig hilsen

Styret Østre Kragskogen Sameie

Usbl Prosjekt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Voksen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Kristensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 50

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av IN lån

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt vedtatt.

Antall stemmer for: 49

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

5.2 Valg av revisor

SAK: Bytte av revisor.

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. KPMG velges som revisor.

49 stemmer for

1 blank stemme.

5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fra: Erik Evenrud Holmenkollveien 72C

Emne: Forslag til Sameiemøte 6.05.2025 om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

Forslag til avstemning på sameiemøtet:

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

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

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

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

5.4 Oppmåling og reseksjonering

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

Styret vil utdype hovedtrekk på årsmøtet.

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

Antall stemmer for: 46

Antall stemmer imot: 3

Antall blanke stemmer: 1

5.5 Etablering av fartshindringer

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

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

1 blank stemme.

6. Valgkomitens instilling

6.1 Valg av leder

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

Valgkomiteens innstilling på 1 år avviker fra sameiets vedtekter.

Vedtak:
Valgt ble Bjørn Martin Solberg for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Maria Gammelsæther for 2 år.

Valgt ble: Marianne Kofoed for 2 år.

Valgt ble: Martin Mosleth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Benneche.

Valgt ble Anne Kristin Hildrum

6.4 Valg av valgkomite

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

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Vedtak:
Valgt ble:

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Protokoll for Østre Kragskogen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

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

§1

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

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

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

§3

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

§4

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

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

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

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

§5

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§7

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

§8

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

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

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

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

§9

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

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

Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

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

§10

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

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

§11

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

§12

Ordinært årsmøte skal:

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

§13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

§14

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

§15

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

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

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

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

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

§16

Styremedlem eller forretningsfører ma˚ ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmaål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§17

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt pa˚ aårsmøtet.

§18

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

Unnlatelse av a˚ betale de utliknede andeler av sameiets forpliktelser, etter paåkrav, anses som vesentlig mislighold.

§19

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

§ 20 - Utbygging

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

Årsmøtet vedtok følgende premisser:

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

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

sist revidert 25.04.2022

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Maria Gammelsæter

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kari Hübner (76d)

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret fortok registrering av fremmøtte og fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett:53
Antall fremlagte fullmakter:14
Totalt:67

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Vedlikeholdsprosjekt

2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

Følgende forslag til avstemming ble fremmet:

Styrets anbefalte alternativ 2 med følgende presisering:

Utskifting av alle gavlvegger.

Utskifting av vinduer i gavlvegger.

Kledning av fasade med fibersement plank.

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

Oppgradering av brannkrav.

Malerarbeider av vegger inngangs side små blokker.

Tilstøtende arbeider.

Estimert kostnad kr. 38 760 000,-

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall stemmer.

Vedtak:
Styrets anbefalte alternativ ble vedtatt med 61 stemmer.

Antall stemmer i mot: 3

Antall blanke stemmer: 3

Totalt avgitt 67 stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Østre Kragskogen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Voksen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Bjørn Martin Solberg

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Bjørn Martin Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Cecilie Jean Crawford Kristensen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 42

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 51

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 389.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Salg av sameiets leilighet

Siden vaktmester Inge Lyngedal har, etter 35 års tjeneste, besluttet å fratre sin stilling, blir leiligheten med seksjons nummer 130009 i Holmenkollveien 70D tilgjengelig.

Styret har vurdert om leiligheten skal leies ut eller selges. Leiligheten trenger vesentlig kostbart vedlikehold / oppussing. Det vil også medføre kostnader til å drive utleie (Utleiemegleren eller andre som formidler utleie) noe som reduserer inntekten.

Med dette som bakgrunn fant styret at beste alternativ er å selge enheten.

Styret ber derfor om årsmøtets tillatelse til å selge.

En slik tillatelse krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 44

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 3

5.2 Forslag fra Kari Hübner om endring av vedtekter

Forslag til behandling i ordinært årsmøte Østre Kragskogen SameieJeg ønsker å fremme forslag om endring i sameiets vedtekter knyttet til ansvar og kostnader for utskiftning og vedlikehold av vinduer, balkong- og terrassedører. Dagens vedtekter tilsier at utskiftning av vinduer er sameiets ansvar. Men i praksis har dette de siste 45 årene blitt håndtert slik at den enkelte sameier selv har hatt ansvaret for å bekoste utskiftning av egne vinduer/ balkongdører. Sameiet står nå overfor betydelige kostnader i forbindelse med planlagt rehabilitering av gavler, hvor utskiftning av vinduer er inkludert. Dette medfører en vesentlig økning i felleskostnader for alle sameierne og for mange sameiere for nye vinduer de ikke får. Hvis dette forslaget vedtas skal kostnader til nye vinduer tas ut av budsjettet for gavl-prosjektet. Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene som spesifiserer at utskiftning og vedlikehold av vinduer og balkong/terrassedører skal bekostes av den enkelte seksjonseier. Vennlig hilsen / Kind regardsKari HübnerHolmenkollveien 76D

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 41

Antall blanke stemme: 4

5.3 Forslag Chr.Fredrik Malterud om utredning for eventuelt tomtesalg

På det ekstraordinære sameiemøtet i 2015 foreslo styret å selge råtomten nederst i sameiet for ca. 11 millioner kroner. Dette forslaget ble den gangen nedstemt. Sameiet står nå foran en større oppgradering av fasadene til en estimert kostnad på rundt 36 millioner kroner. På denne bakgrunn ønsker jeg at styret tar stilling til om denne muligheten bør utredes på nytt, og eventuelt legges frem for sameierne til ny vurdering.

Med vennlig hilsen Chr.Fredrik Malterud

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 37

Antall blanke stemme: 3

5.4 Forslag fra Kjersti Aune om kameraovervåkning

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt / ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 1

Antall stemmer mot: 45

Antall blanke stemmer: 6

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Bjørn Martin Solberg stiller som gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Martin Solberg for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er:

Martin Mosleth, tar ikke gjenvalg

Kjell-Magne Rystad

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Magne Rystad for 2 år.

Valgt ble: Marthe Kihle Grave for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Gjenvalg av for 1 år

1. Anne Kristin Hildrum

2. Ingrid Benneche

Vedtak:
Valgt ble: Anne Kristin Hildrum for 1 år.

Valgt ble: . Ingrid Benneche for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valg for 1 år.

1. Siri Wergeland

2. Tor Inge Johansen

3. Anne Lise Fleddum

Vedtak:
Valgt ble: Siri Wergeland, Tor Inge Johansen, Anne Lise Fleddum for ett år.

Protokoll for Østre Kragskogen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	25.05.2026
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	19.05.2026
Protokollvitne	Cecilie Jean Crawford Kristensen (sign.)	26.05.2026

Vedtekter

Kragskogen Barnehage SA

Organisasjonsnr. 975992241

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

§ 1 NAVN

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

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

§2 FORMÅL

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

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

Barnehagens formål er lik barnehagelovens formål §1:

Barnehageloven § 1. Formål

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

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

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

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

§ 3 MEDLEMMER

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

§ 4 BARNEHAGENS ORGANER

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

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

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

4.2 Eierstyret

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

4.3 Samarbeidsutvalget

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

§ 5 ANDELSHAVERENS OPPGAVER

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

§ 6 AREALUTNYTTING

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

§ 7 OPPTAK/OPPSIGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.7 Omsetning av andel/permisjon:
Andeler i Barnehagen kan ikke omsettes, men kreves innløst etter reglene i § 7.6. Permisjon fra barnehageplass kan dog forekomme for et begrenset tidsrom dersom tungtveiende grunner gjør dette rimelig. Daglig leder fatter slik avgjørelse. Permisjon kan kun besluttes for inntil 12 måneder om gangen. Plassen tilbys barn som har best prioritet etter regler for opptak, jfr. §§ 7.1 og 7.2. Fortrinnsvis bør man følge barnehageåret hvis man søker permisjon. Gjennomførbarhet av hvert enkelt tilfelle blir vurdert i forhold til barnehagens drift.

§ 8 FORELDREBETALING

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

§ 9 ÅPNINGSTIDER

Barnehagen holder åpen mandag til fredag fra kl. 07.30 – 17.00.
Onsdag før skjærtorsdag er Barnehagen åpen til kl. 12.00.
Julaften og nyttårsaften holdes Barnehagen stengt.
Barnehagen holder stengt på planleggingsdager (inntil 5 planleggingsdager i året). Nærmere beskjed gis i god tid.

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

§ 10 LEVERING/HENTING

Barna skal leveres og hentes innenfor den fastsatte åpningstiden.

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

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

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

§ 11 FERIE

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

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

§ 12 HELSEMESSIGE FORHOLD/FRAVÆR

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

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

Barn med nedsatt allmenntilstand skal vurderes å holdes hjemme.

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

§ 13 ANSVAR

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

Eierstyre er pålagt å tegne ulykkesforsikring for barna.

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

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

Beskjeder til personalet, gis av foresatte.
Andelslaget/personalet har ikke ansvar for barnets medbrakte klær eller andre eiendeler.

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

§ 14 DAGLIG LEDER/PERSONALET

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

Daglig leder rapporterer til eierstyret.

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

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

§ 15 MISLIGHOLD

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

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

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

§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

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

§ 17 OPPLØSNING AV ANDELSLAGET

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

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

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29.02.2000

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.04.2003

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 05.12.2011

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

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

1. BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13 Det mekaniske avtrekksystemet i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

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

3. DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

4. GARASJE / PARKERING

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

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

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

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

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

Datert 15.11.2011, godkjent i ekstraordinært sameiermøte 5.12.2011.

6.1 Bakkeplan på terrassesiden;

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

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

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

6.2 Bakkeplan på kjøkkensiden;

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

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

6.3 Innstig;

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

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

6.4 Generelt for fellesarealet;

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

Bolig og eiendom

Oslo (0301), Holmenkollveien 70*, 0784 OSLO, Gnr. 27 Bnr. 2237 Seksjonsnr. 17

Selveid bolig

Primær/Sekundær	Primærbolig
Boligtype	Leilighet
Beregnet markedsverdi	7 942 134
Formuesverdi	1 985 534
Eierandel (i prosent)	50,00
Min andel av formuesverdien (i prosent)	50,00
Andel formuesverdi	992 767

Åpne og endre

Legg til utleie

Beløp vi bruker i skatteberegningen

Oslo

Årsplan 2026





Kragskogen barnehage SA

Innhold

Om årsplanen og kommunens mål for barnehagene 3
Om barnehagen 3
Tilvenning 4
Vennskap og fellesskap 4
Lek 4
Læring 5
Kommunikasjon og språk 5
Digital praksis 5
Samarbeid og sammenheng mellom skole og barnehage 6
Omsorg 6
Medvirkning 7
Livsmestring og helse 7
Danning 7
Bærekraftig utvikling 8
Planlegging, vurdering og dokumentasjon 8

Om årsplanen

Barnehagen skal ivareta barnas behov for omsorg og lek samt fremme læring og danning. Barnehagens innhold skal være allsidig, variert og tilpasset det enkelte barn og barnegruppen. Barnets beste skal alltid være et overordnet mål.

Denne årsplanen skal vise hvordan barnehagen jobber for å oppfylle kravene i den nasjonale rammeplanen for barnehagens innhold og oppgaver.

- Barnehagebarn skal ha et trygt og inkluderende oppvekst- og læringsmiljø som fremmer helse, trivsel og læring, og som er fritt for mobbing, vold og overgrep.
- Barnehagebarn skal møte medarbeidere med høy kompetanse og tid til å følge opp den enkelte.
- Barnehagebarn skal få et pedagogisk tilbud som støtter det enkelte barns lek, utvikling og læring.
- Barnehagebarn skal utvikle gode språklige og sosiale ferdigheter gjennom lek i trygge omgivelser.

Om barnehagen

Kragskogen Barnehage er en privat andelsbarnehage, der foreldrene kjøper seg inn i barnehagen med en andel pr barnehageplass. Barnehagen ble bygget sommeren 1998, og har vært i drift fra samme høst. Vi tar imot barn fra 1 til 6 år og har fire avdelinger, to småbarns avdelinger og to storebarns avdelinger. Det er for tiden 66 plasser i barnehagen.

Åpningstiden er fra kl. 07.30 til 17.00 fra mandag til fredag. Barnehagen er åpen hele sommeren og mellom jul og nyttår, men er stengt julaften og nyttårsaften. Onsdag før skjærtorsdag er barnehagen åpen til kl. 12.00. Det er fem planleggingsdager i året, da holder barnehagen stengt.

Barnehagen har en natur- og miljøprofil, med vekt på bærekraftig utvikling. Dette kommer blant annet til syne gjennom vårt arbeid med dyrking av spiselige vekster i grønnsakshagen og andelshagen i Voksenenga Nærmiljøhage. Her følger vi årets gang og får konkret erfaring med naturens kretsløp, og matens vei fra jord til bord. Barnehagen er sertifisert Grønt Flagg, en miljøsertifisering for barnehager og skoler. Arbeidet med Grønt flagg er implementert i avdelingenes pedagogiske planer, og barna er delaktige i tiltakene.

I tillegg til vår satsning på natur og miljø har vi siden 2022 ansatt en teaterpedagog i 40%. Teaterpedagogen har ansvar for å planlegge og gjennomføre drama- og teateraktiviteter sammen med de andre voksne og barna. Gjennom dette arbeidet opplever vi at barna får utbytte både når det gjelder språk og kommunikasjon, men det er også med å berike leken, gi barna økt selvtillit, fremme barnas medvirkning og gir dem allsidig erfaring med sine kreative sider.

Det siste året barna går i barnehagen danner de Naturgruppa. Naturgruppa er sammen to dager i uken, og bruker naturen aktivt som en rød tråd i lek og læring.

I Kragskogen barnehage har vi fokus på personalets omsorgsrolle. Forskning viser at det å ha trygge, sensitive voksne gir trygge barn. Vårt verktøy for å jobbe med dette er tilknytningsteorien COS (Circle of security), på norsk kalt trygghetssirkelen. Her er en video som forklarer teorien:
https://www.youtube.com/watch?v=1wpz8m0BFM8&t=29s

Tilvenning

- Barnehagen skal i samarbeid med foreldrene legge til rette for at barna kan få en trygg og god start i barnehagen. Se «Oslostandard for tilvenning i barnehagen».

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Barnehagen inviterer til foreldremøte for nye foreldre i juni våren før barnet begynner i barnehagen.
- Barnehagen inviterer til leketreff minimum tre ganger på forsommeren, før barnet skal begynne i barnehagen. På leketreff kan de nye barna komme sammen med mor eller far, og leke i ca. 1 time. Her blir også foreldrene kjent med barnehagen.
- Alle barn som begynner i barnehagen, får en egen tilknytningsperson den første tiden.
- Alle foreldre får en oppstartsamtale i løpet av de to første ukene.
- Personalet i Kragskogen barnehage skal i tilvenningsperioden bli kjent med barnet og barnets rutiner og preferanser. Personalet tilpasser seg disse i den grad det praktisk lar seg gjennomføre.
- Barn som skal bytte avdeling internt i barnehagen, får besøke den nye avdelingen flere ganger, sammen med en voksen de er trygg på.
- Viktig informasjon om barnet og rutiner overføres til ny avdeling.
- Ved overgang fra liten til stor avdeling får alle en fadder. Fadderne er 4-åringene som har vært et år på stor avdeling.

Vennskap og fellesskap

- I barnehagen skal alle barn få oppleve seg selv som verdifulle, få venner og bidra i et sosialt fellesskap.
- Barnehagen skal forebygge, avdekke og stoppe mobbing og krenkelser.
- Barnehagen skal fremme likestilling, og motvirke alle former for diskriminering.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Avdelingene legger til rette for lek og grupper på avdelingen og på tvers av avdelingene.
- De voksne i barnehagen må være gode rollemodeller i samspill med barn og voksne.
- Gjennom samtaler og refleksjon lærer vi barna å vise omsorg, toleranse og respekt for andre.
- Fokus på å være en god venn, og å inkludere andre i lek.
- Behandle alle likeverdig og verdsette et mangfold i både barnegruppe og personalgruppe. Gi alle utfordringer og oppmerksomhet uavhengig av kjønn, religion eller sosiokulturell bakgrunn.
- Barnehagen har egne rutiner for å forebygge, avdekke, følge opp og stoppe mobbing. Rutinene er bygget på Oslo kommunes retningslinjer mot mobbing, og Barnehagelovens kapittel 8.

Lek

- Leken skal ha en sentral plass i barnehagen, og lekens egenverdi skal anerkjennes.
- Barnehagen skal ha et fysisk miljø som støtter barnas utvikling og sosiale og språklige samhandling.
- Barnehagen skal legge til rette for et inkluderende miljø der alle barna kan oppleve glede og engasjement gjennom lek

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet gir barna rom, tid og materialer for ulike typer lek.
- Personalet skjermer god lek, og hjelper barna så de kan fordype seg, og bli i leken over tid.

- Personalet hjelper barna å se andre og bli sett i leken, og hjelper aktivt til så alle kommer inn i leken.
- Personalet observerer, analyserer, støtter, deltar i og beriker leken på barnas premisser.
- Barnehagens innredning skal invitere til lek, bildene på veggen inspirere til samtale, og lekene skal være tilgjengelige for barna.

Læring

- Barna skal oppleve et stimulerende og utforskende miljø som fremmer barns nysgjerrighet og lærelyst.
- Barnehagen skal sørge for utvikling og progresjon innenfor alle fagområdene i rammeplanen.
- Barnehagen skal støtte og berike barnas initiativ og gi dem utfordringer og tiltro til egne evner.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet har fokus på å skape en god læringsarena, gjennom å lytte, observere og følge opp barnas interesser og initiativ.
- Personalet støtter og beriker barnas nysgjerrighet og undring.
- Personalet motiverer barna til å utforske sine egne grenser, og gir dem utfordringer for at de skal kunne strekke seg lengre.
- Personalet veileder barna i lek og samspill, og har fokus på leken som læringsarena.
- Progresjonsplanen synliggjør barnehagens arbeid med fagområdene

Kommunikasjon og språk

- Barnehagen skal støtte barns bruk av språk som redskap for å tenke og gi uttrykk for egne meninger og følelser.
- Alle barn skal få god språkstimulering gjennom barnehagehverdagen.
- Barnehagen skal fange opp og støtte barn som trenger ekstra støtte i sin språkutvikling. Se «Oslostandard for et inkluderende leke- og språkmiljø».

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet bruker situasjoner som oppstår i det daglige til språkstimulering gjennom samtale og refleksjon. F.eks i forbindelse med måltider, lek, samlingsstund og påkledning.
- Personalet gir barna tid til å prate og fortelle, vi bruker gjentakelse og stiller åpne og utdypende spørsmål for å videreutvikle samtalen.
- Personalet bruker *tegn til tale* som støtte i hverdagssamtalene.
- Personalet bruker humor, leker og fabulerer med språk gjennom samtale, sang, rim, og regler.
- Personalet bruker varierte formidlingsformer som bøker, musikk, teater og bilder.
- Når vi er bekymret for barns språkutvikling, observerer vi etter foreldrenes samtykke, barna med kartleggingsverktøyet TRAS. (Tidlig Registrering Av Språkutvikling)

Digital praksis

- Barnehagen skal gi barna mulighet til å bruke digitale verktøy og teknologi i lek, læring og kreative prosesser.
- Barnehagen skal bidra til at barna utvikler en begynnende etisk forståelse knyttet til digitale medier.
- Barnehagens ansatte skal utøve god digital dømmekraft i samarbeid med foresatte.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet introduserer de eldste barna for programmering, gjennom programmeringsbien Bee-bot.
- Personalet bruker digitale bilder på bildeskjermen i garderobene, i månedsbrev og i forskjellig arbeid med tema sammen med barna.
- Personalet tar med seg barna for å innhente relevant informasjon på internett til temaarbeid og lignende. Vi tilstreber å utøve godt skjønn når det gjelder valg av kilder.
- Personalet har retningslinjer for hva slags bilder vi tar av barna i barnehagen og hvordan vi bruker dem.

Samarbeid og sammenheng mellom skole og barnehage

- Barnehagen skal i samarbeid med foresatte og skolen legge til rette for at barnet får en trygg og god overgang fra barnehage til skole. Se «Oslostandard for samarbeid og sammenheng mellom barnehage, skole og AKS».
- Barnehagen skal legge til rette for at barna har med seg erfaringer, kunnskaper og ferdigheter som gir dem et godt grunnlag for å begynne på skolen.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Barnehagen bruker det skoleforberedende opplegget: Trampoline, en arbeidsbok.
- Personalet lærer barna å ta ansvar for egne ting i barnehagen og på turer.
- Personalet veileder barna så de får trene på selvstendighet ved toalettbesøk, påkledning, måltid og andre praktiske situasjoner.
- Personalet veileder barna i å lytte til hverandre, å snakke en om gangen og å ta imot felles beskjeder.
- Personalet lærer barna å følge regler og vente på tur (i for eksempel regelleker og spill), og øve på å være både en god vinner og en god taper.
- Personalet fokuserer på å gi barna gode opplevelser med lek og læring i naturen.

Omsorg

- Barnehagen skal legge til rette for at alle barn kan knytte seg til personalet og til hverandre.
- I barnehagen skal alle barna bli sett, forstått, respektert og få den hjelp og støtte de har behov for.
- Barnehagen skal forebygge og avdekke omsorgssvikt, vold og seksuelle overgrep. Se Oslostandard for samarbeid mellom helsestasjon, barnehage og barneverntjenesten.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet skal ta seg god tid til å bli kjent med hvert enkelt barn, og være lydhør for barnas uttrykk.
- Personalet skal ivareta barnas behov for både fysisk omsorg og psykisk omsorg.
- Ved behov for mer hjelp og støtte enn vi får til gjennom det allmennpedagogiske tilbudet, tar barnehagen (med foreldrenes samtykke) kontakt med Pedagogisk fagteam for barn og unge i Vestre Aker. Pedagogisk fagteam vurderer om barnet har behov for ekstra ressurser i barnehagen.
- Personalet reflekterer og drøfter omsorgen vi utøver, for å gjøre hverandre bedre i omsorgsrollen.
- Personalet har kunnskap om vold og overgrep mot barn og barnehagen har egen rutine ved mistanke om at et barn blir utsatt for omsorgssvikt, vold eller overgrep.
- Personalets mandat er til enhver tid å sette barnets beste i fokus.

Medvirkning

- Barn skal delta i demokratiske prosesser og ha innflytelse på det som skjer i barnehagen. Barnas medvirkning må tilpasses individuelle forutsetninger og behov.
- Barnehagen skal ivareta foresattes rett til medvirkning, og samarbeidet skal alltid ha barnas beste som mål.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet lærer barna å bruke sin stemme, og bli bevisst på sin egen mulighet for medvirkning.
- Personalet lytter og tar barnas meninger og følelser på alvor, og gir dem erfaringer med at de har innflytelse på det som skjer i barnehagen.
- Personalet lærer barna forskjellen på individuelle behov og fellesskapets behov.
- Pedagogisk leder setter i samarbeid med foreldrene utviklingsmål for det enkelte barn.
- Foreldrene har mulighet til å medvirke gjennom den daglige kontakten med de ansatte, foreldresamtaler, foreldremøter, samarbeidsutvalget, arbeidsutvalget, eierstyret, årsmøtet og den årlige brukerundersøkelsen.

Livsmestring og helse

- Barnehagen skal bidra til barnas trygghet, livsglede, og følelse av egenverd.
- Barnehagen skal være en arena for daglig fysisk aktivitet og samtidig gi rom for hvile.
- Barnehagen skal bidra til at barna utvikler matglede og sunne helsevaner.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet utfordrer barna på deres eget nivå gjennom å gi dem tid til å prøve selv.
- Personalet veileder og støtter barna i å håndtere mestring og motgang, samt å sortere og regulere sine følelser.
- Personalet jobber med at alle barn skal oppleve trygg tilknytning i barnehagen.
- Personalet fremmer barnas bevegelsesglede og motoriske utvikling.
- Vi prioriterer et sunt og variert kosthold. Vi tilbyr frukt og/ eller grønnsaker til alle måltider.
- Personalet lar barna medvirke i å planlegge, forberede og gjennomføre måltider.
- Barnehagen legger til rette for variert lek og hvile etter behov gjennom hvilestund, gym, utelek, innelek osv.

Danning

- Barnehagen skal støtte barnas utvikling av egen identitet og bidra til at barna utvikler positiv selvfølelse.
- Barnehagen skal legge til rette for at barna utvikler kritisk tenkning og etisk dømmekraft.
- Barnehagen skal fremme samhold og solidaritet samtidig som individuelle uttrykk og handlinger skal verdsettes og følges opp.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet lytter aktivt til barna og ønsker å forstå alle barnets signaler.

- Personalet oppmuntrer barna til å lytte til hverandre, ha dialog, og selv løse problemer/ utfordringer.
- Personalet støtter barnas identitetsutvikling og tar dem på alvor.
- Vi arrangerer Fargerik uke i forbindelse med Pride, hvor vi fokuserer på mangfold, å inkludere alle og at man kan være stolt av den man er.
- Personalet har som mål å motvirke alle former for diskriminering og fremme nestekjærlighet.
- Personalet hjelper barna i å forstå årsakssammenhenger.
- FN-dagen markeres med internasjonal uke. Personalet lærer barna om barns rettigheter og barn i andre land.

Bærekraftig utvikling

- Barna skal få naturopplevelser og bli kjent med naturens mangfold.
- Barna skal lære å ta vare på seg selv, hverandre og naturen.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- Personalet har konkrete planer om innholdet på turdagene.
- Personalet bruker grønnsakshagen og andelshagen som plattform for å lære om naturens kretsløp, matproduksjon og bærekraft.
- Personalet lærer barna om avfallssortering og gjenvinning, som er årets tema for vårt Grønt Flagg arbeid.
- Vi fokuserer på gjenbruk, og lager karnevalkostymene av gjenbruksmateriale sammen med barna.
- Personalet skal formidle gode verdier, når det gjelder å ta vare på nærmiljøet og tingene rundt oss.

Planlegging, vurdering og dokumentasjon

- Barnehagen skal planlegge, vurdere og dokumentere det pedagogiske arbeidet.

Våre tiltak for å oppnå dette i år:

- De ansatte i barnehagen skal lytte aktivt til barnas tanker, ønsker og innspill, når det gjelder for eksempel aktiviteter. De ansatte skal bruke disse innspillene videre i sin planlegging.
- Personalet legger ut avdelingens månedsplan på barnehagens hjemmeside i forkant av månedens start.
- Vi evaluerer forrige måned i et månedsbrev som vi legger ut sammen med neste måneds månedsplan, dette varsles på mail til foreldrene.
- Barnehagen utarbeider hvert år en årsplan og samarbeidsutvalget (SU) kommer med innspill og godkjenner denne før publisering.
- De pedagogiske lederne har ansvar for observasjon av barnegruppene og enkeltbarna. Vi bruker observasjonsskjema" Alle med" for å sikre oss at vi ser og ivaretar hvert barns utvikling, og får et bilde av avdelingen som helhet.
- Vi evaluerer planer og praksis, hvert halvår.
- Vi samler et utvalg av barnets tegninger, bilder osv. i en egen perm, som barnet får med seg når de slutter i barnehagen.

***

Fastsatt av SU: 01.02.2026

Barnehagens styrer: Lena Aksland Møller

Barnehagens nettside: https://kragskogenbarnehage.no

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Art: **Fasadeforandring**

Adresse	Matr.nr.	Tlf.
Holmenkollveien 70	gnr.27/bnr.2237 blokk 11	85748072

Byggherre
Østre Kragskogen Brl.
v/Liv Westby
Holmenkollveien 72 D

OSLO 3

ØA/LO

Ansvarshavende
Siv.ing. Kaare Berntsen
Holmenkollveien 74 A

OSLO 3

Dato: 4. april 1984

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

For bygningssjefen

Byggingsinspektør
Ø. Andersen

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

SKI. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBGT. 9TH OSLO 3 TLF. 60 60 80
OV/TB

KOPI

Oslo, den 12.8.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted: Gnr. 27 bnr. 2237 Holmenkollveien 70 a-b-c

Journalen: 79/1205

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 6.4.1983

Bygningens art: Boligblokk m/garasjer

Byggherre: Krags arvinger v/h.r.adv. Jon R. Gundersen, Tollbugt. 27, Oslo 1

Byggmester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende: Overingeniør Harald Buhe, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

for bygningssjefen

Olav Vevle

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TOTALTEK AS
Postboks 6363 Etterstad
0604 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407428-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 30.01.2015 Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 70 A-C

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Dato: 14.05.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201605131-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Kyrre Robertsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 70 A - C	Eiendom:	27/2237/0/0
Tiltakshaver:	ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE BYGG AS	Adresse:	c/o Ole Christian Rynning, Holmenkollveien 74 A, 0784 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Holmenkollveien 70 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innbygging av balkong og bruksendring av tilleggsdel til hoveddel mottatt 15.03.2018

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.05.2018 av:

Kyrre Robertsen - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE BYGG AS, c/o Ole Christian Rynning, Holmenkollveien 74 A, 0784 OSLO, oc@rynning.no
KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS, Frognerstranda 2, 0250 OSLO, steinar.kile@kile-stokholm.no

(1)

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

Doknr: 318679 Tinglyst: 11.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

1. AVTALE OM ADKOMSTRETT

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

2. KJØPSOPSJON

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

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

Dato: Oslo 3/3. 2016

Sted: Oslo Oslo, 8/3-2016

Hanne Berg Henrik Gjerding
HANNE KRISTIN BERG HENRIK GJERDING
Østre Kragsskogen sameie v/ signaturberettigede

Christina Moestue
ADVOKAT

Vedlegg:

Kart

HB


(2)
27/2246
(Friområde)
27/2237
(Samråde)
27/2223
(G. Johansson)
A
B
C
D
22
24
27/2135
27/1661
15D
27/1720
27/1662
15E
150
155
160
165
13D
13C
27/2665
27/1818
11E
11D
Christina Moestue
ADVOKAT

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Pia Eriksson
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538129
Deres ref: 9411038

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 2237.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 2237.

GNR. 27 BNR. 2237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

31552 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

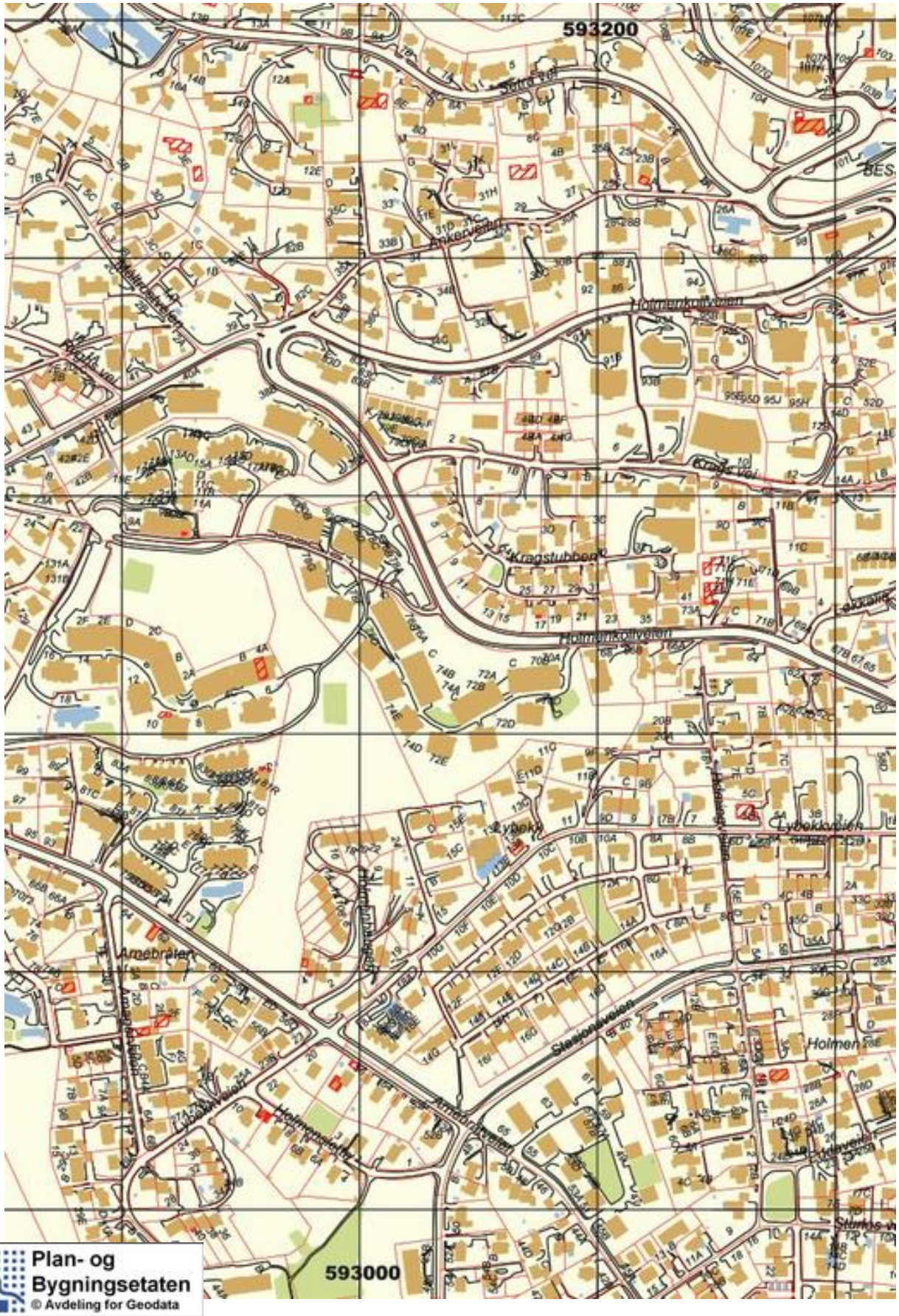
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


593200
593000
Kragstubben
Holmenkollveien
Ankervegen
Kragtorvegen
Lybekkveien
Holmen
Stasjonsveien
Amebråten
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT

31.MAJ 85 030681

BYSKRIVEREN I CSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

2. Eier	Navn Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5. Tegninger m. v.

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

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

6. Fordelingsliste

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

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

7. Supplerende tekst

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

Bygningene har ikke loft.

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

Dokumentet returneres til:

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

3.

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

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4

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

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5.

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

Oslo, den

Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

Mørten Huseby

Knut Røe

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

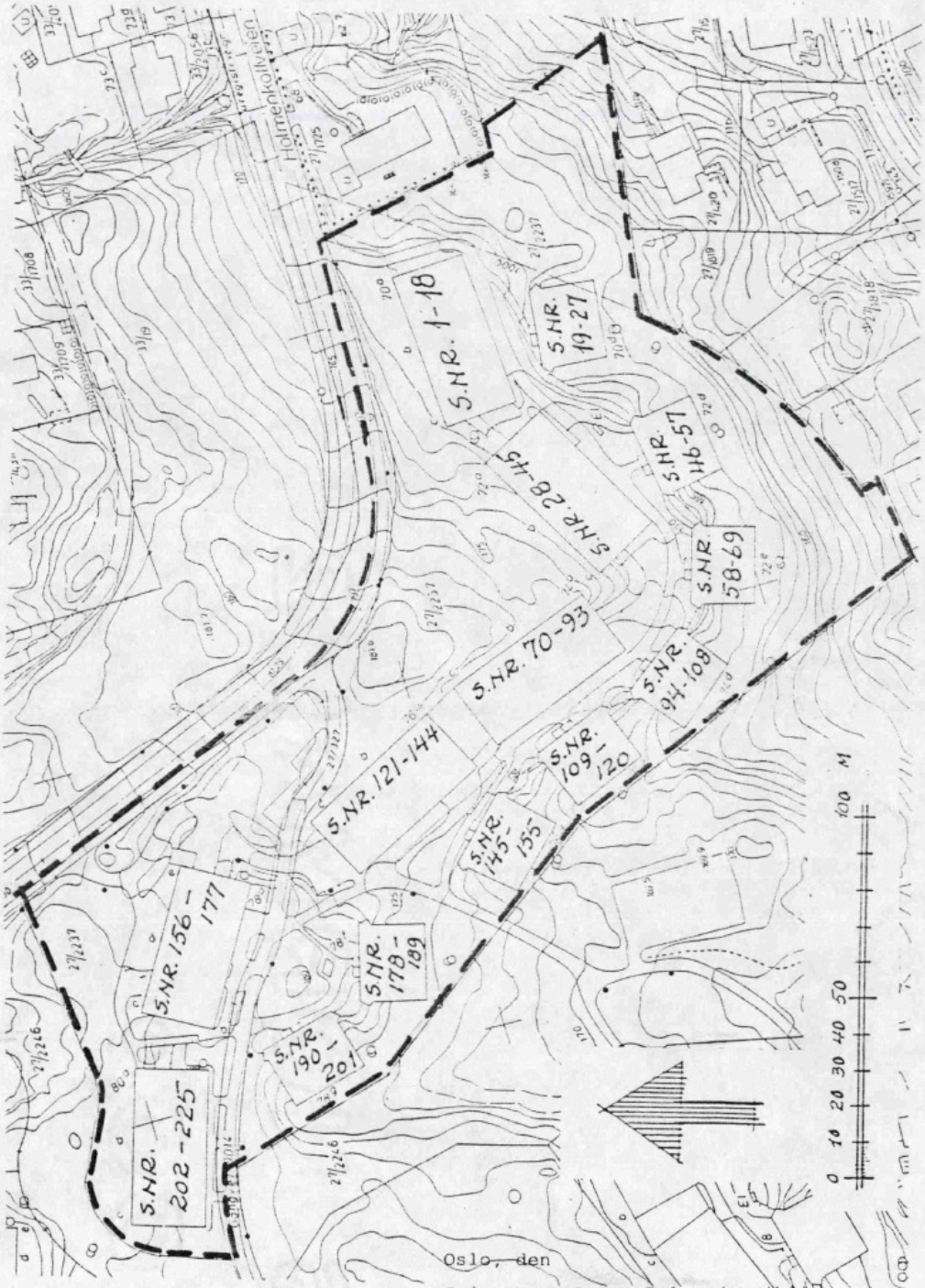
6.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN NR. 70-80

MED SEKSJONENE NR. 1-225



Oslo, den

Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

Morten Huseby Knut Røe

Riktig utskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

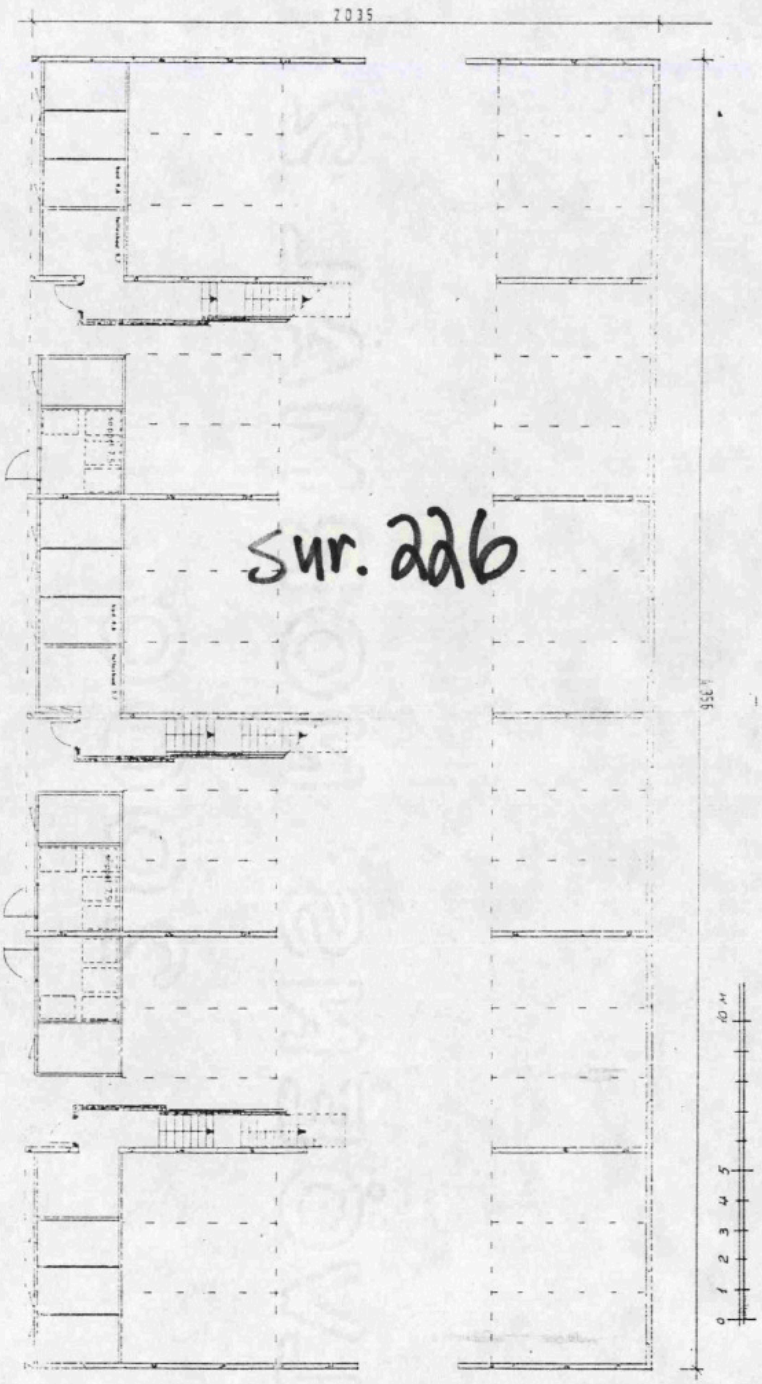
7.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Sur. 226

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

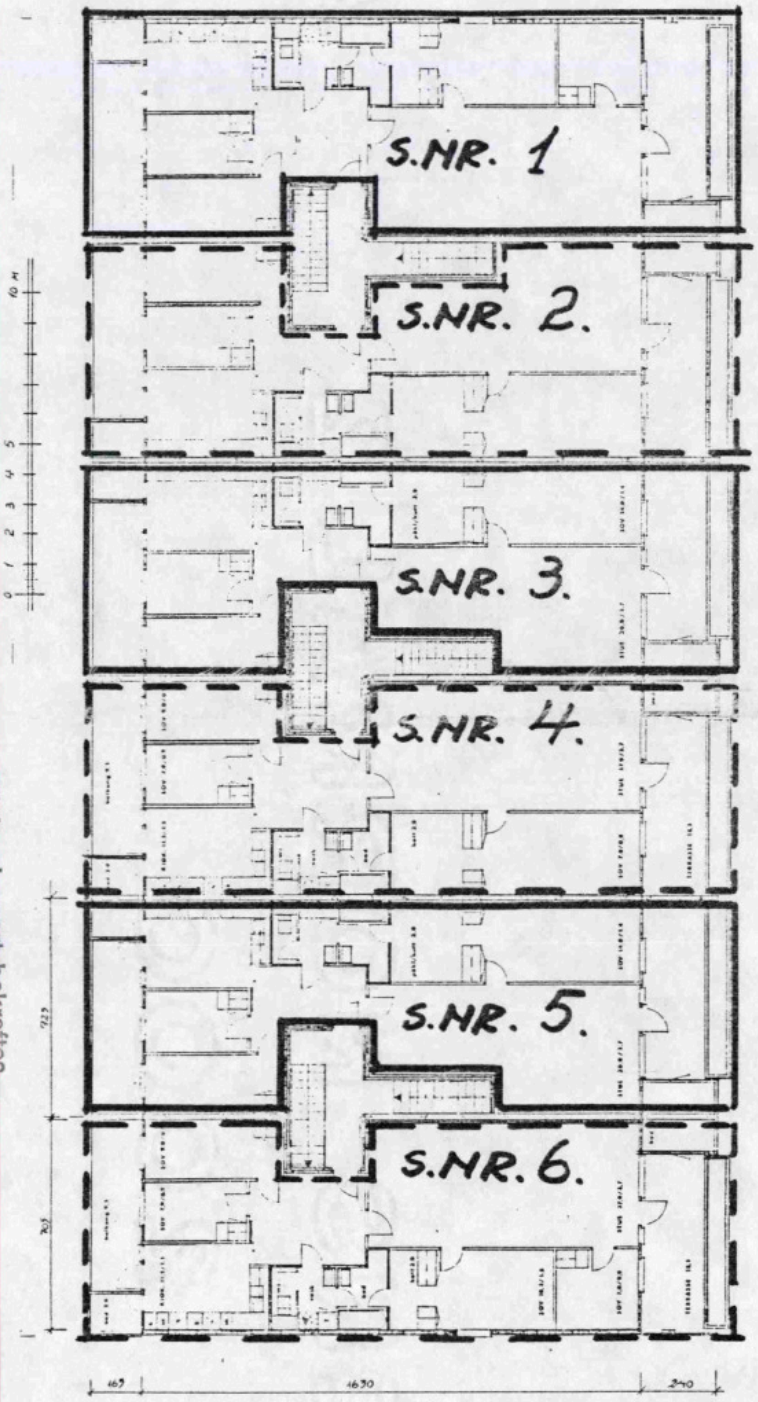
8.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B og C

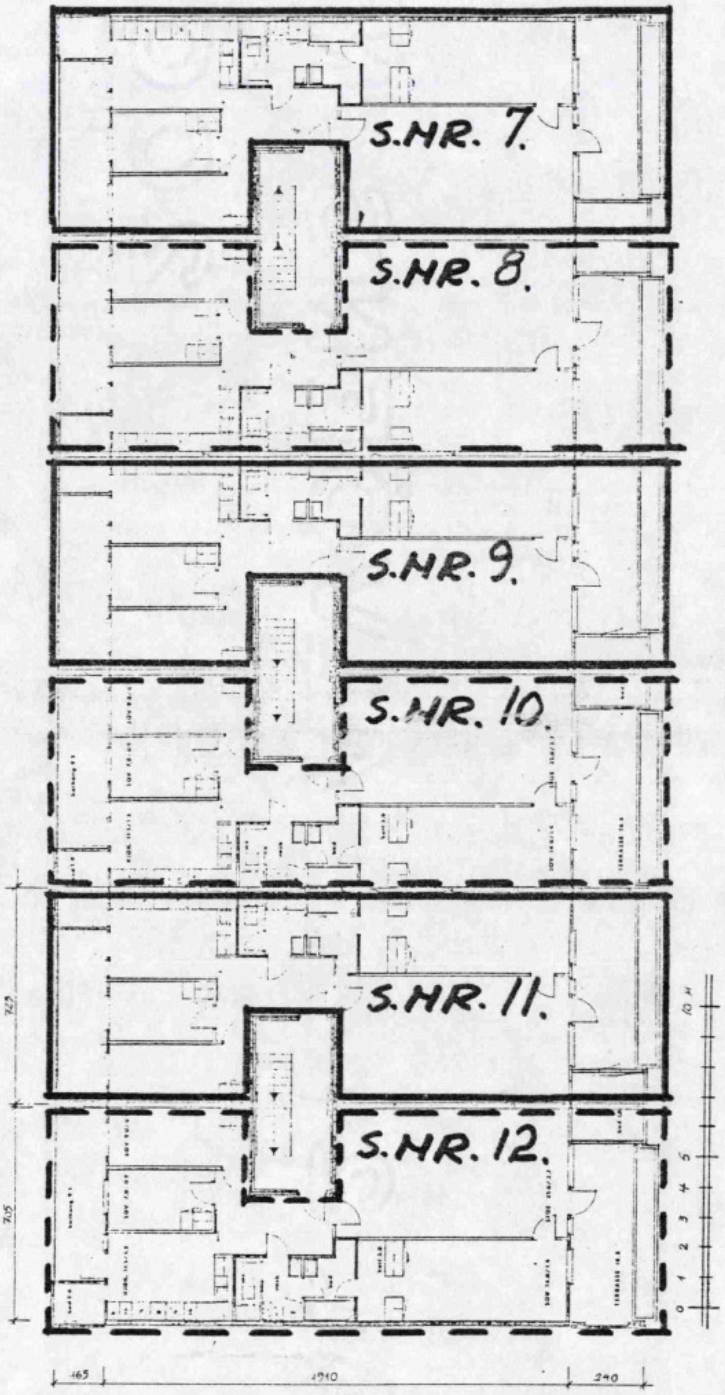
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1–6



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

9.

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

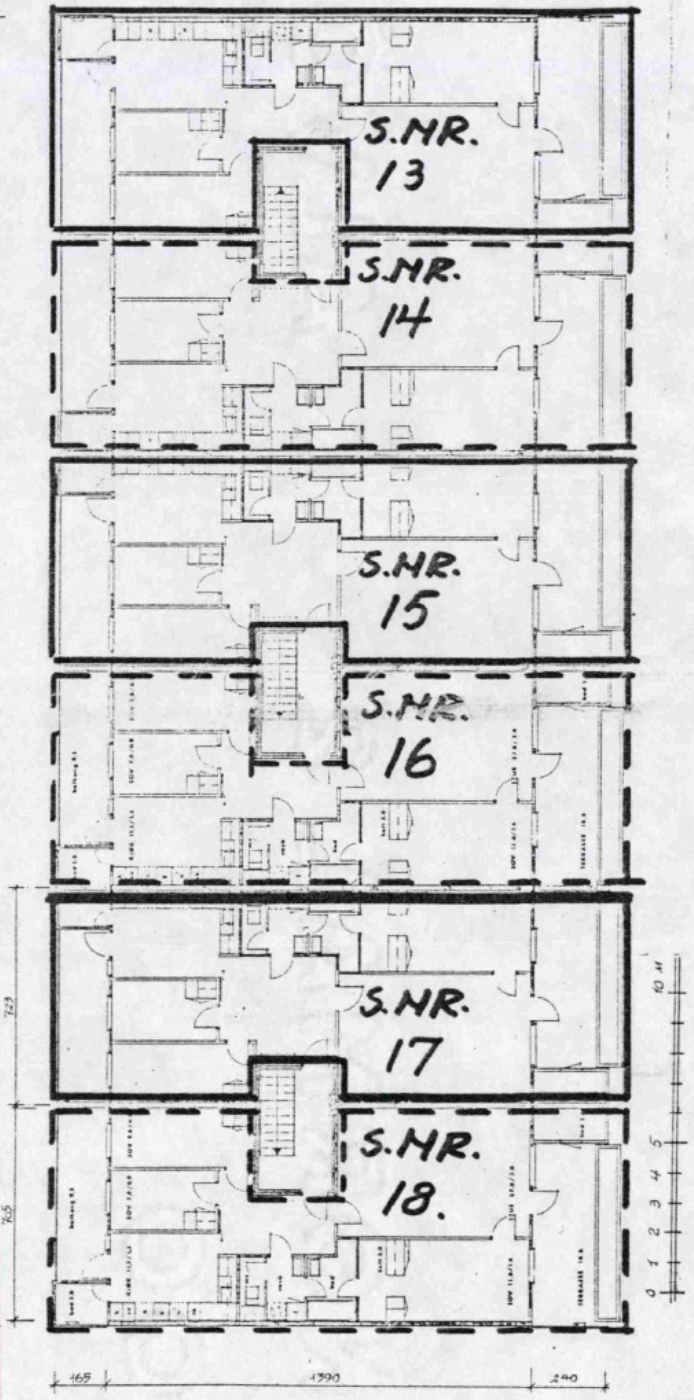
10.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C.

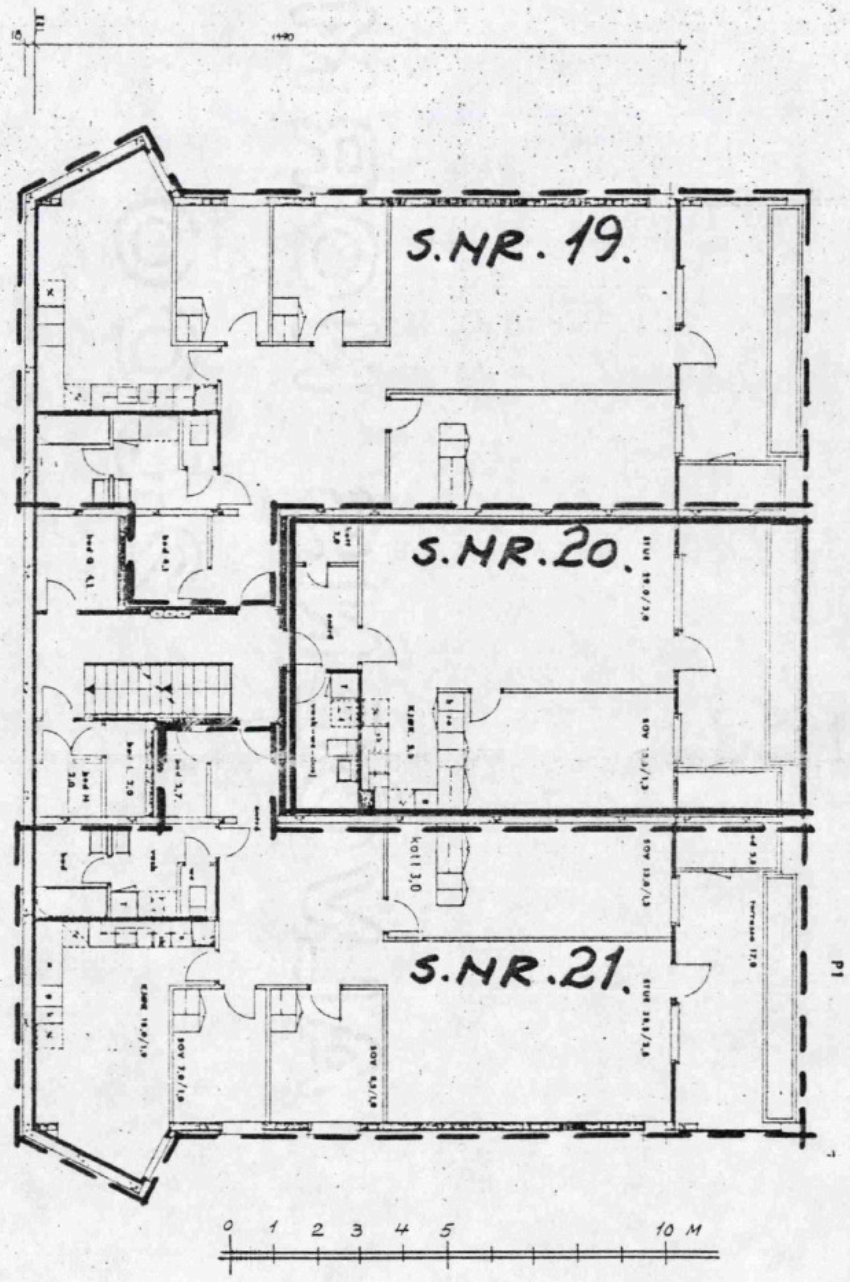
3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18.



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

11.

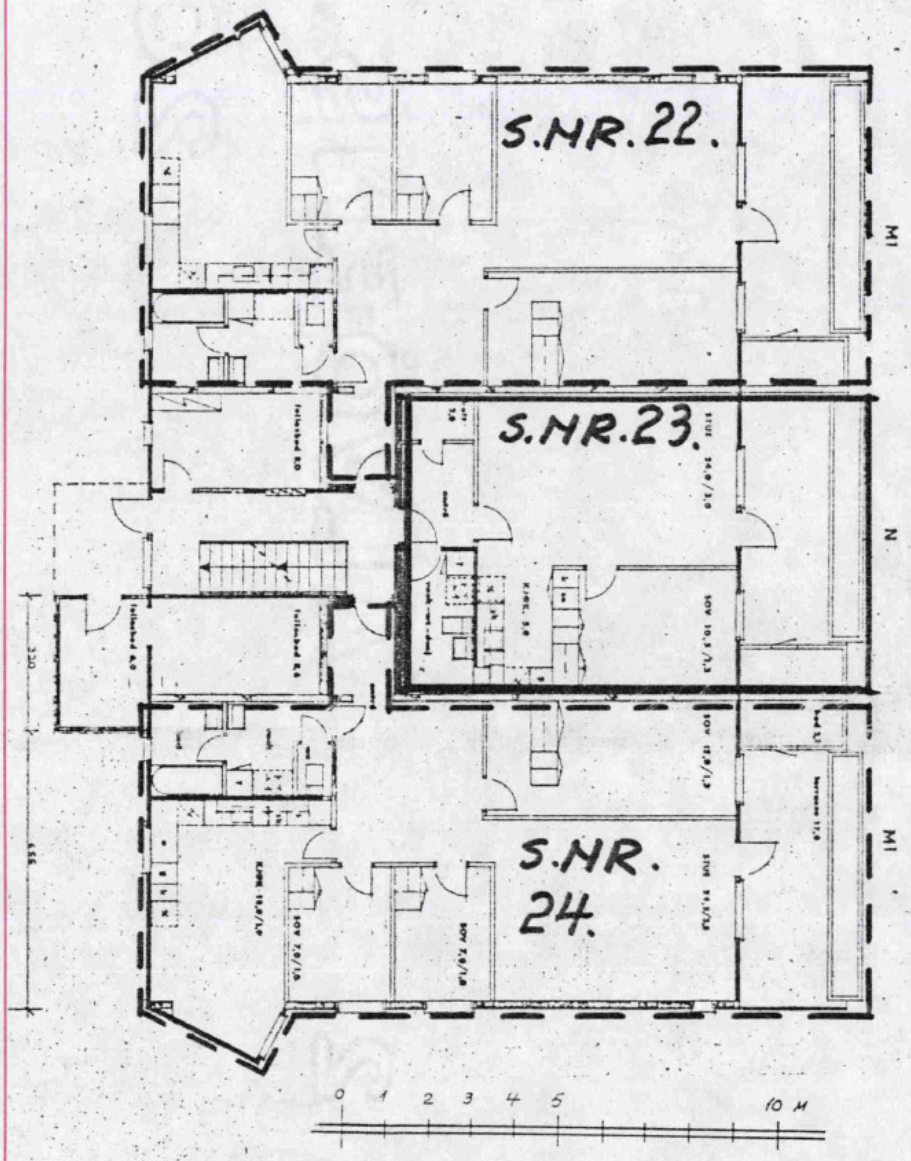
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 19-21.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

12

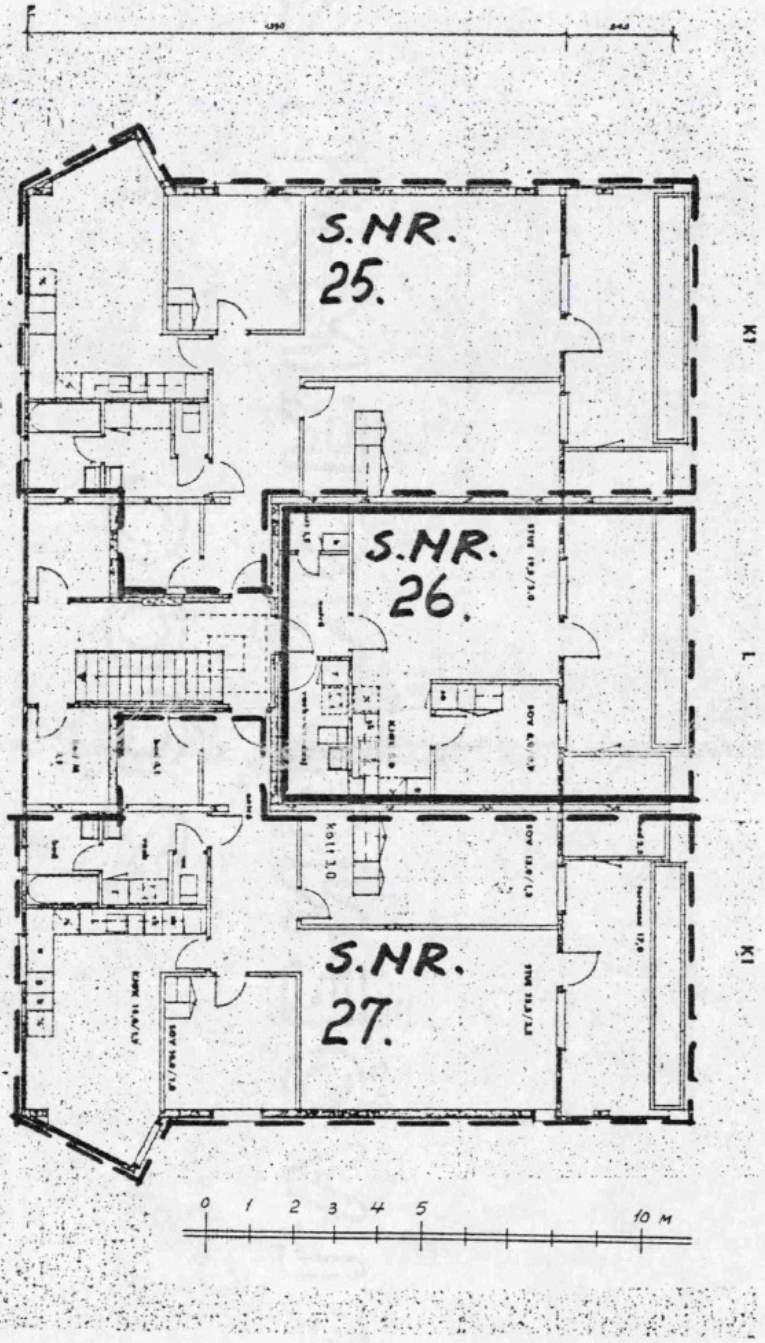
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 22-24.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

13

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

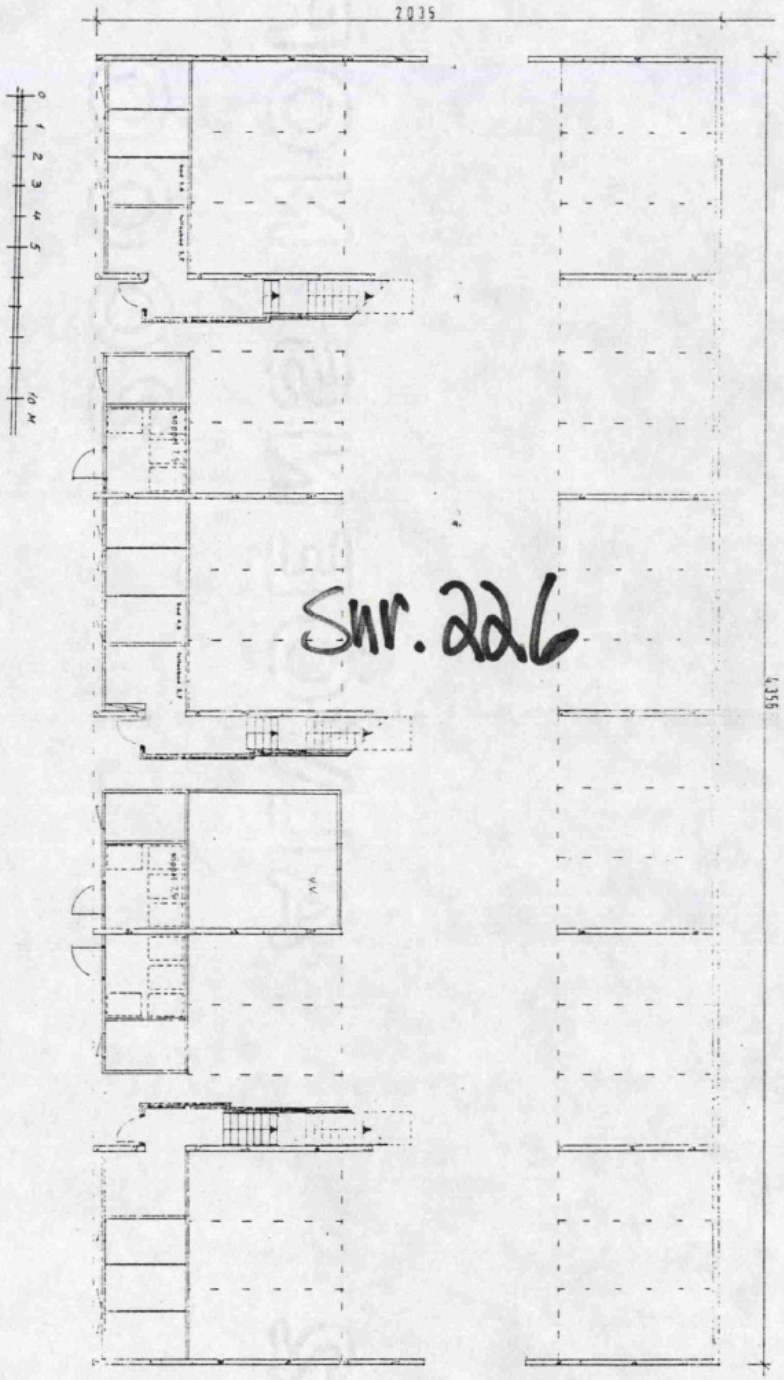
14

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Snr. 226

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

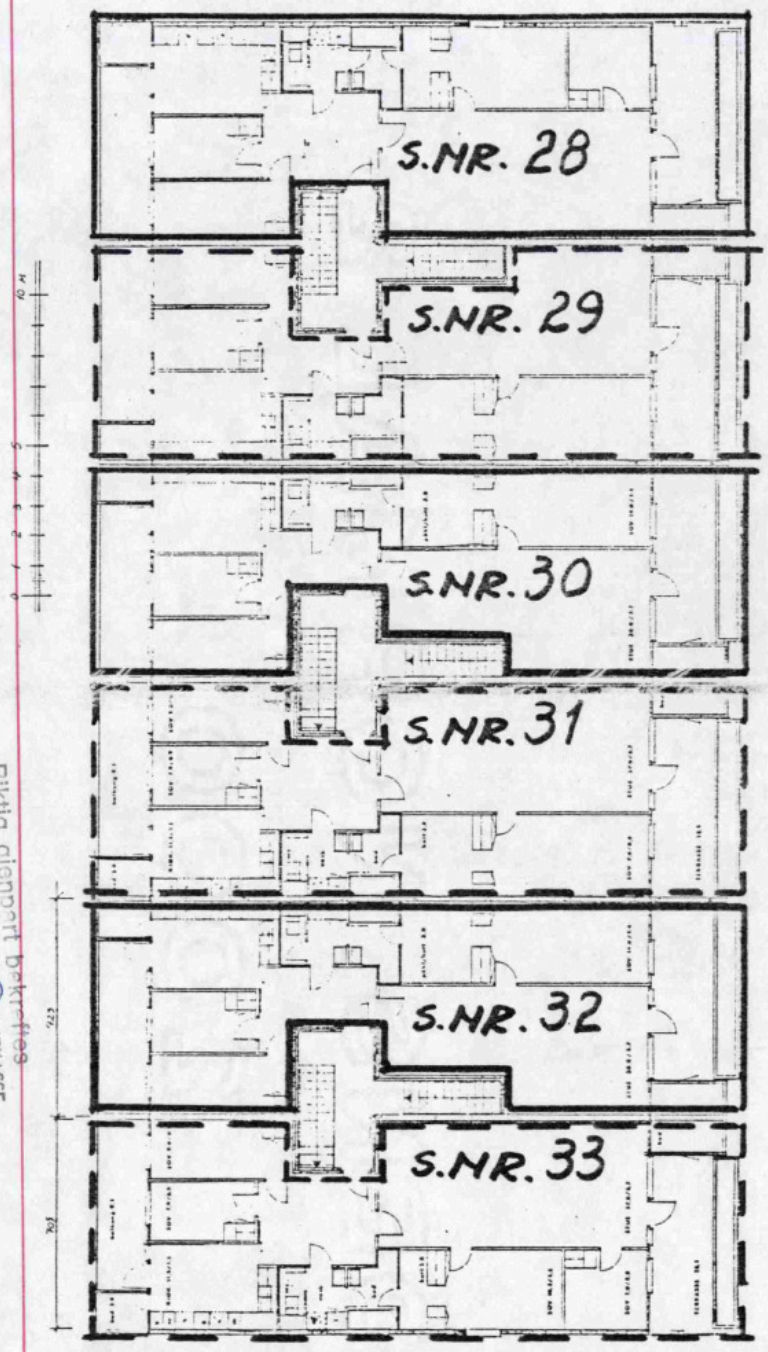
15

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 28 - 33.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

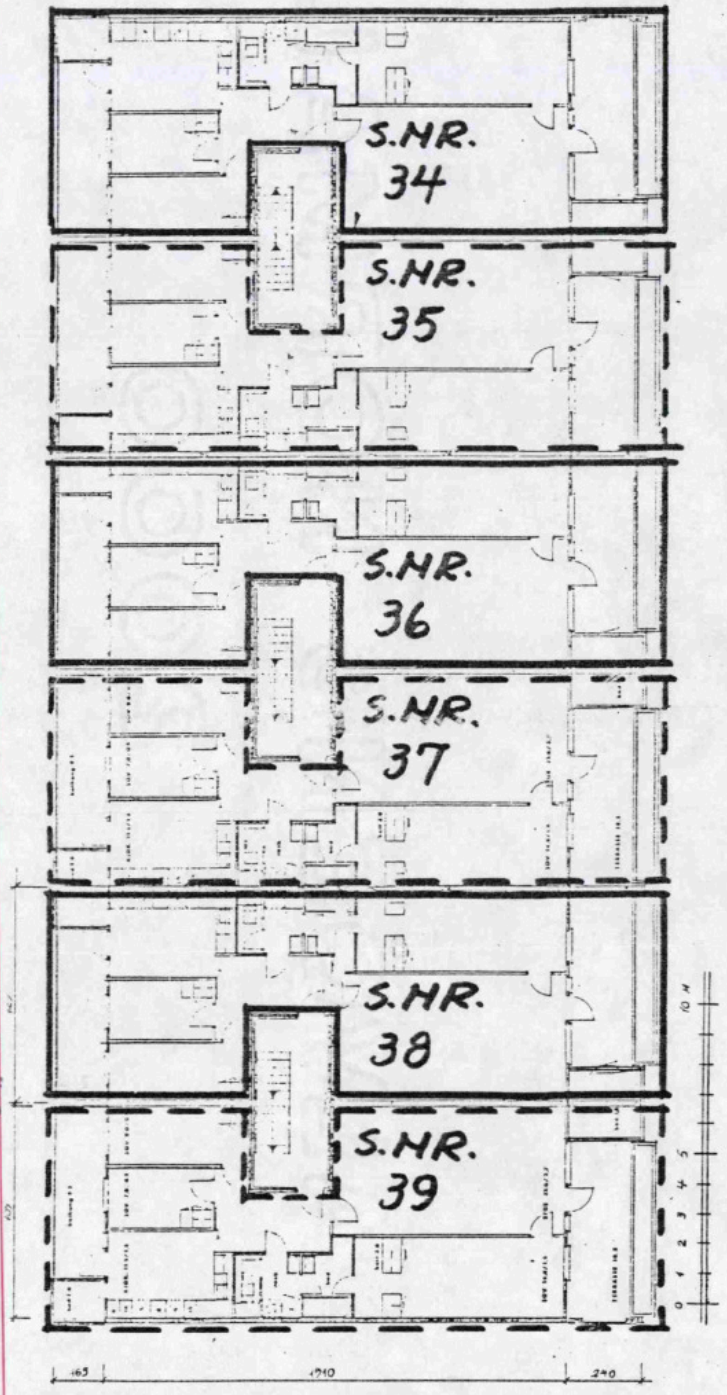
16

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 34-39



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

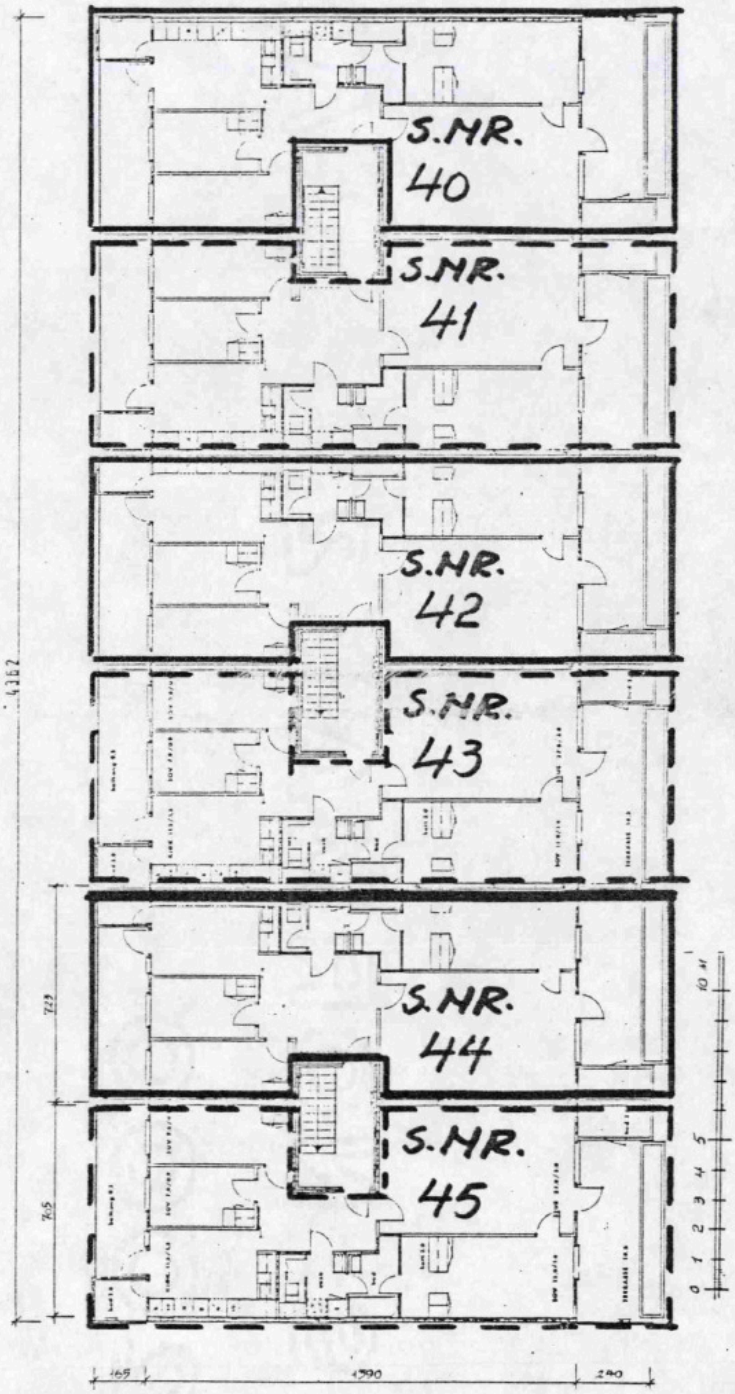
17

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C

3. ETASJE MED SEKSJONENE 40-45



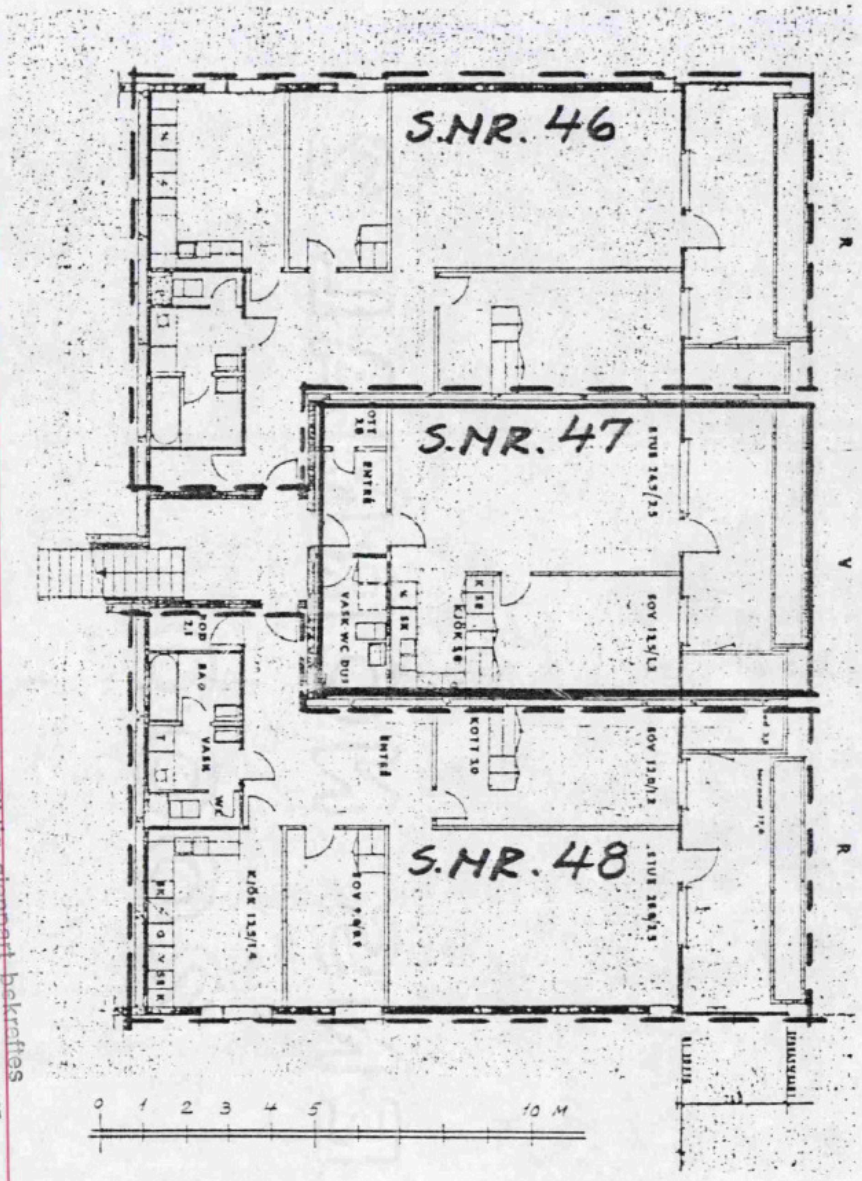
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

18

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

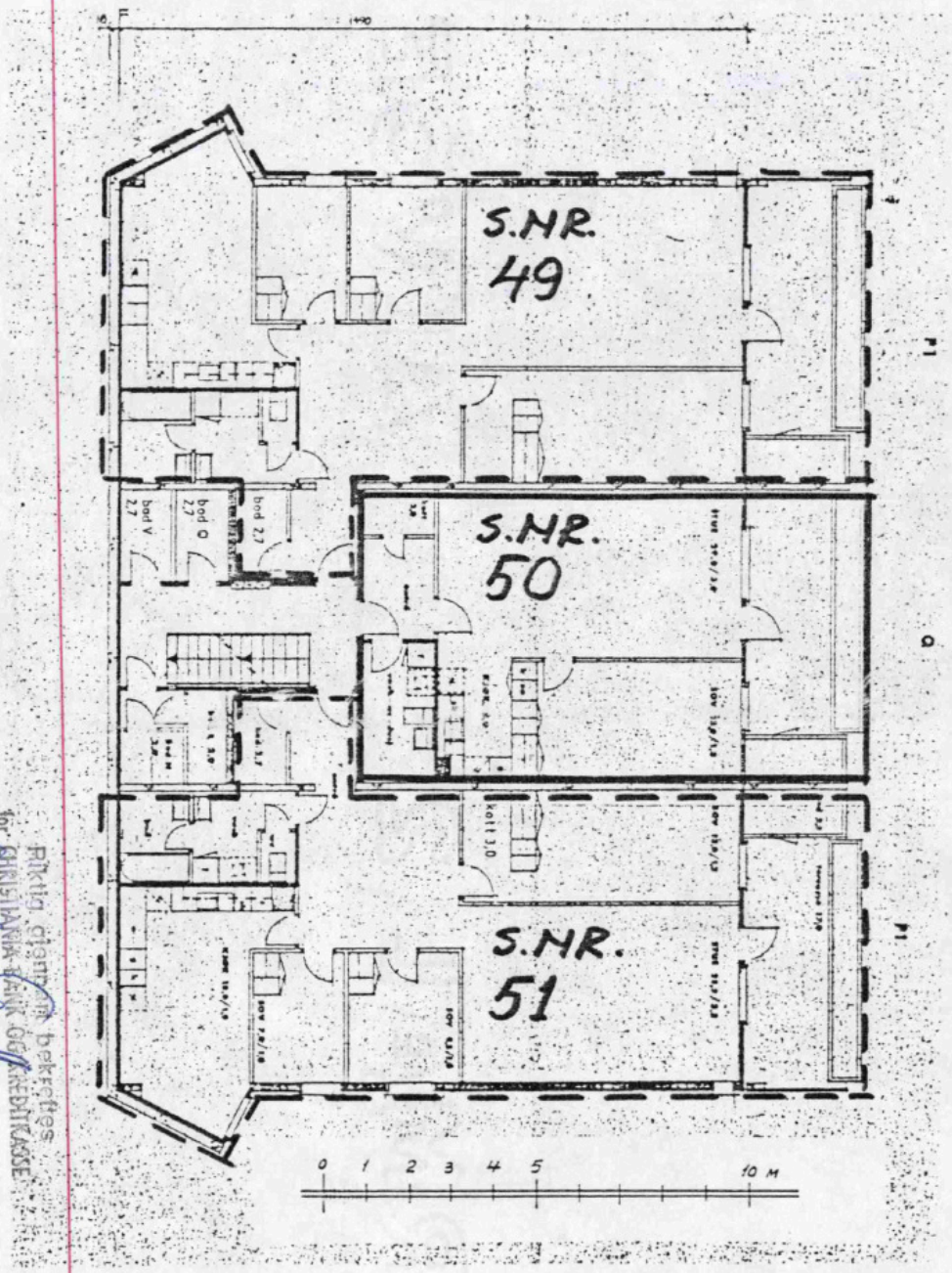
19

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 49-51



Riktig gjengitt bekreftes
for BRISTANIA BANK OG KREDITKASSE

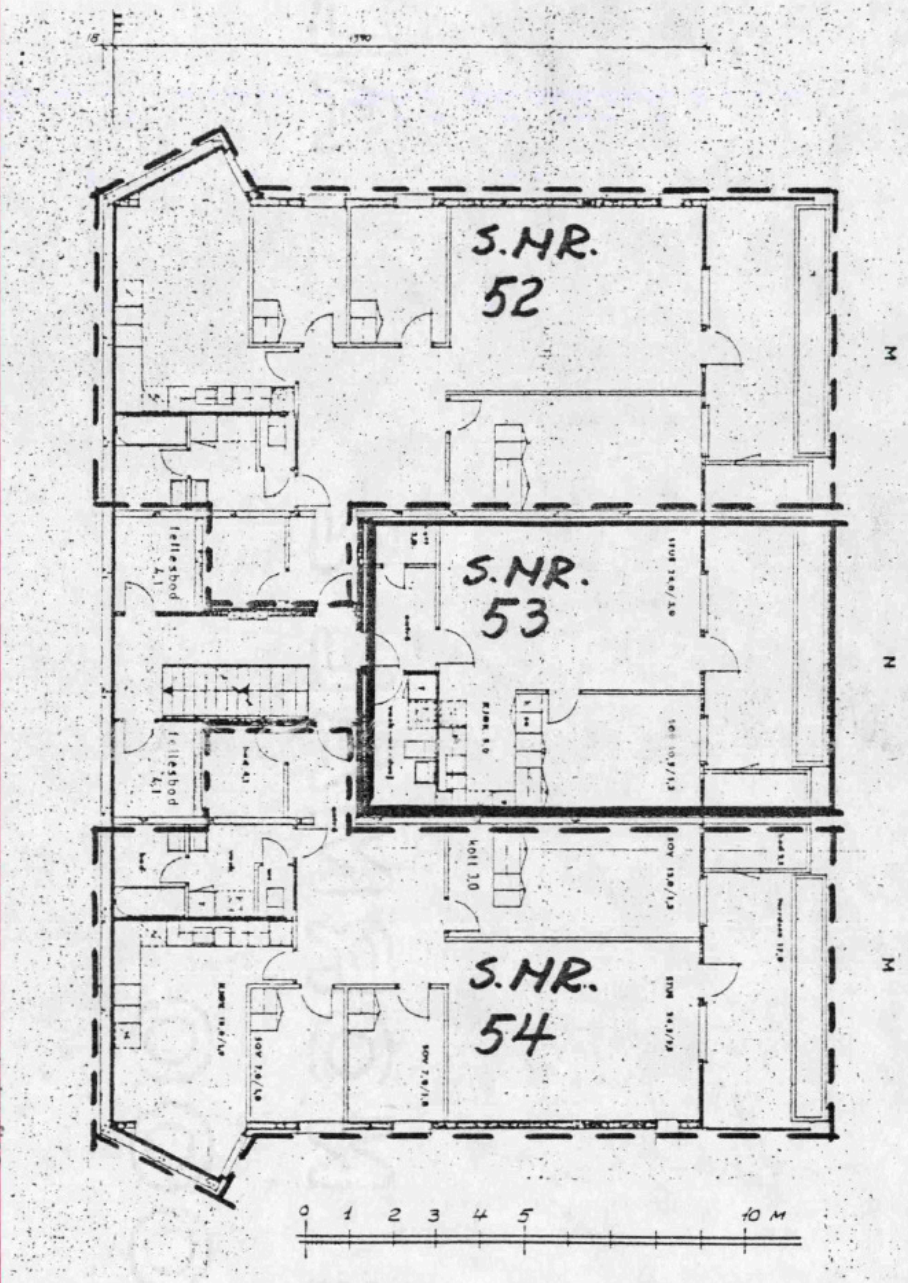
20

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 52-54



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

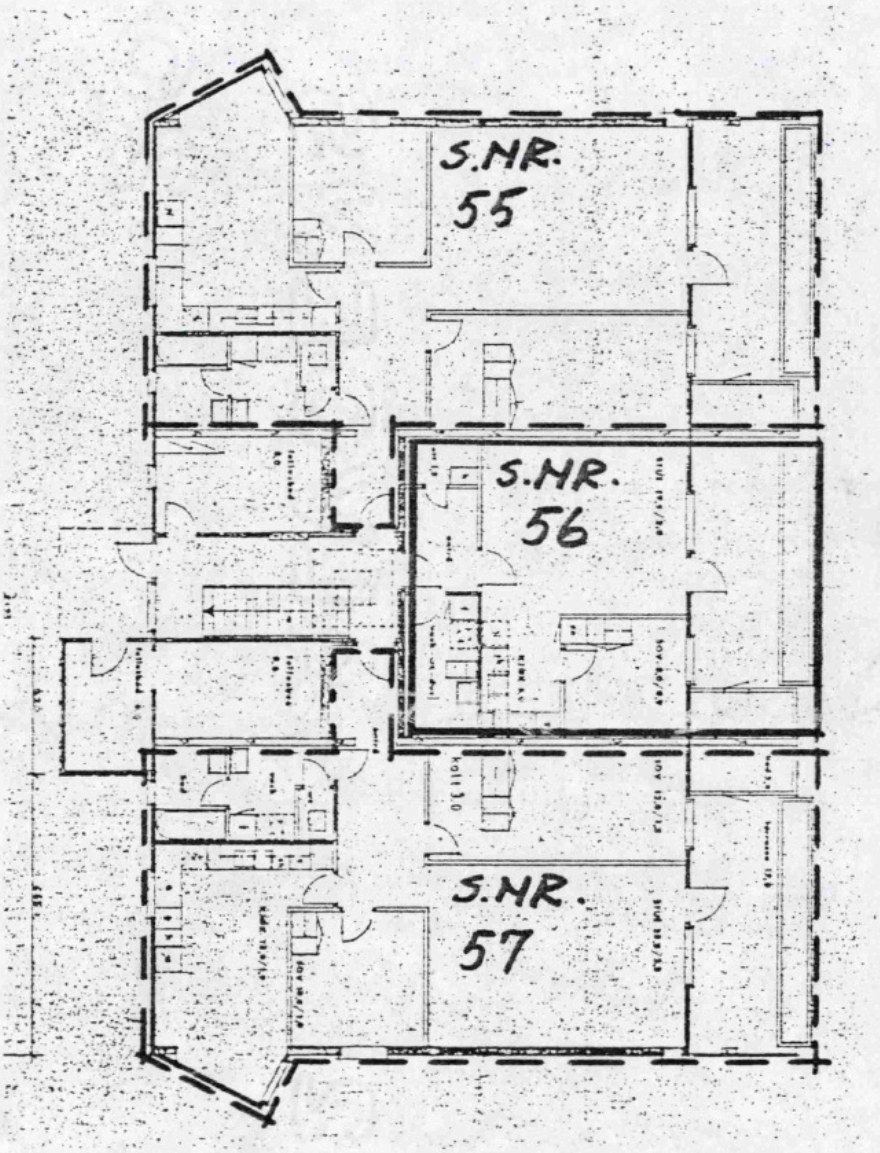
21

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 55-57



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

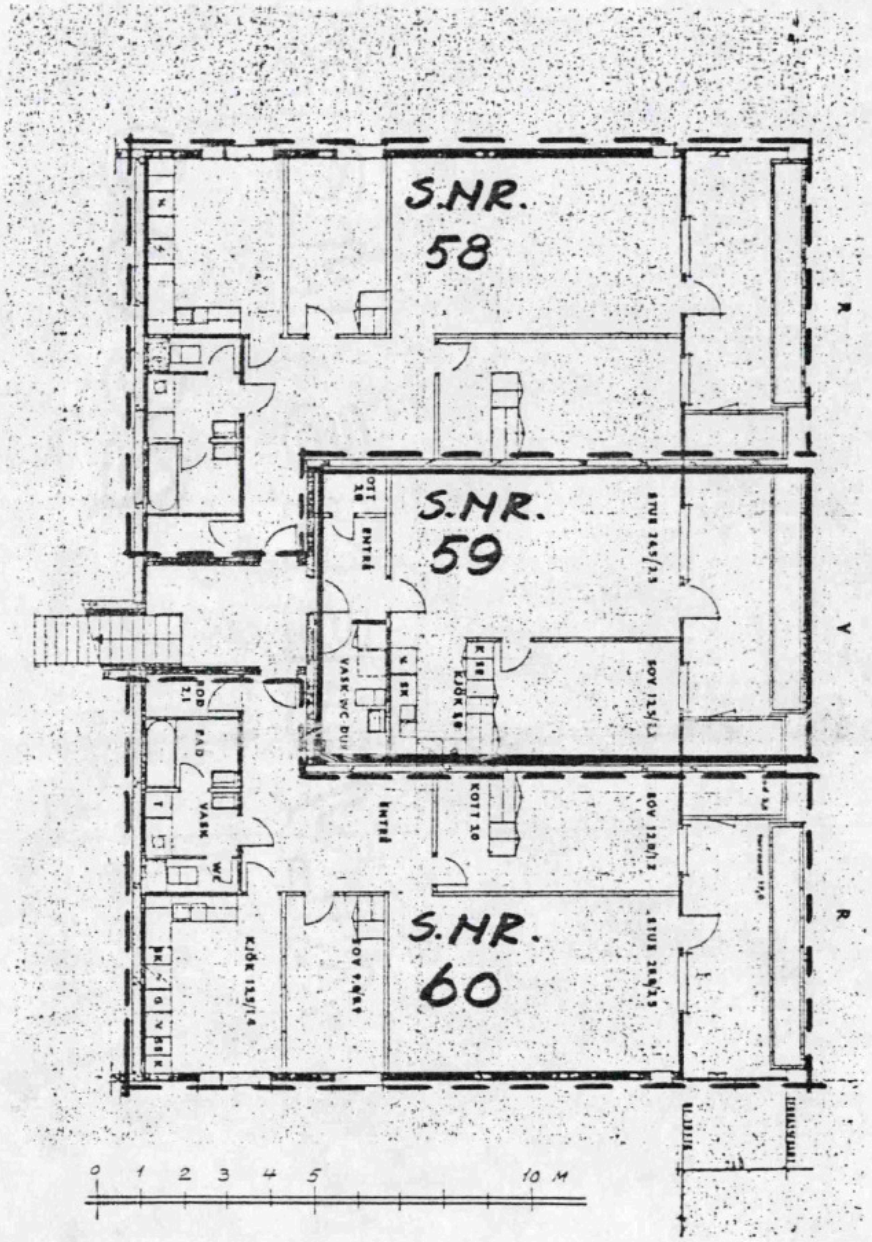
22

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 58-60



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

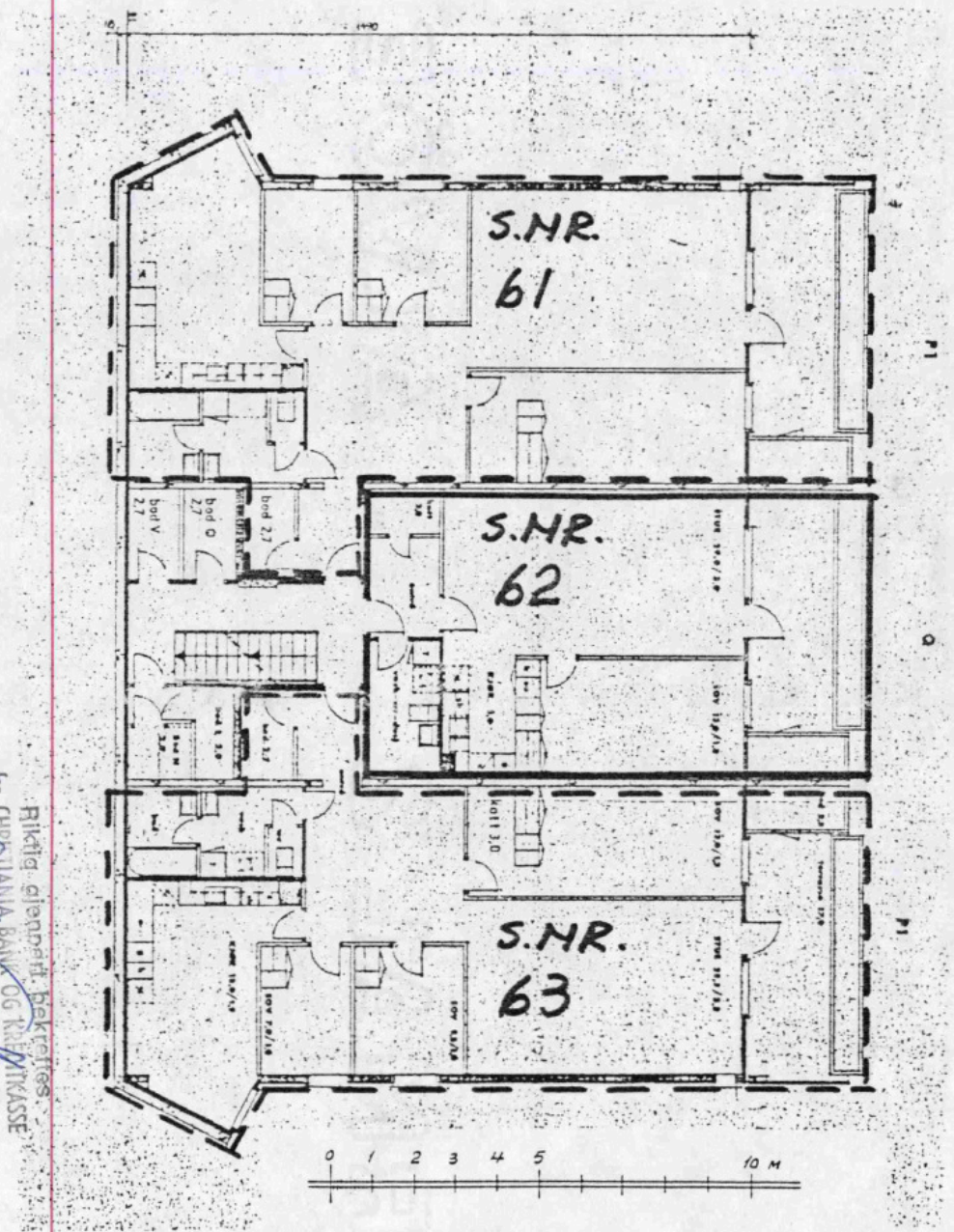
23

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 61-63



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

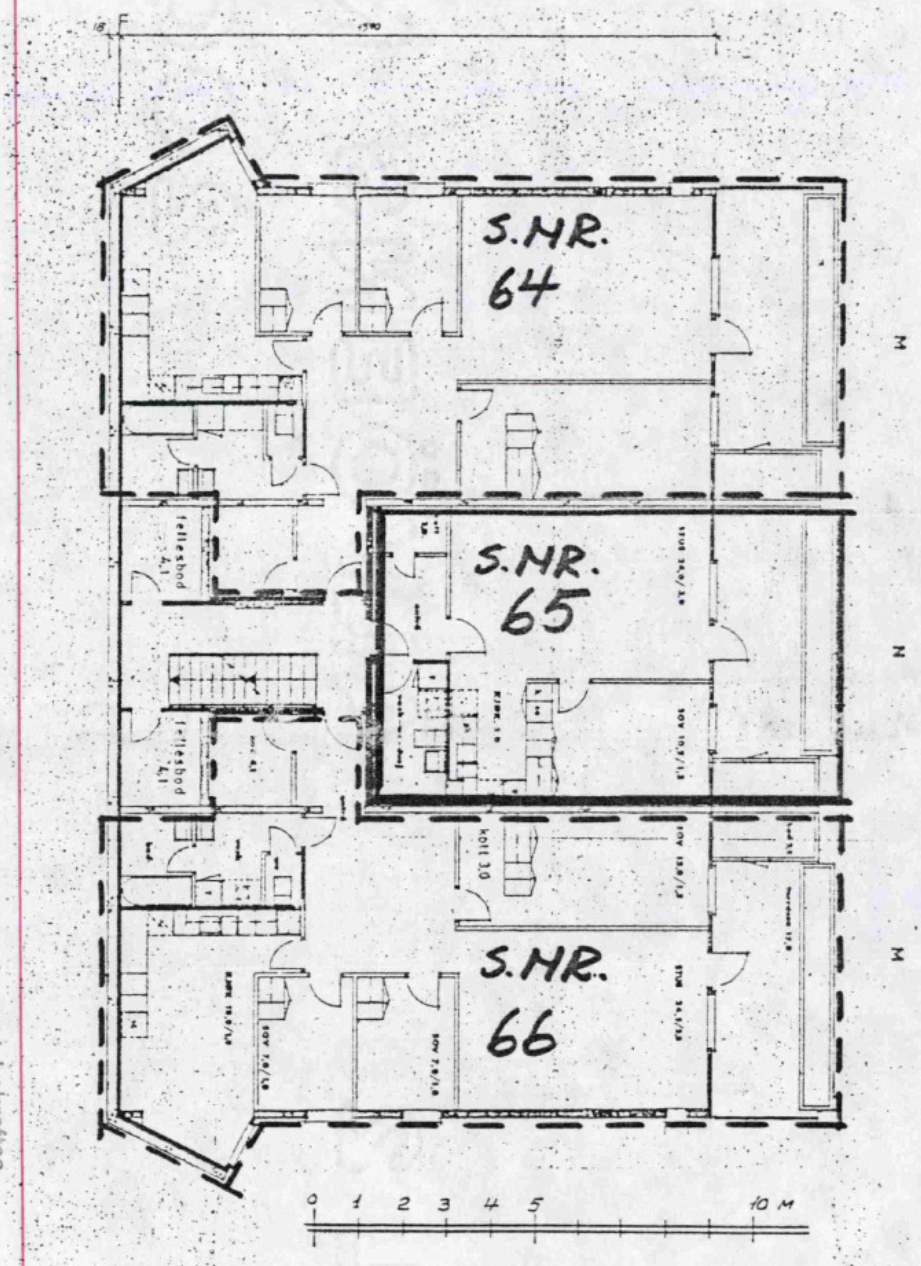
24

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 64-66



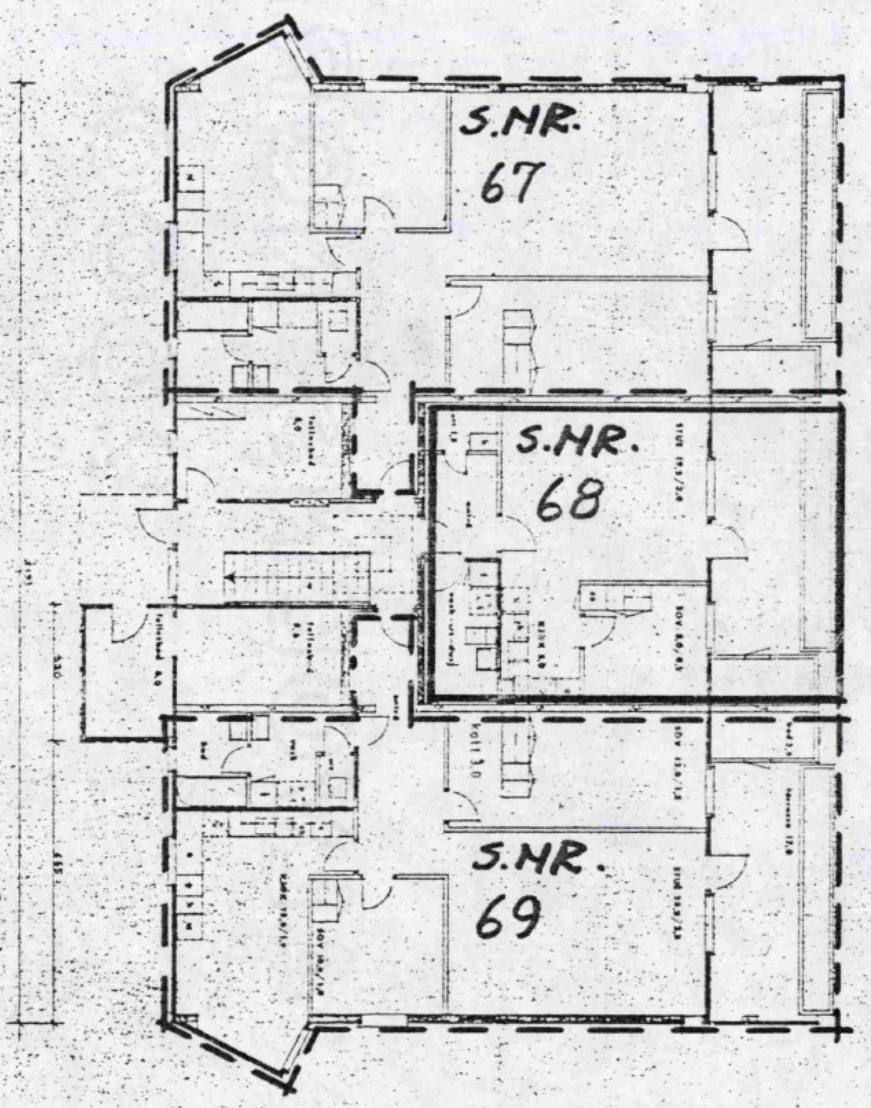
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

25

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 67-69



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

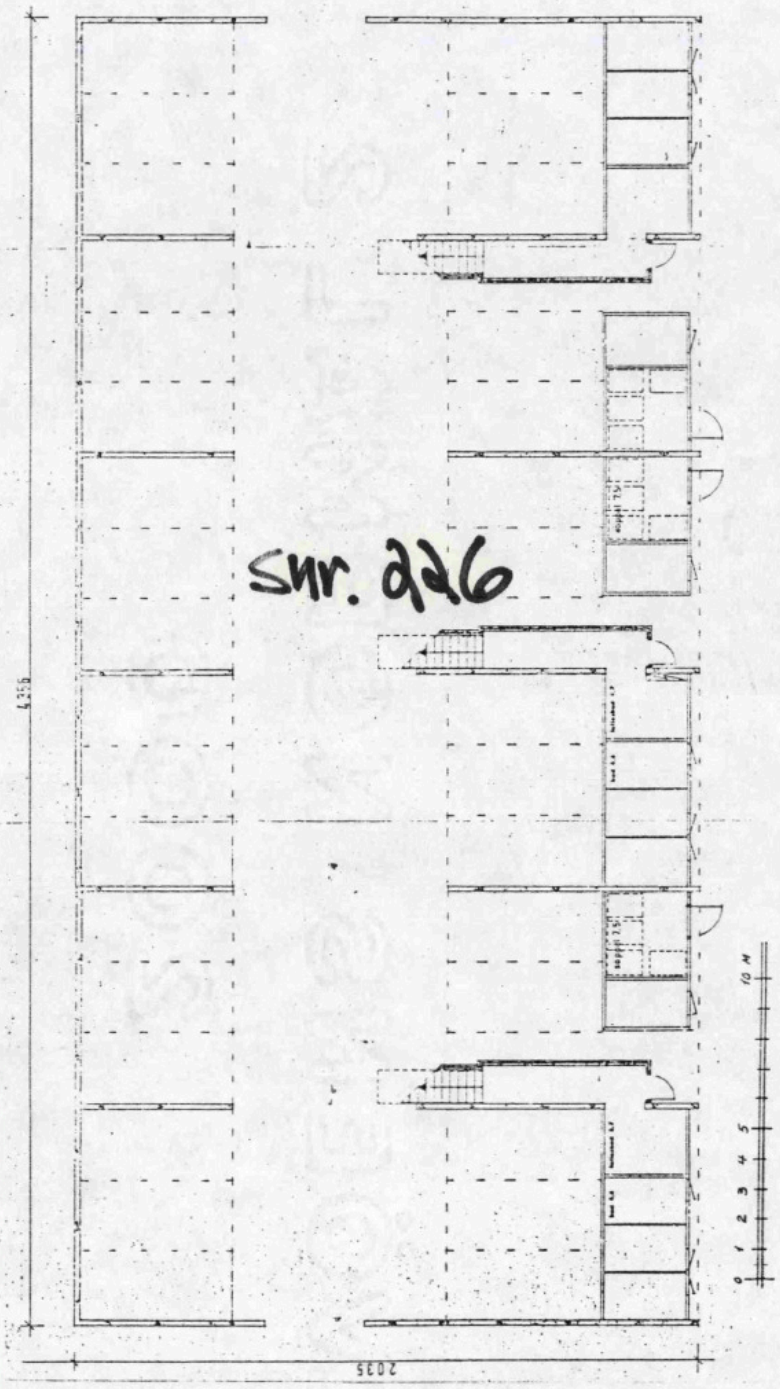
26

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

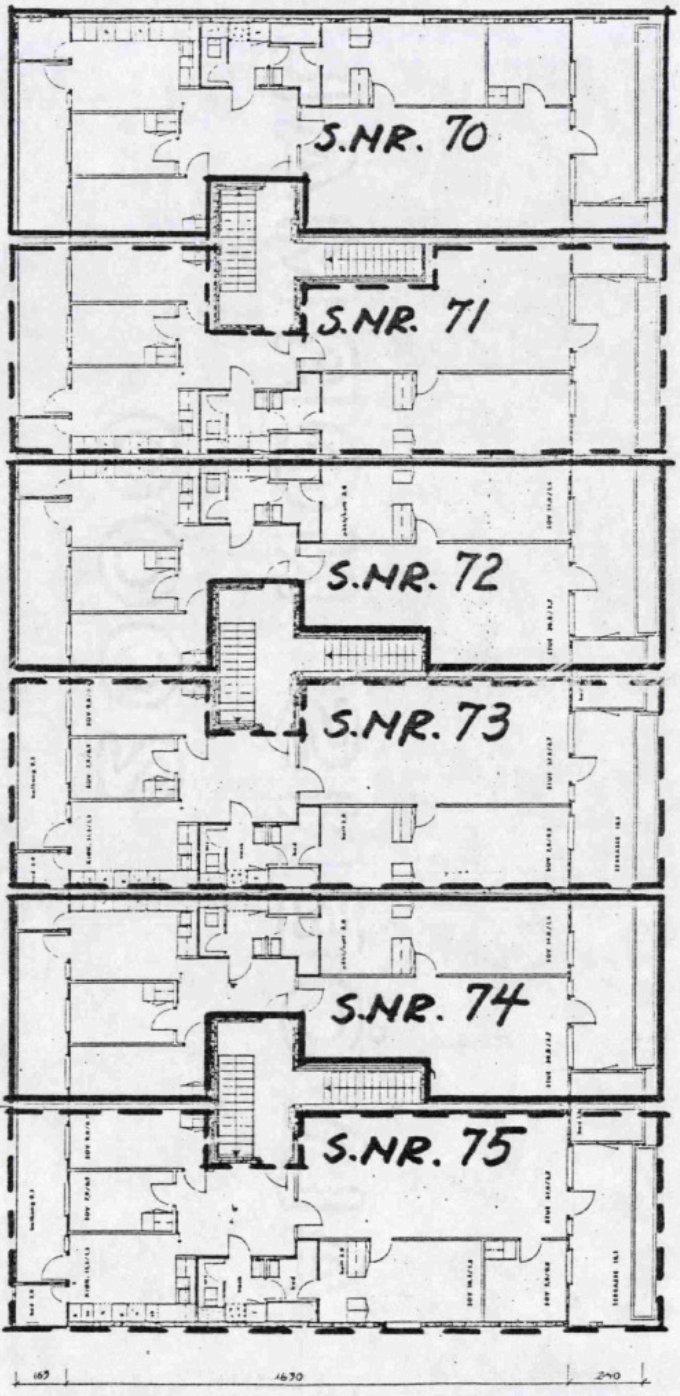
GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

27

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



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

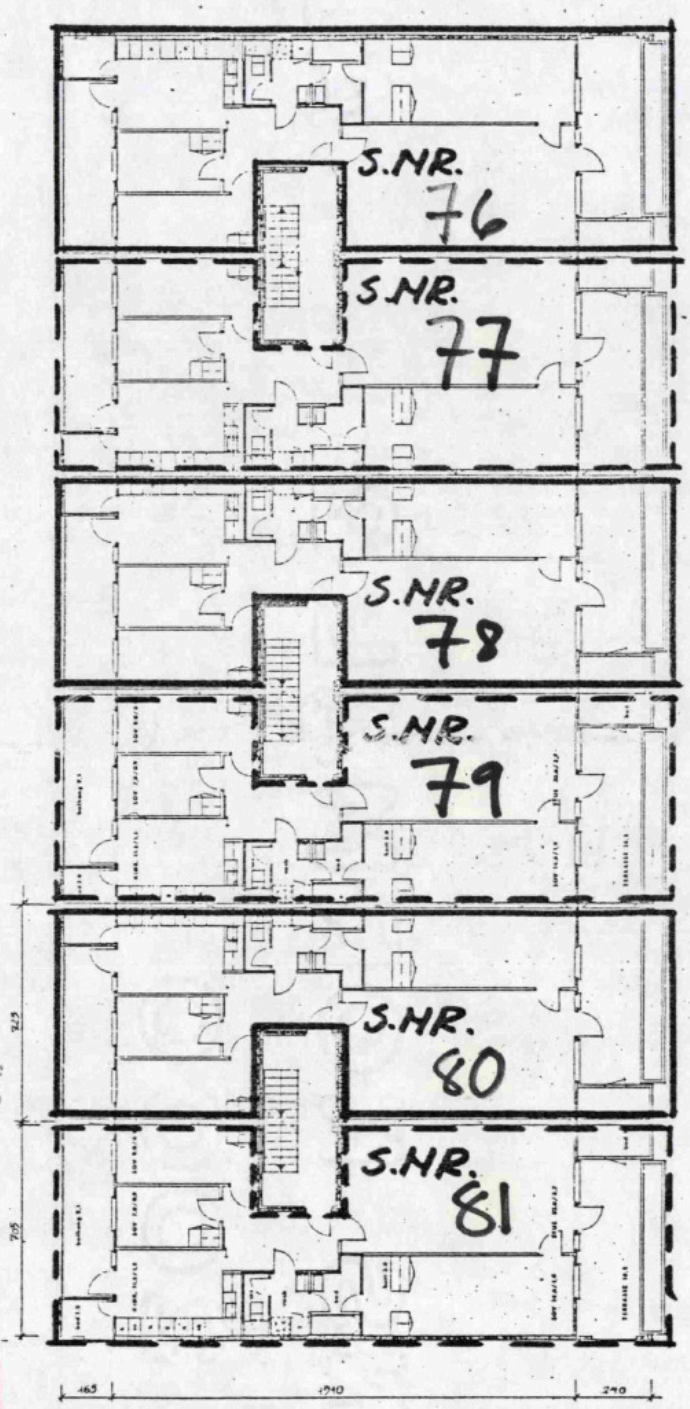
28

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C

2. ETASJE MED SEKSJONENE 76-81



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

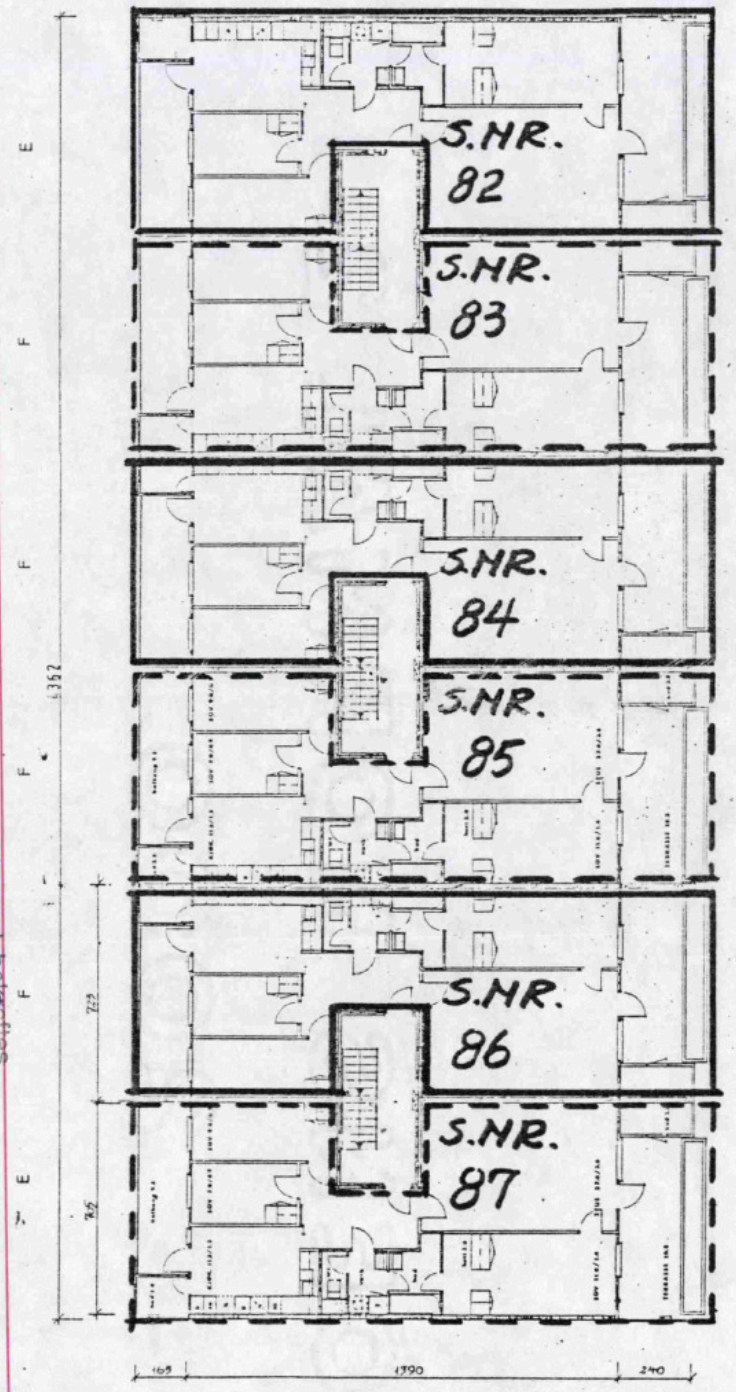
29

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 82-87



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

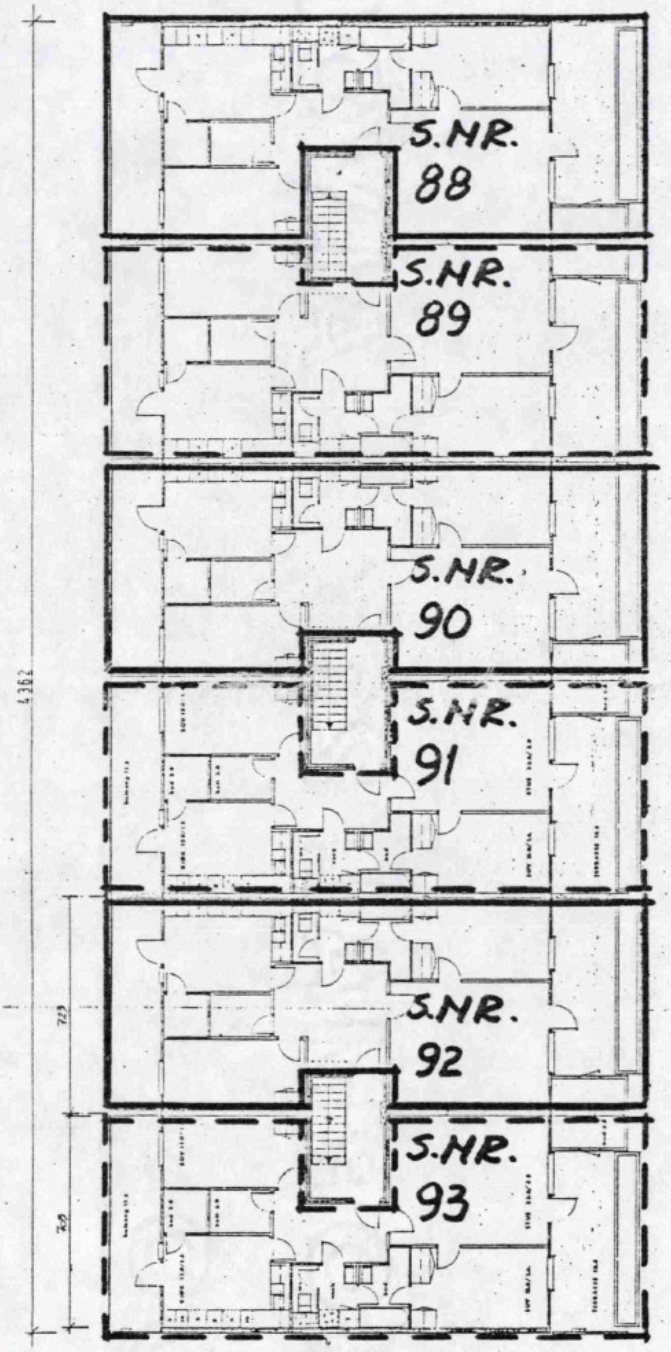
30

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



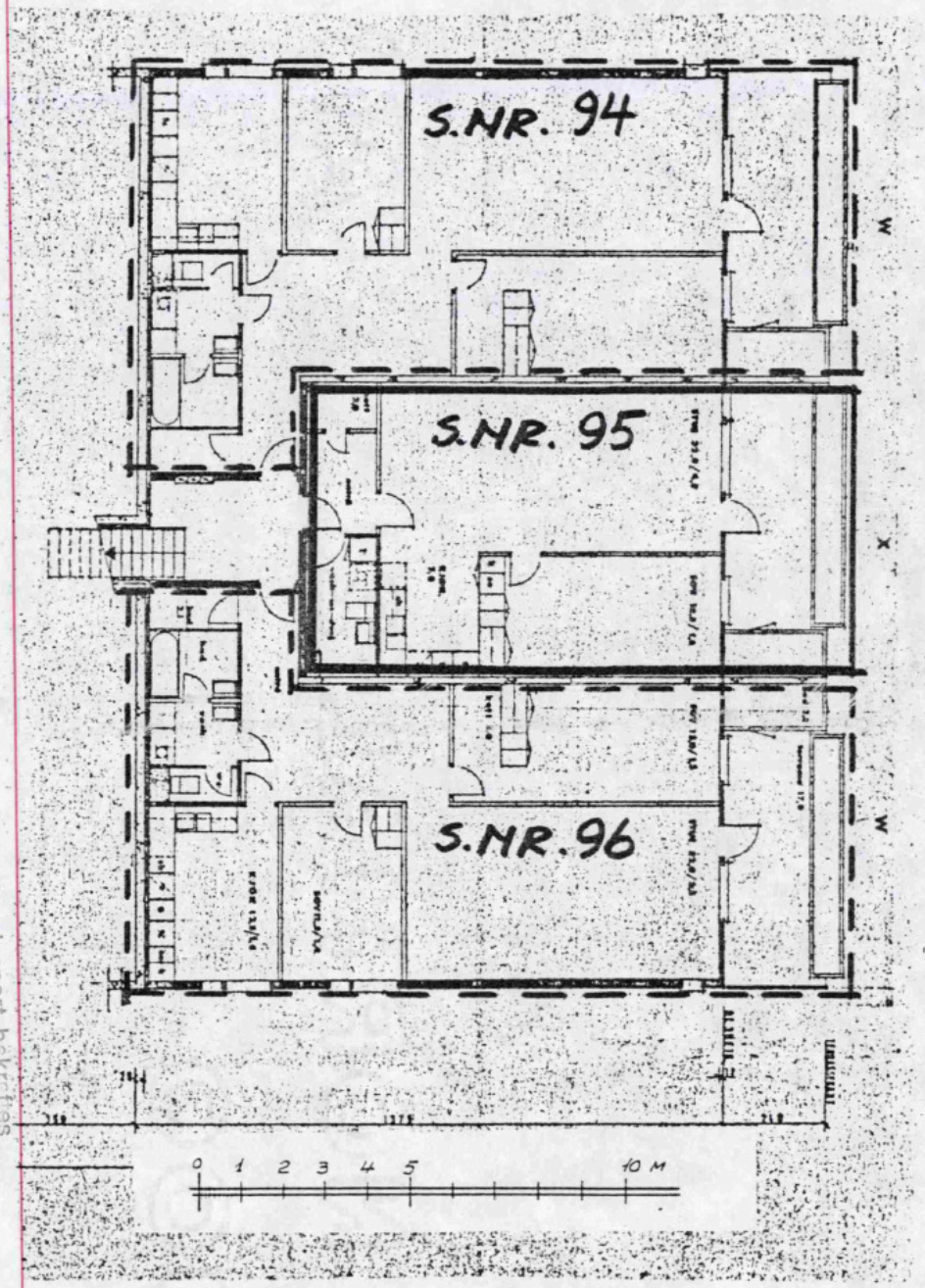
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

31

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

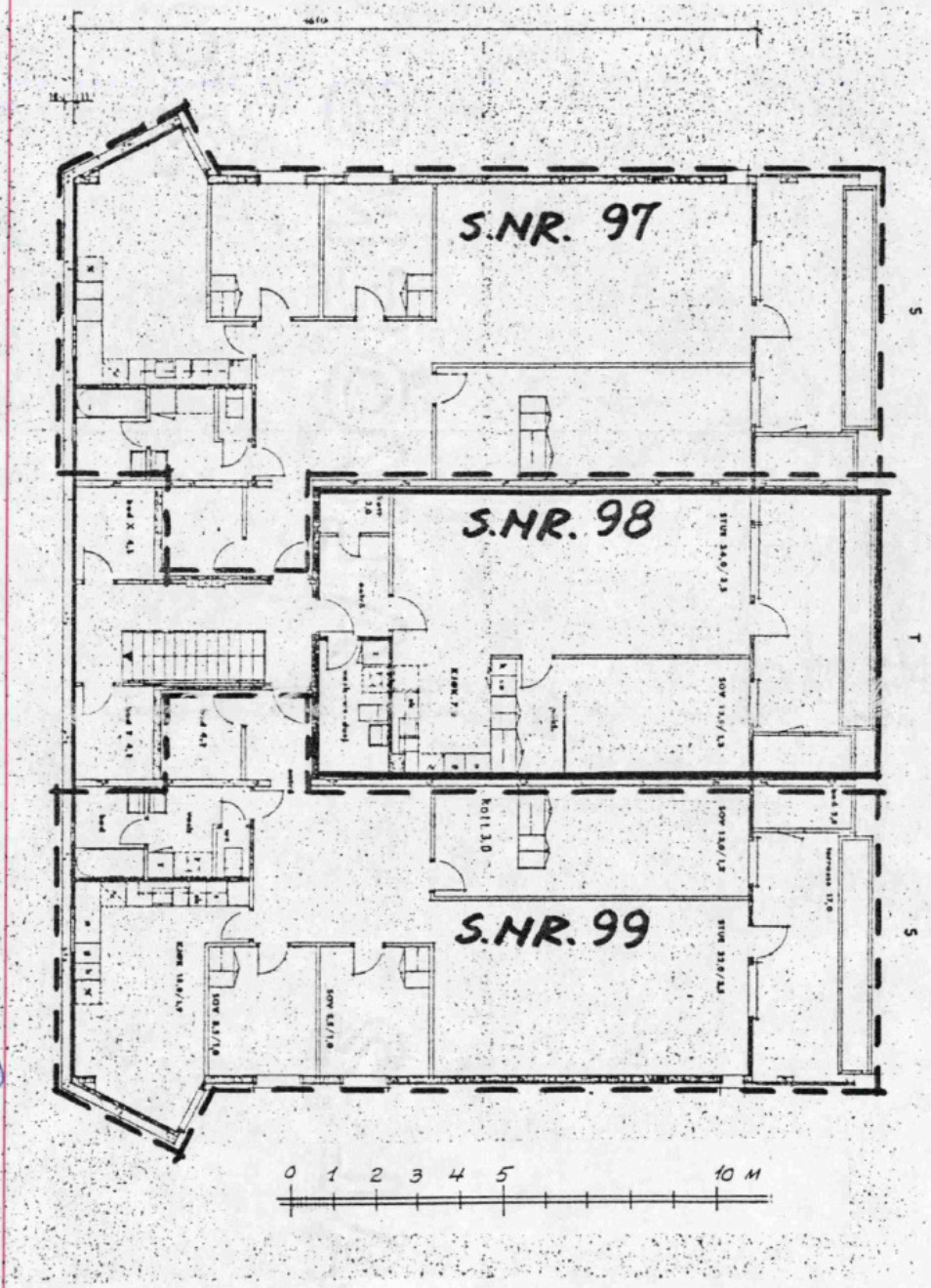
32

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 97-99



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

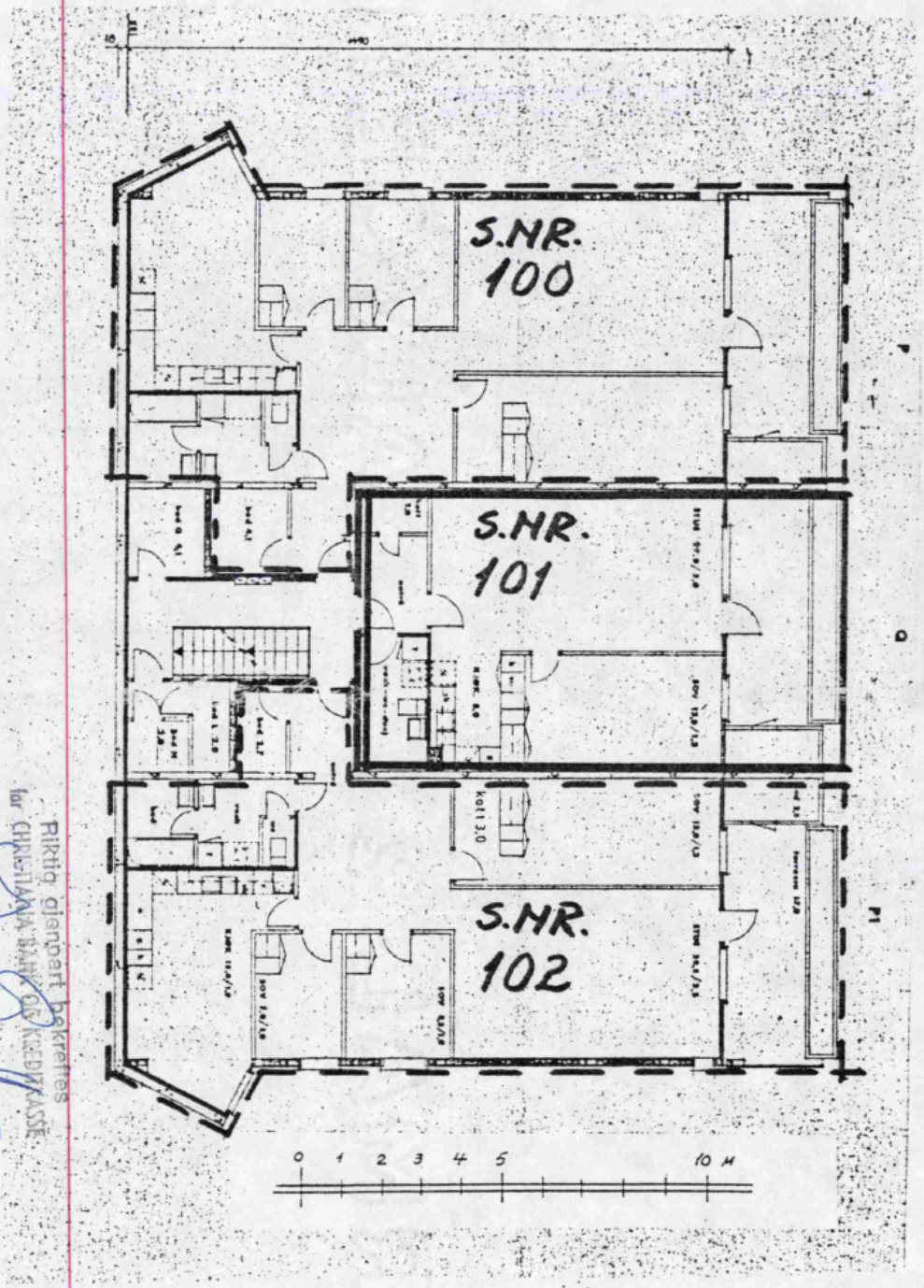
33

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 100-102



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

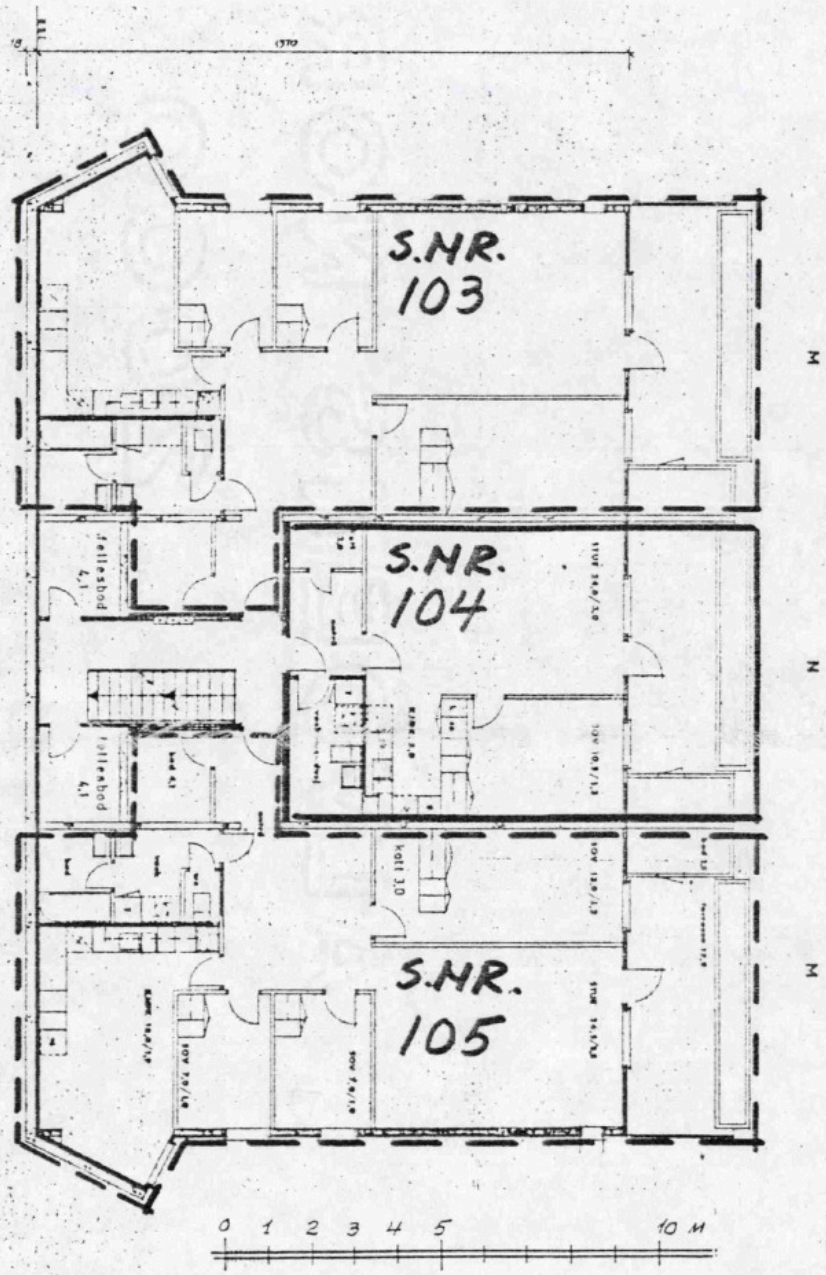
34

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 103-105



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

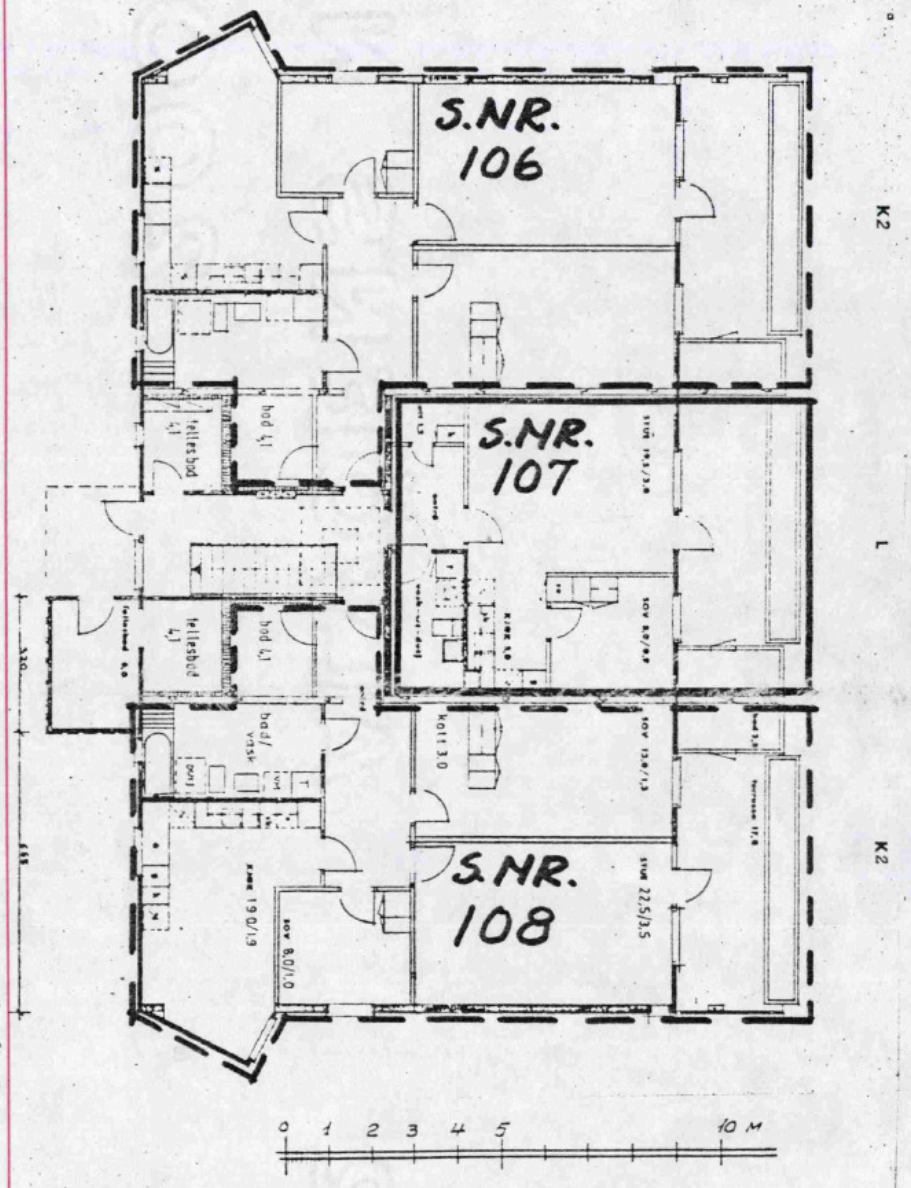
35

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. ETASJE MED SEKSJONENE 106-108



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

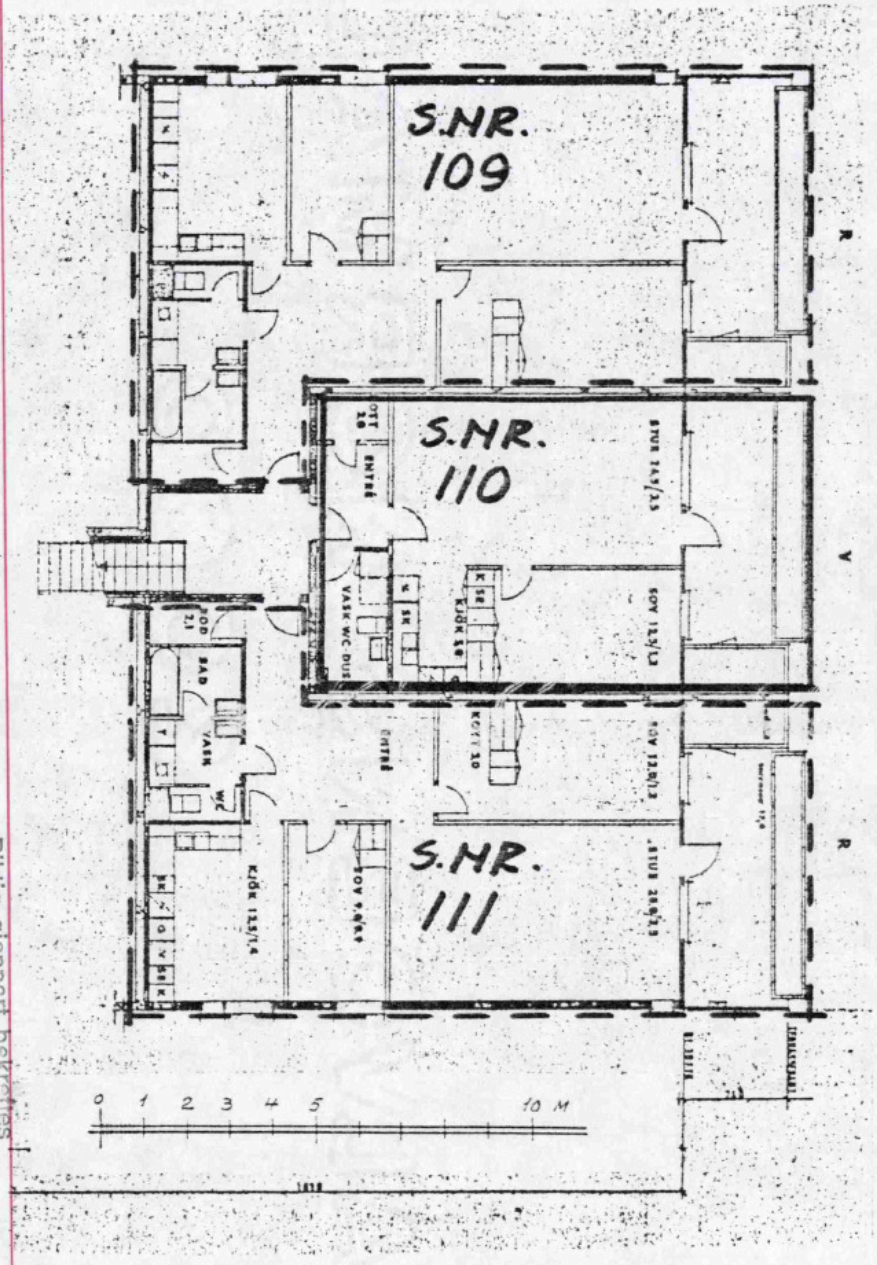
36

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E.

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 109-111



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

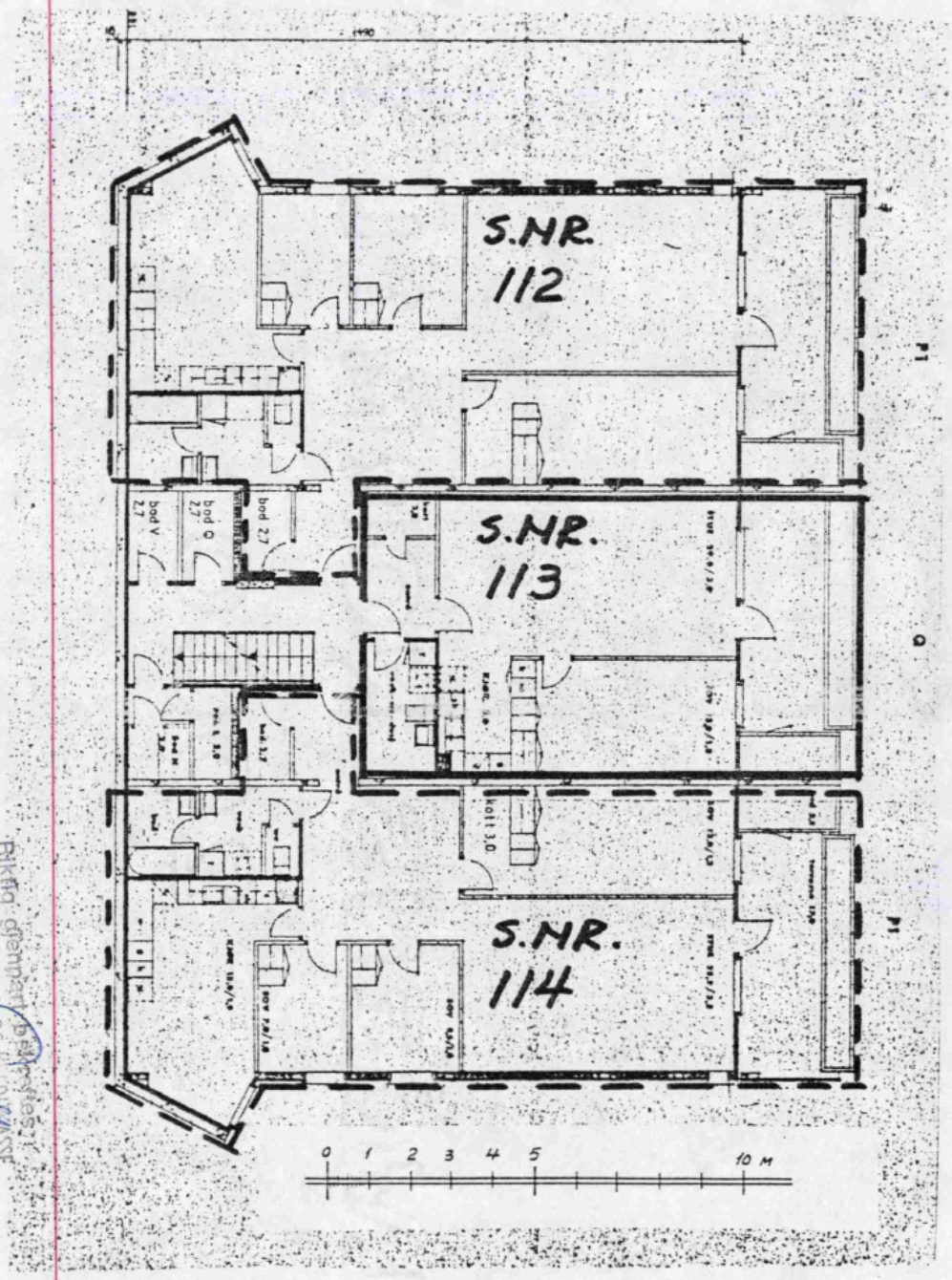
37

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E.

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 112-114



Riktig gjengivelse av originalen
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

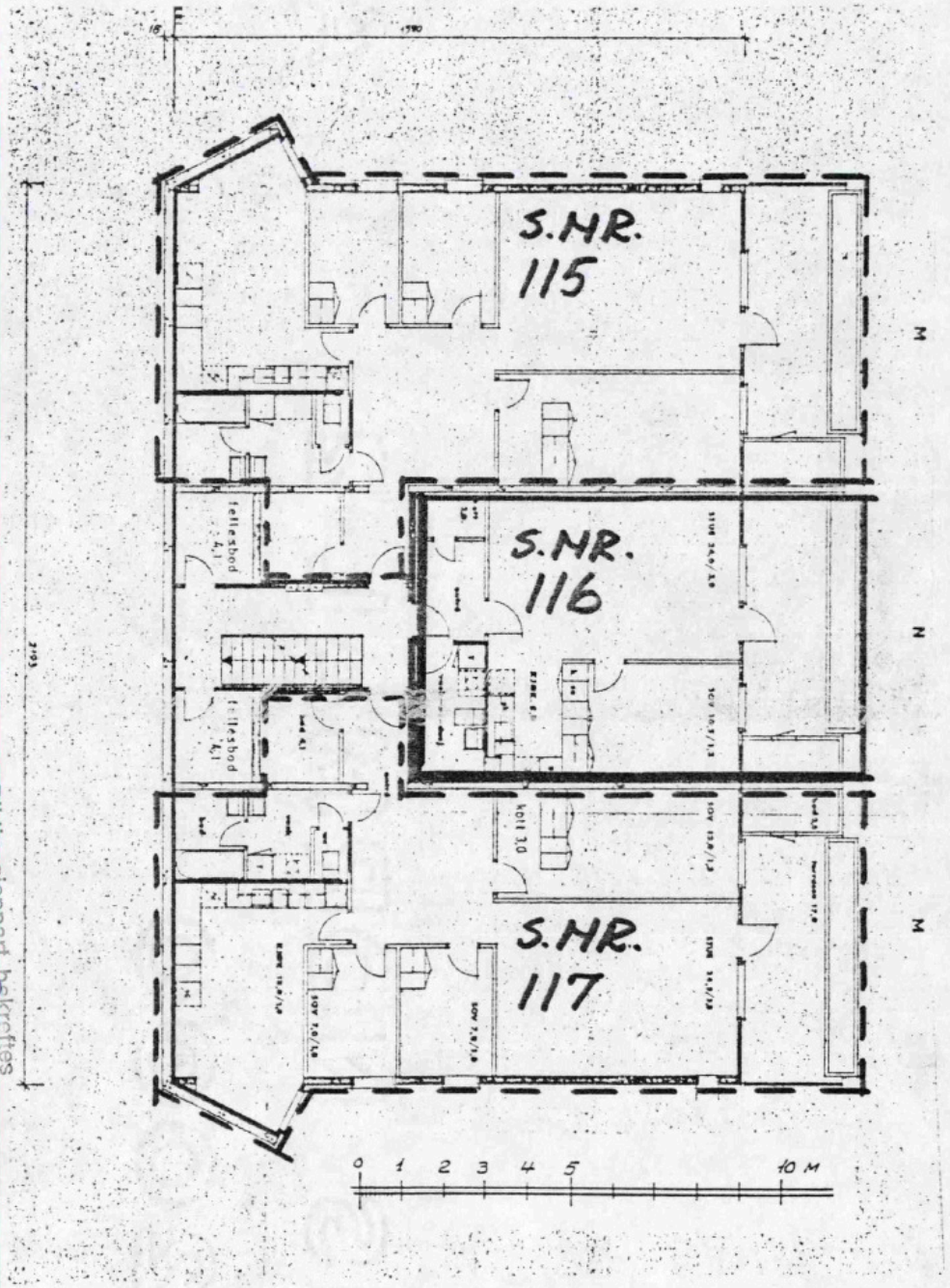
38

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 115-117



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

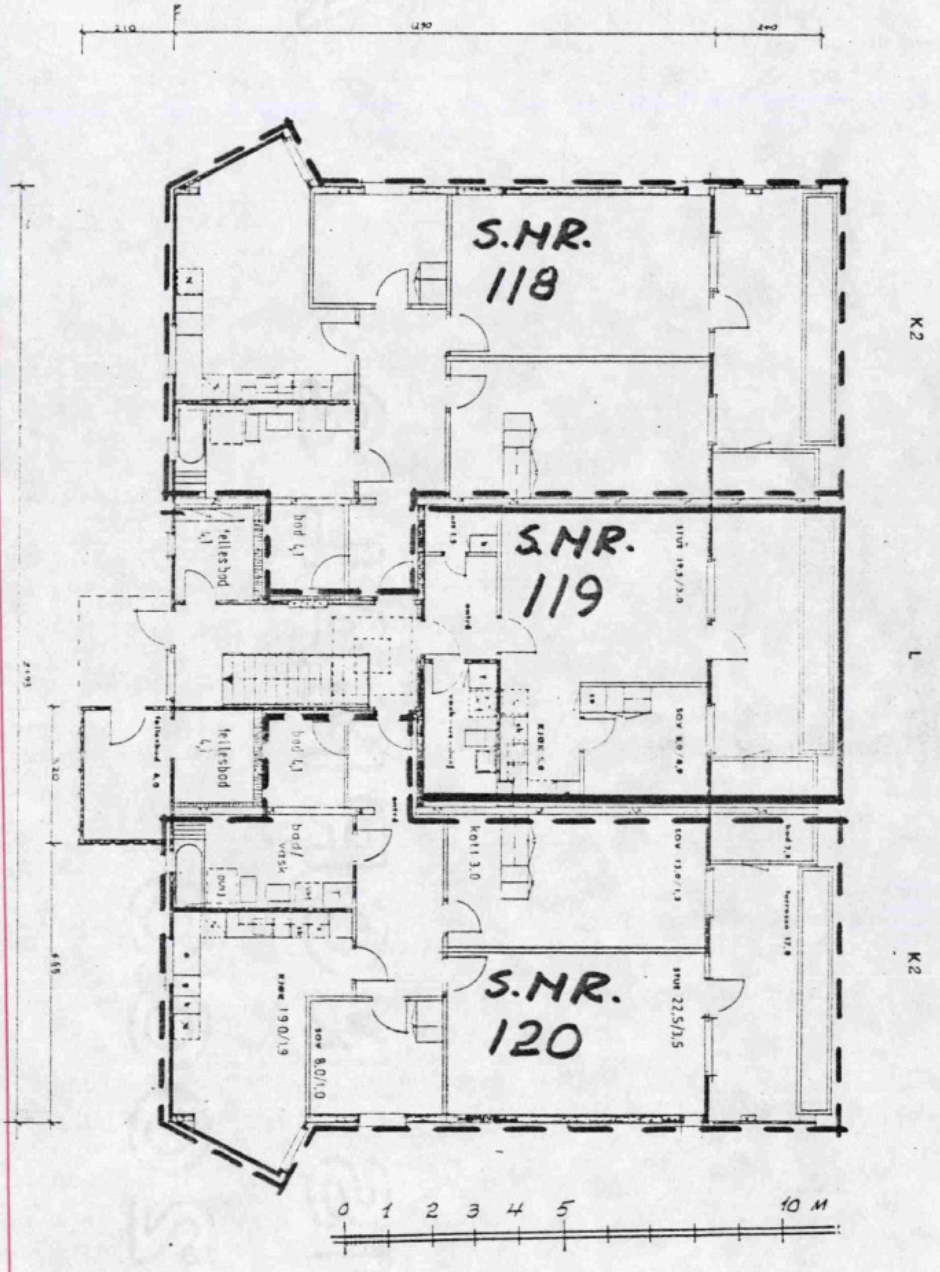
39

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E

1. ETASJE MED SEKSJONENE 118-120



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

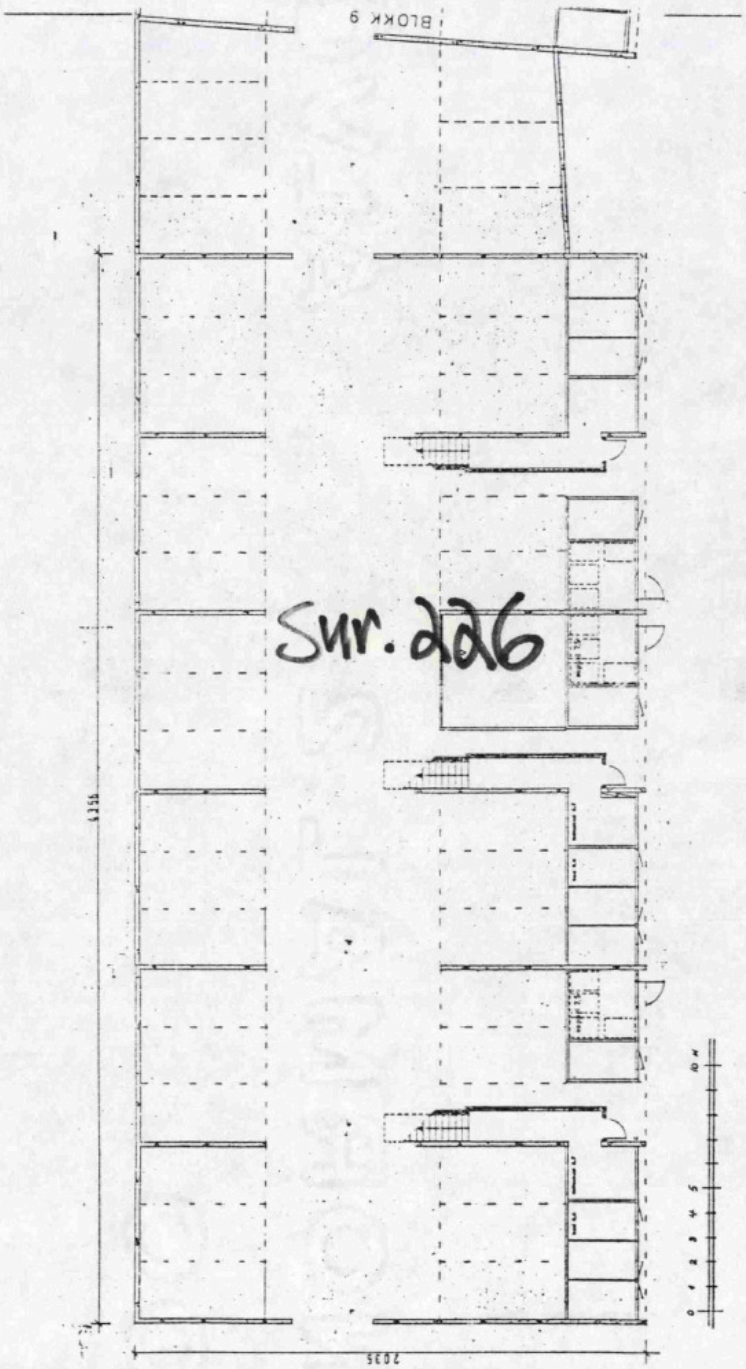
40

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A, B, C.

GARASJEKJELLER



Snr. 226

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

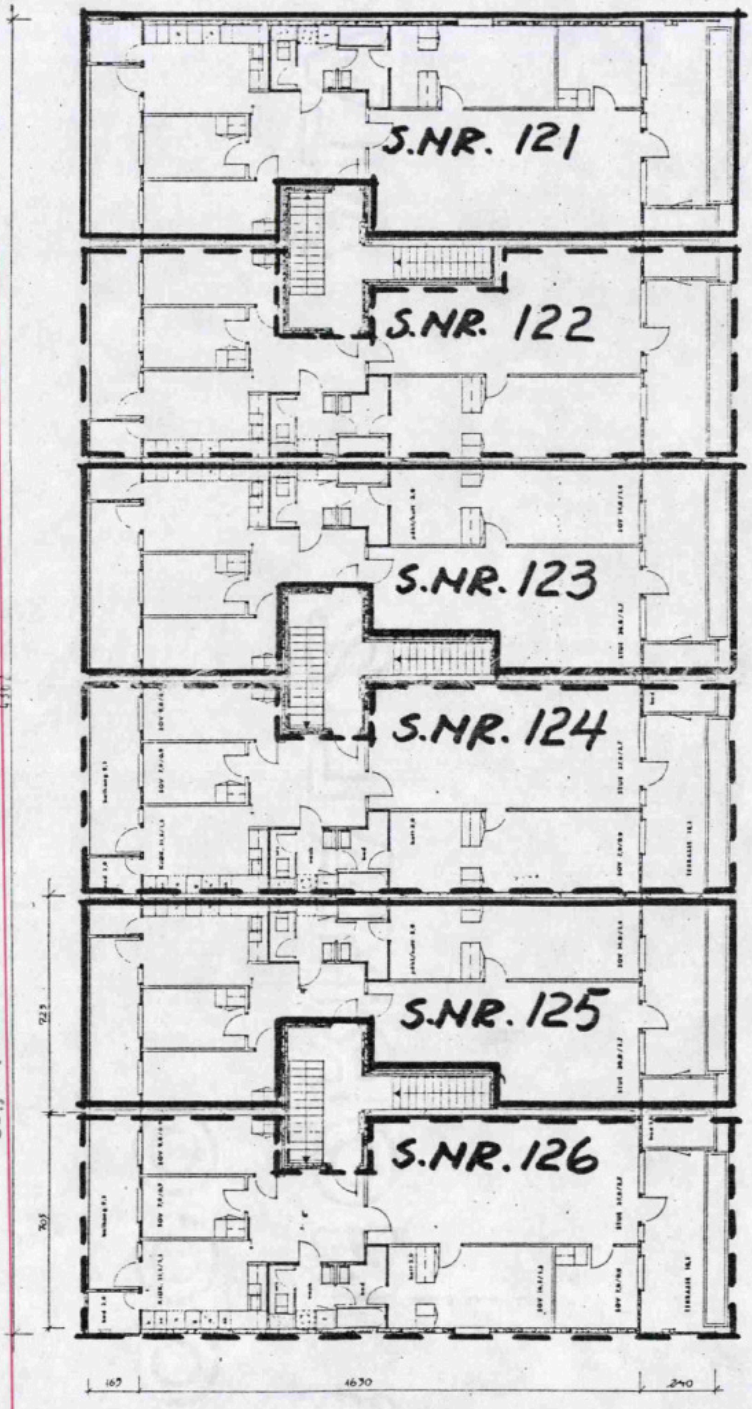
41

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 121-126



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

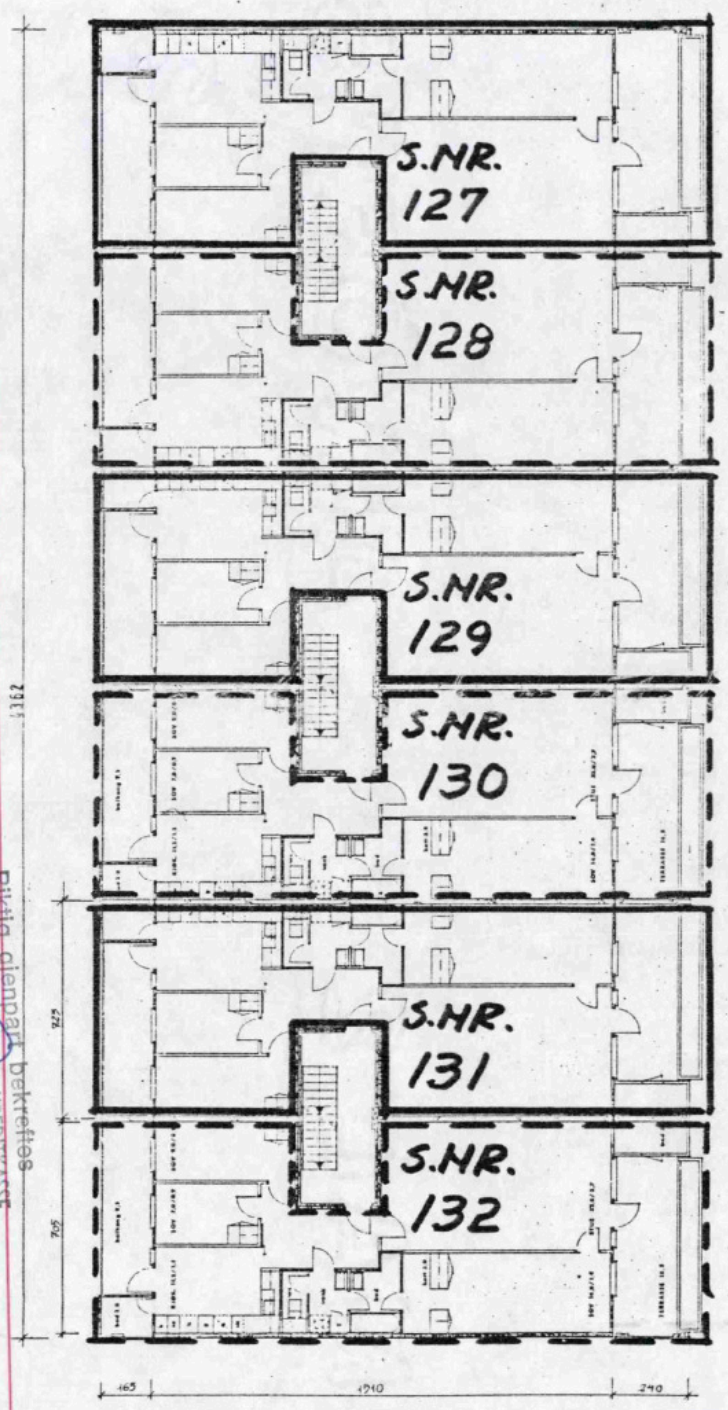
42

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

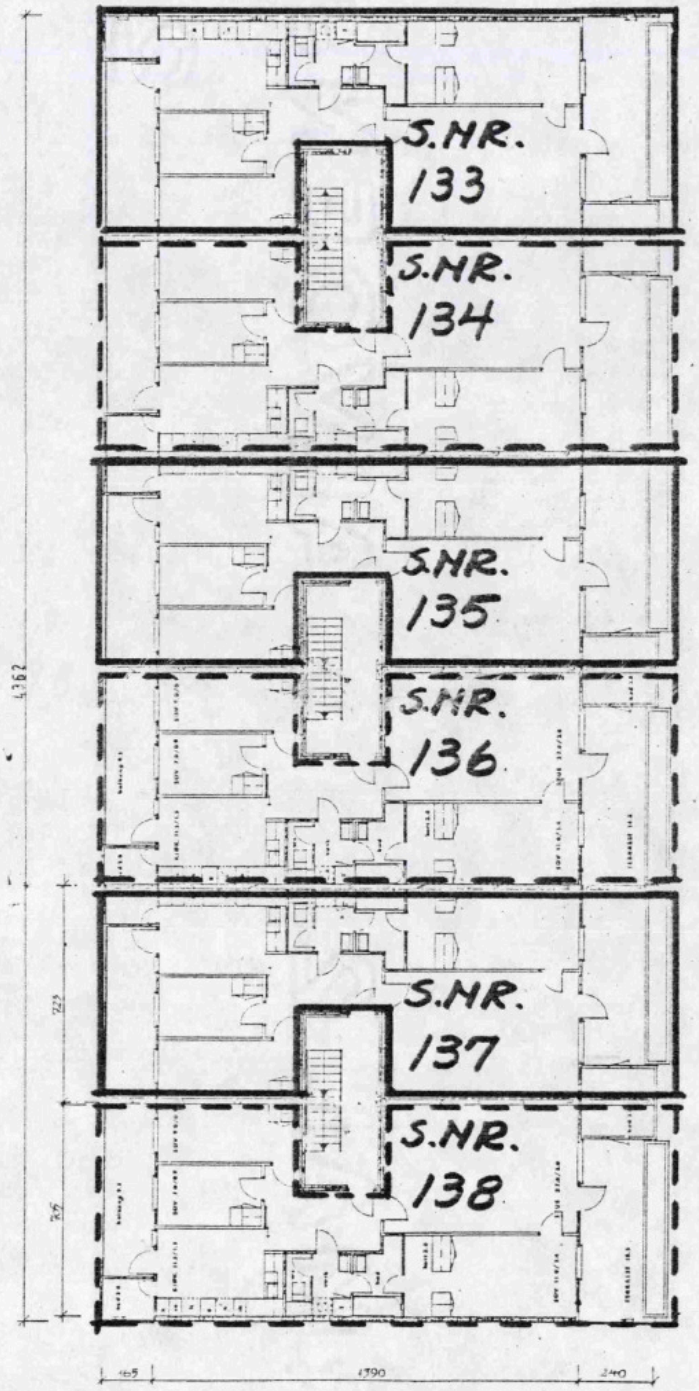
43

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 133-138



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

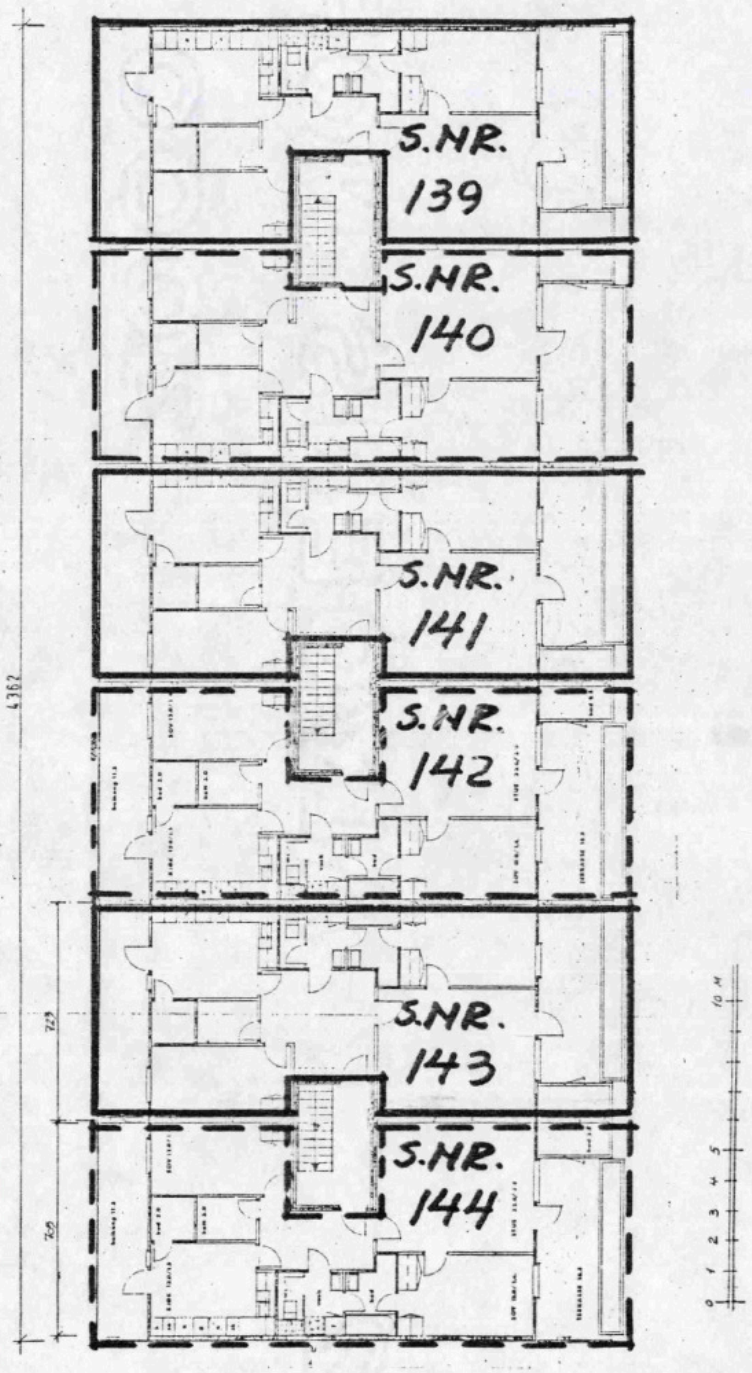
44

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 139-144



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

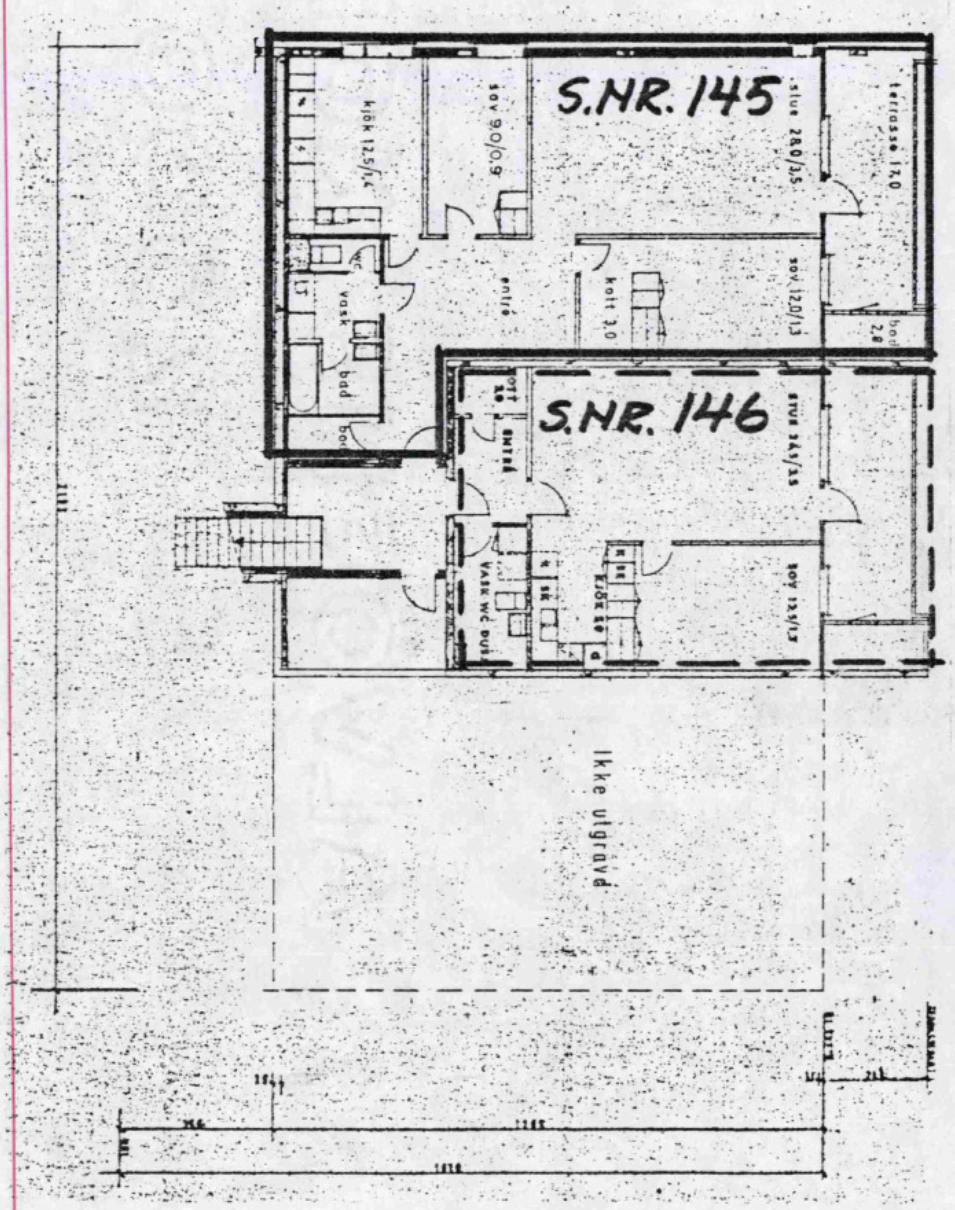
45

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 145 og 146



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

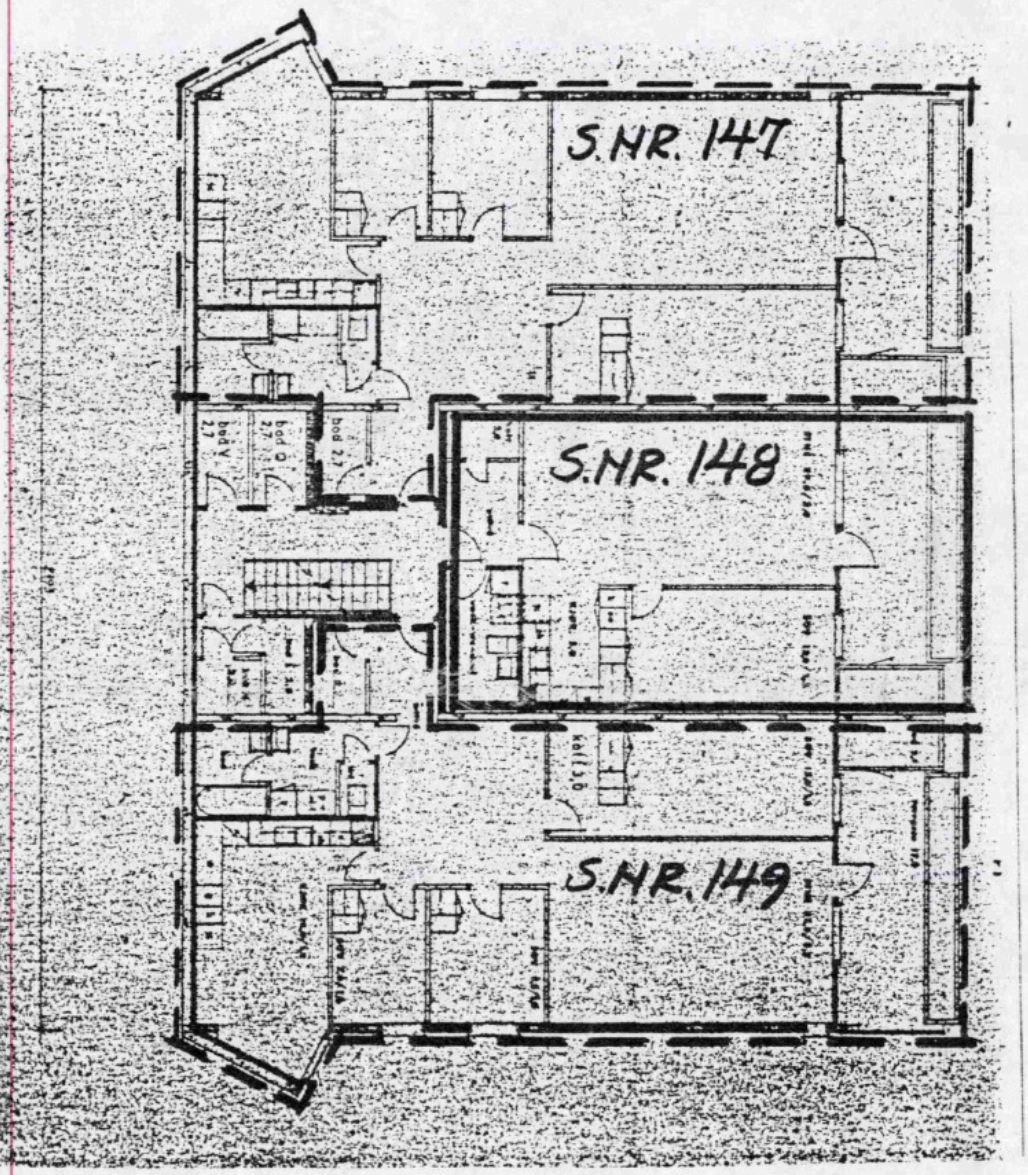
46

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

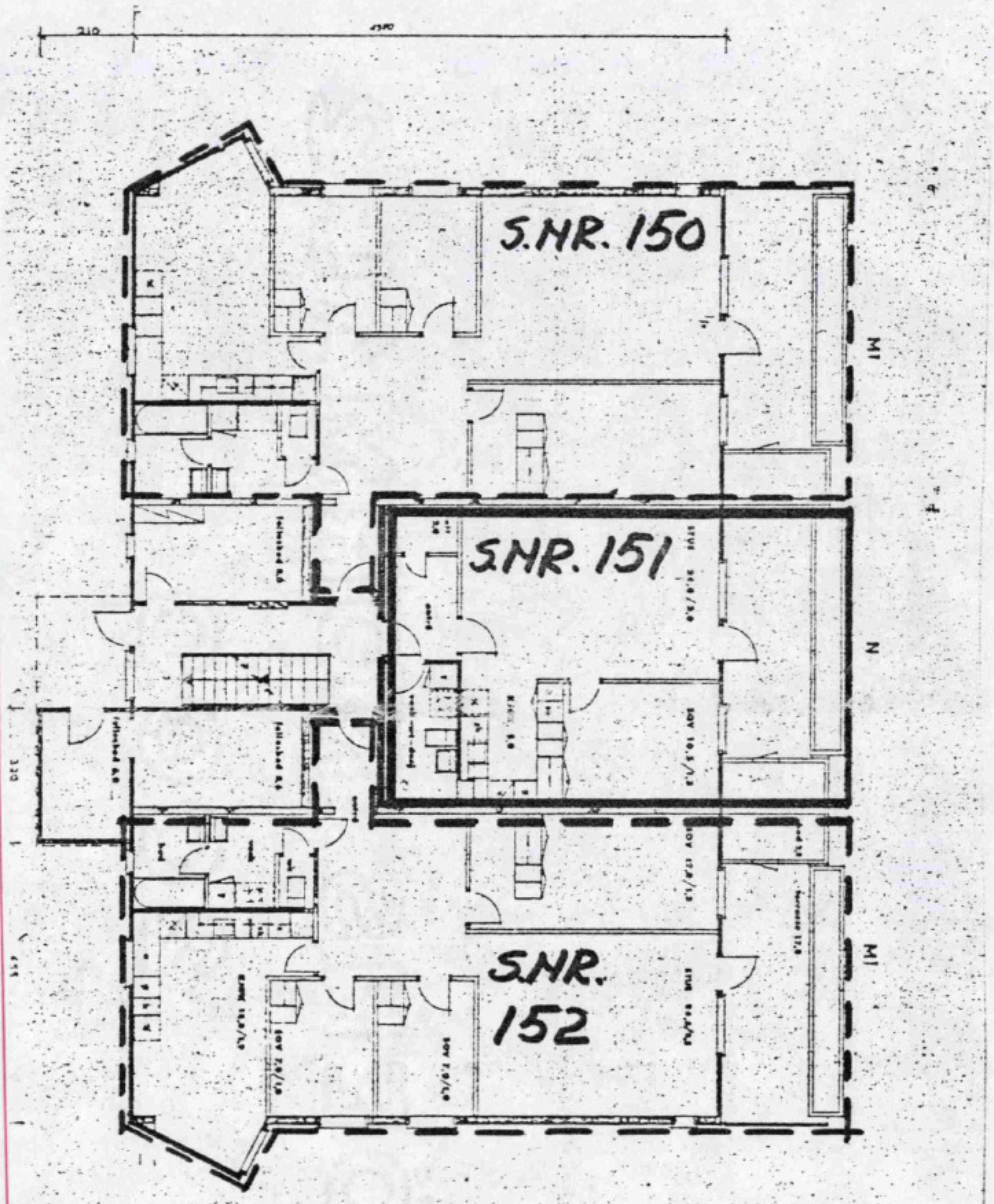
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 147-149



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

41

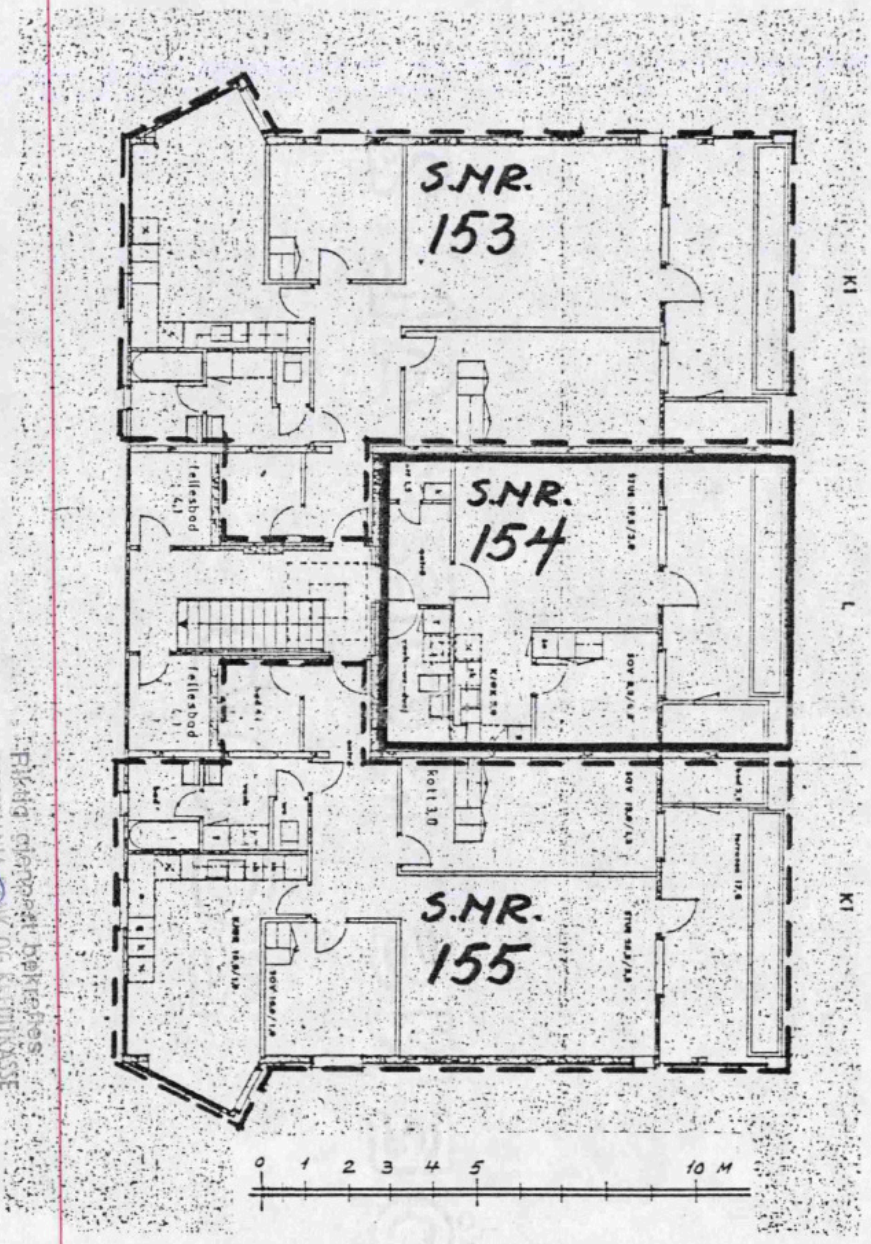
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
1. ETASJE MED SEKSJONENE 150-152



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

48

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



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Fikstid oppgaven bekreftes

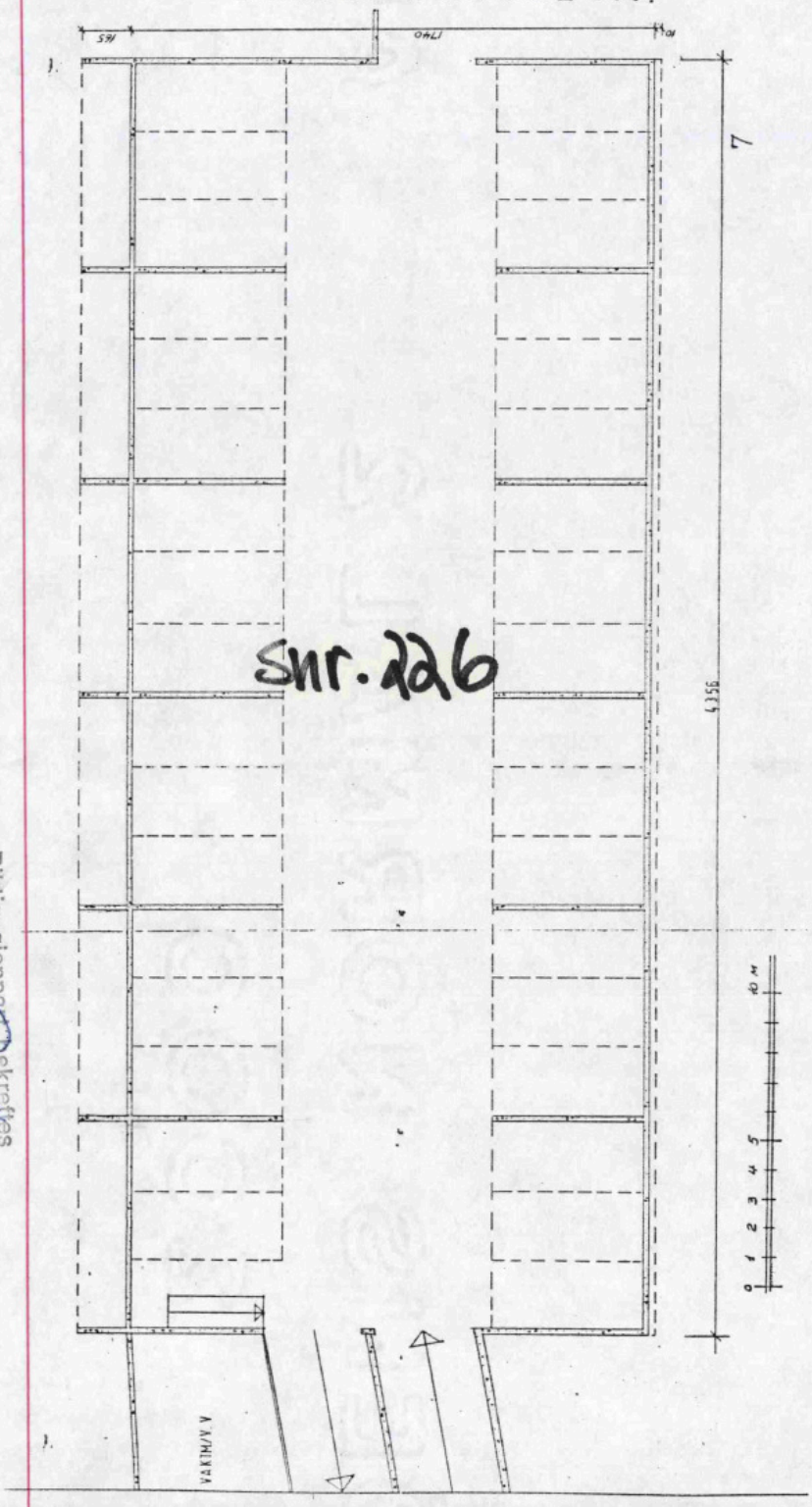
49

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

GARASJE KJELLER.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

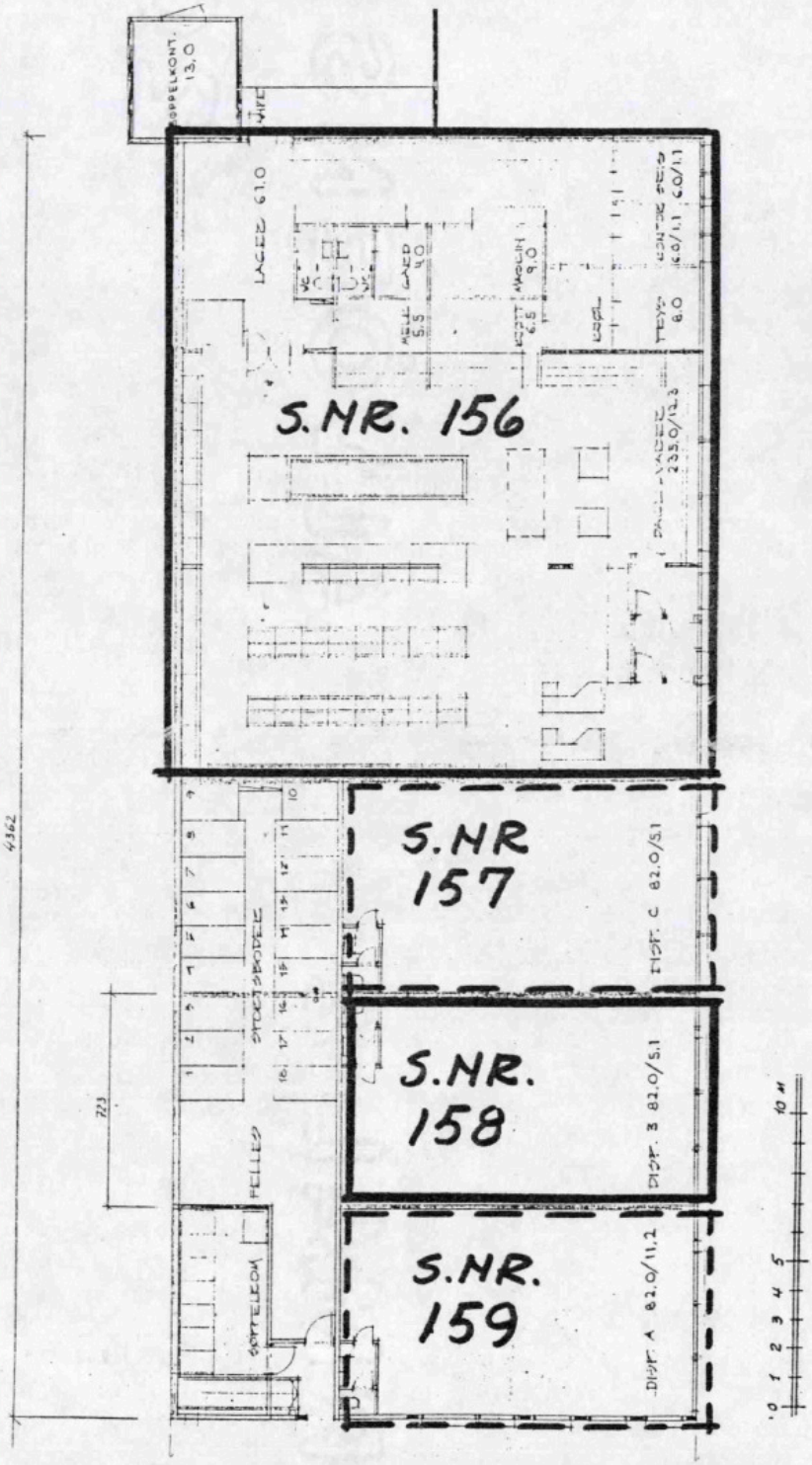
50

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

UNDERETASJE MED SEKSJONENE 156-159


S.NR. 156
S.NR 157
S.NR. 158
S.NR. 159
STIGEBRØNN 13,0
LAGER 61.0
MELK GANG 4.0
VASKH. 9.0
TRAPP 6.0
PARK.-PLASSER 235.0/12.5
STIGEBRØNN 60/1.1
STIGEBRØNN 60/1.1
STIGEBRØNN 60/1.1

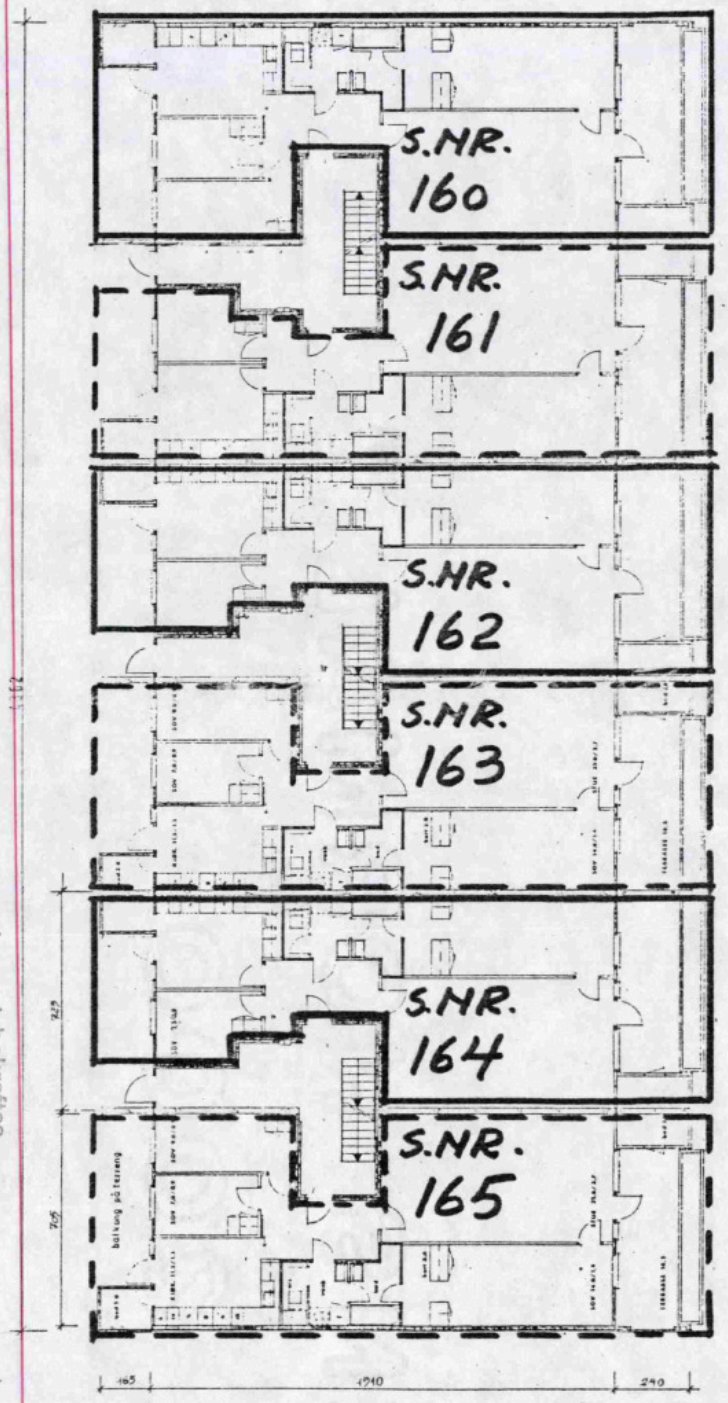
51

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

1. ETASJE MED SEKSJONENE 160-165



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

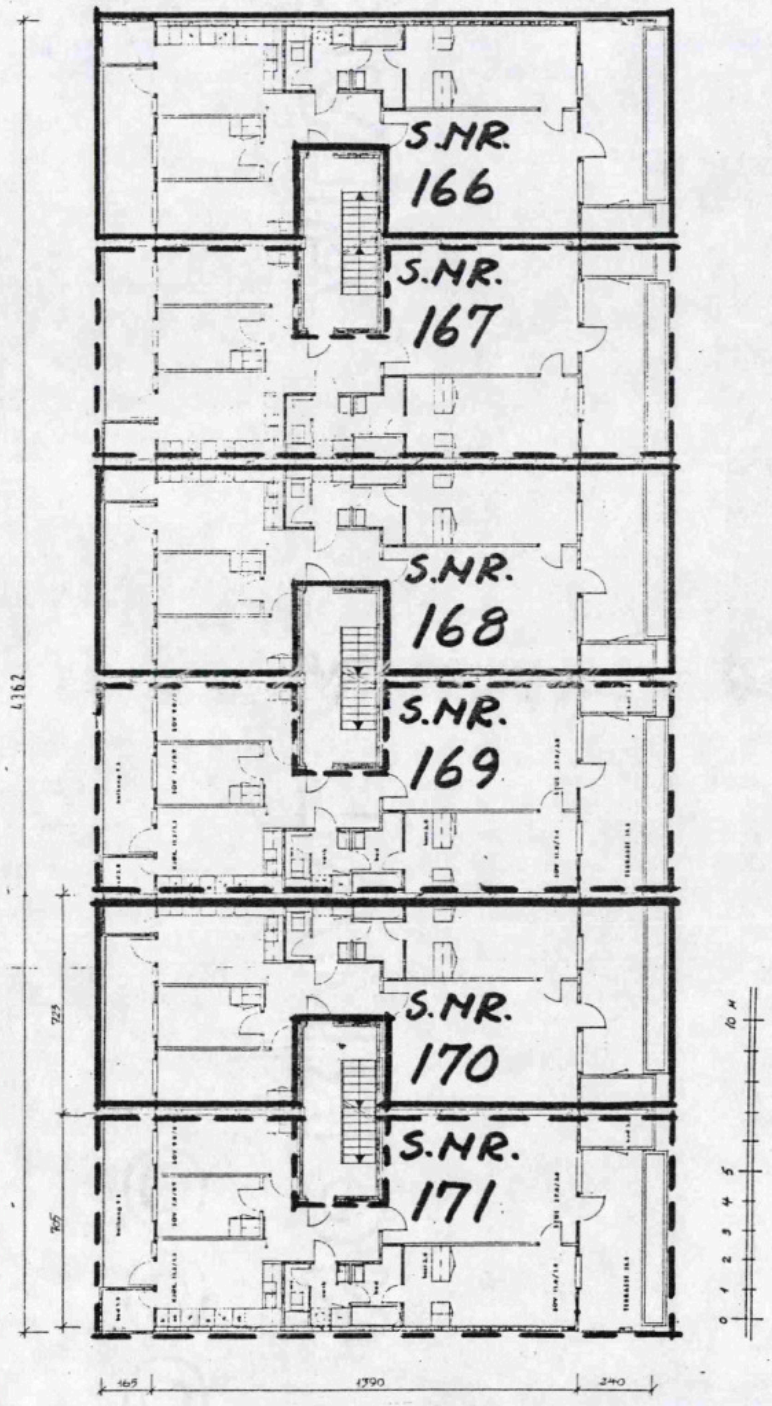
52

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

2. ETASJE MED SEKSJONENE 166-171



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

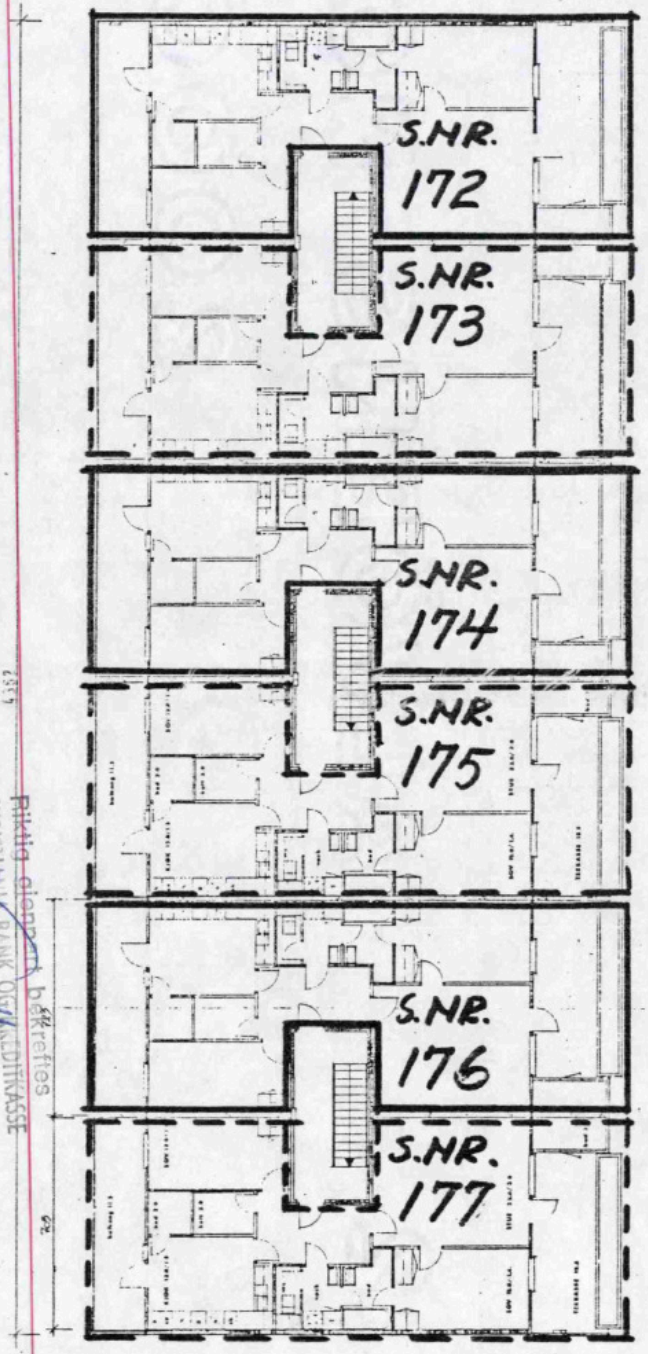
53

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

3. ETASJE MED SEKSJONENE 172-177



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

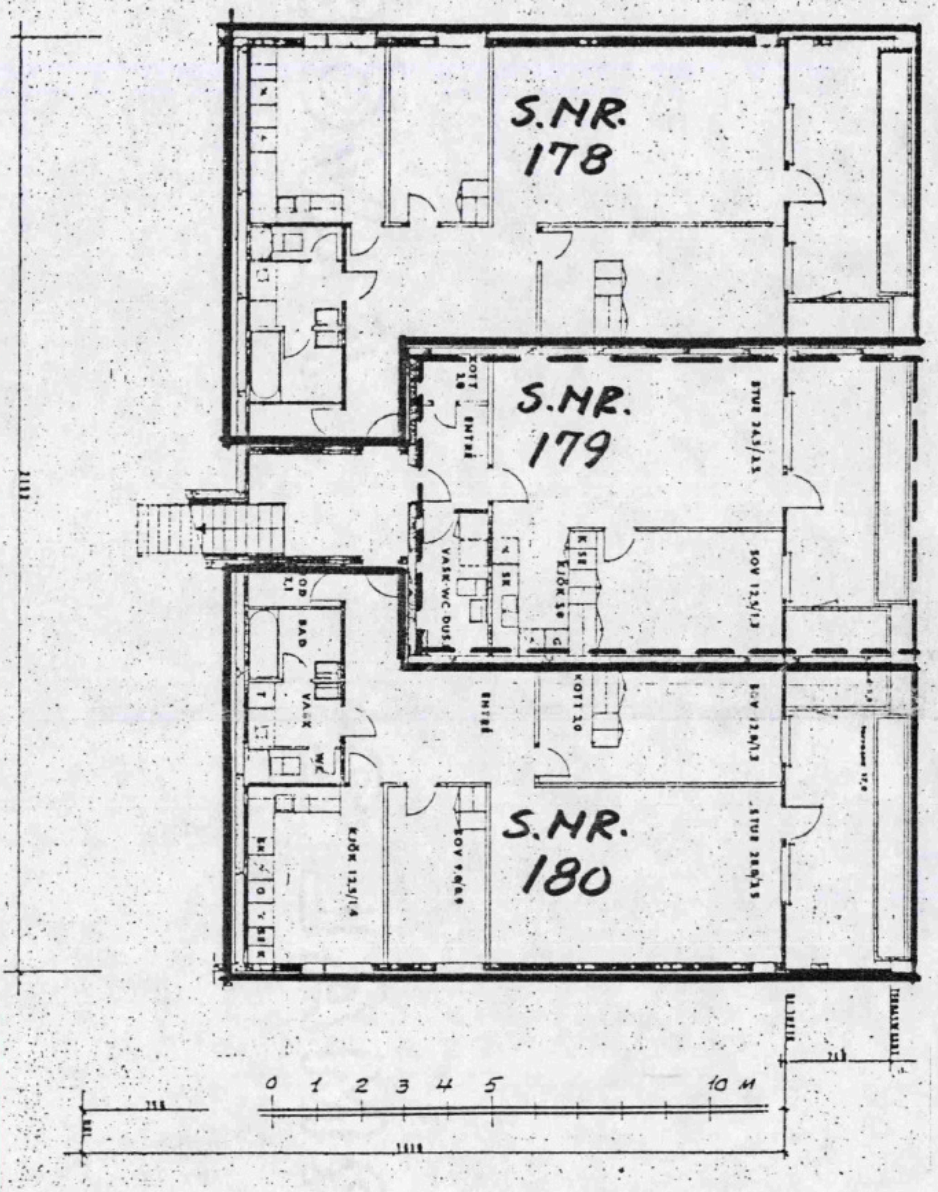
54

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

2. UNDERET MED SEKSJONENE 178-180



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

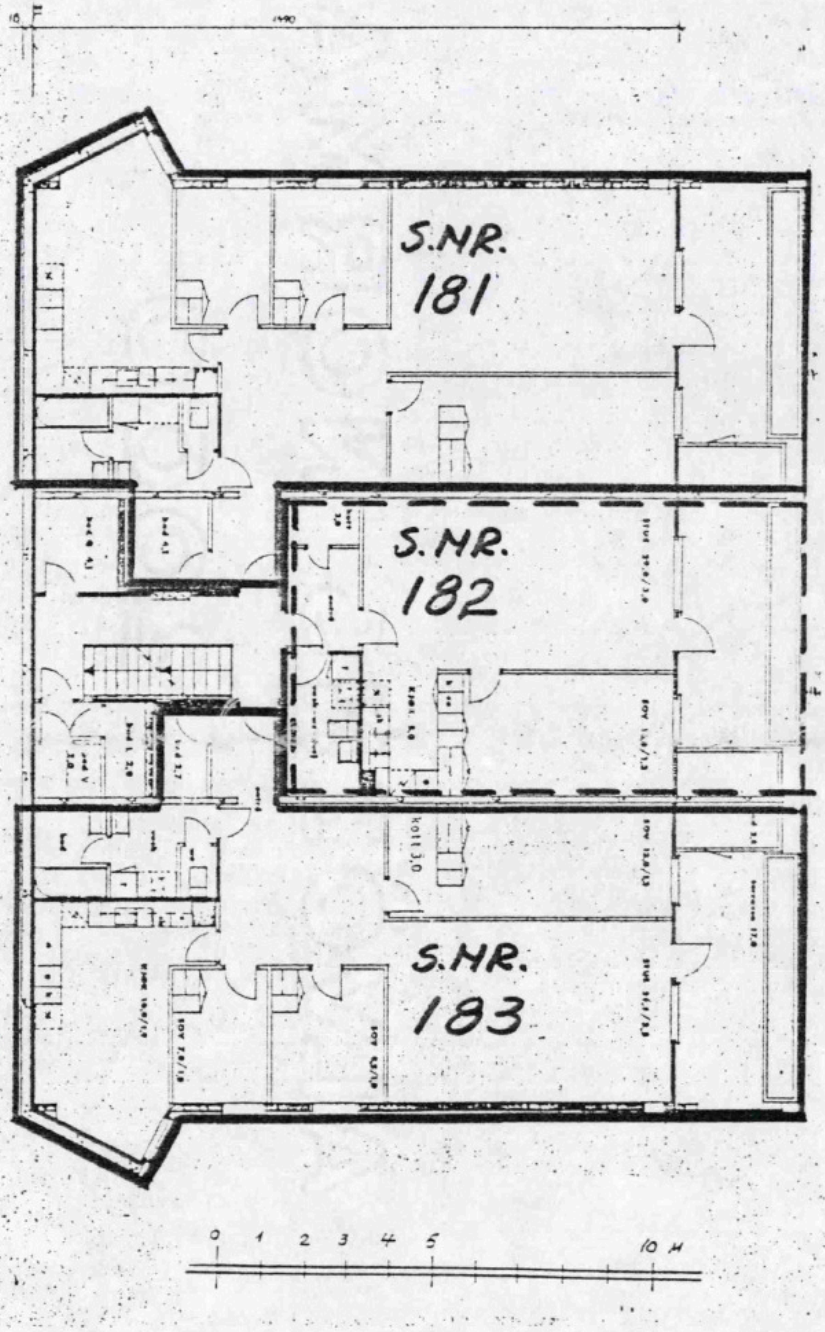
55

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F.

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 181-183



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

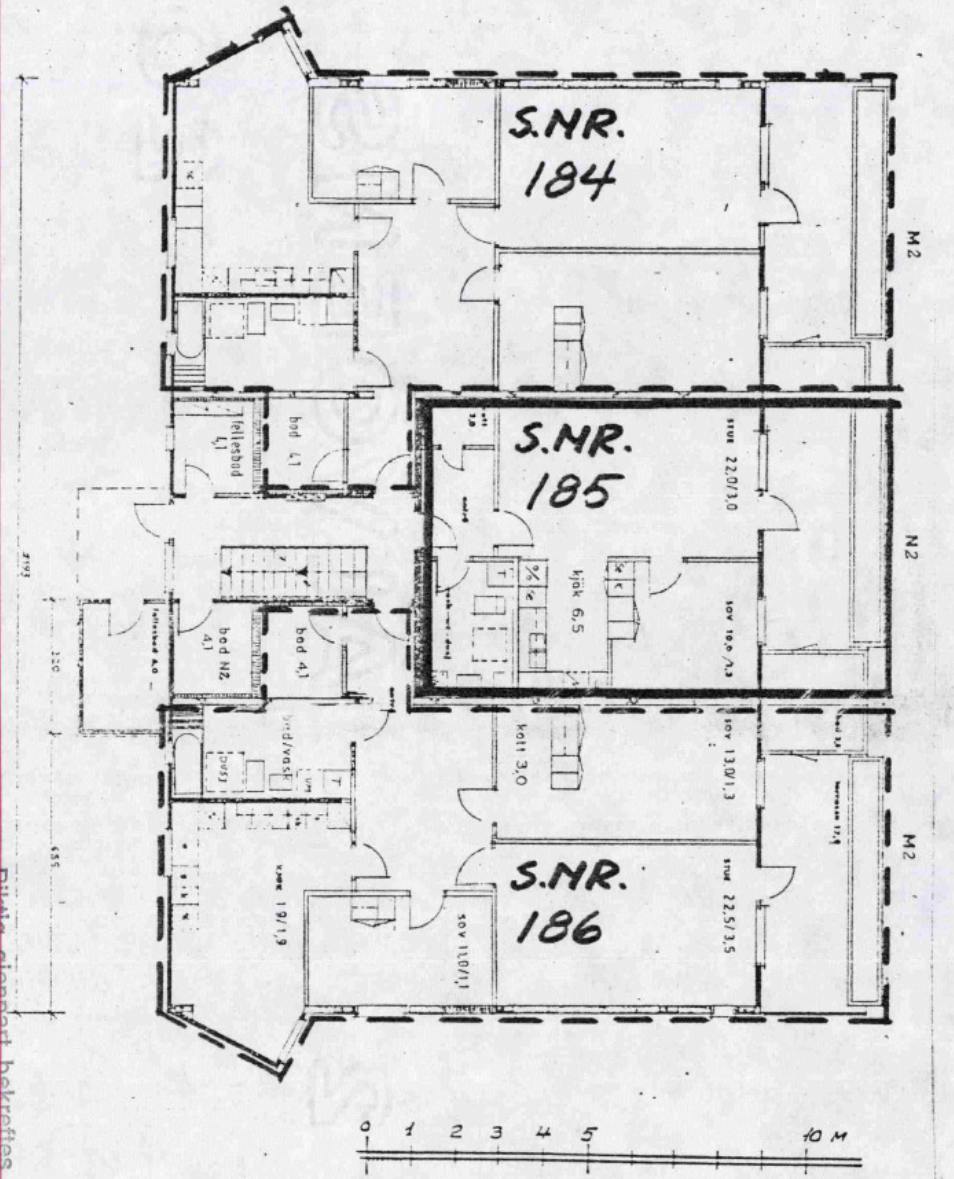
56

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186



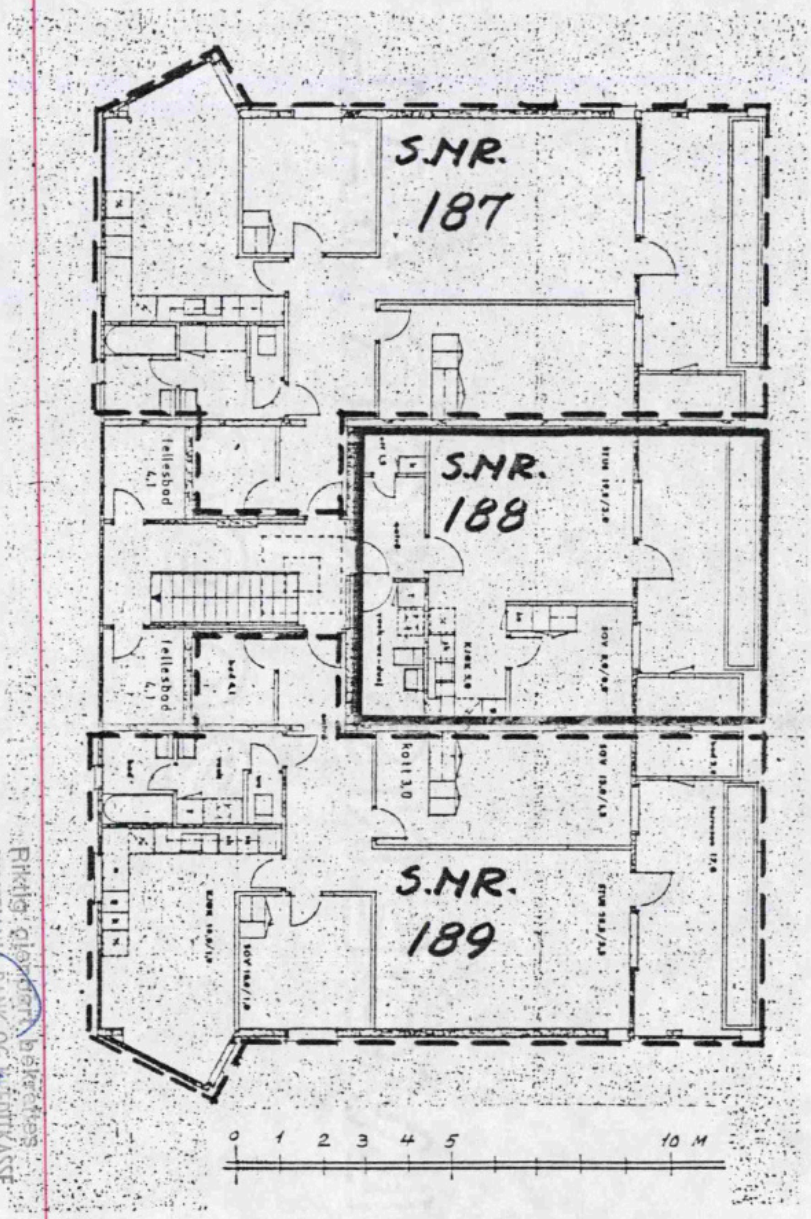
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

57

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

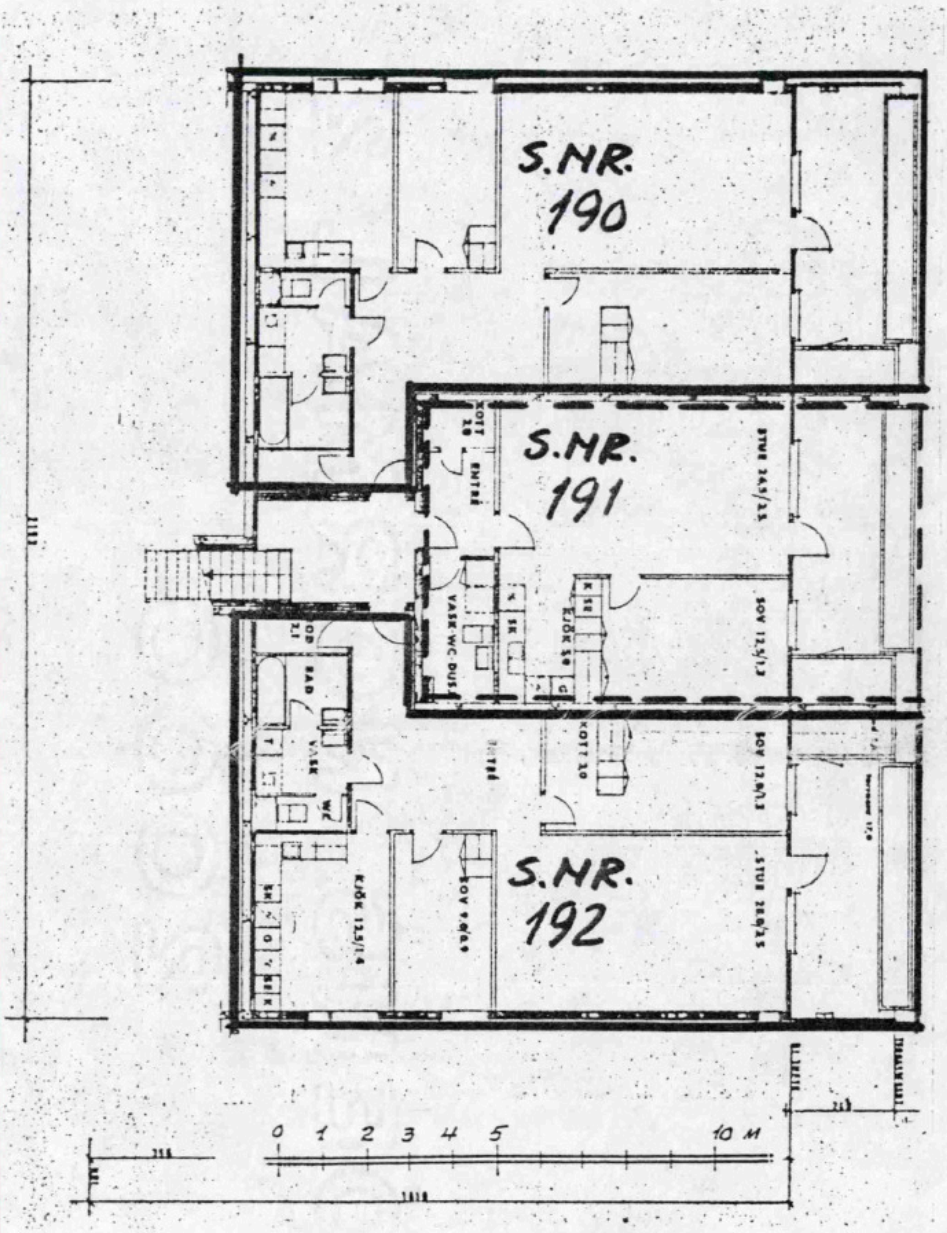
58

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 190-192



Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

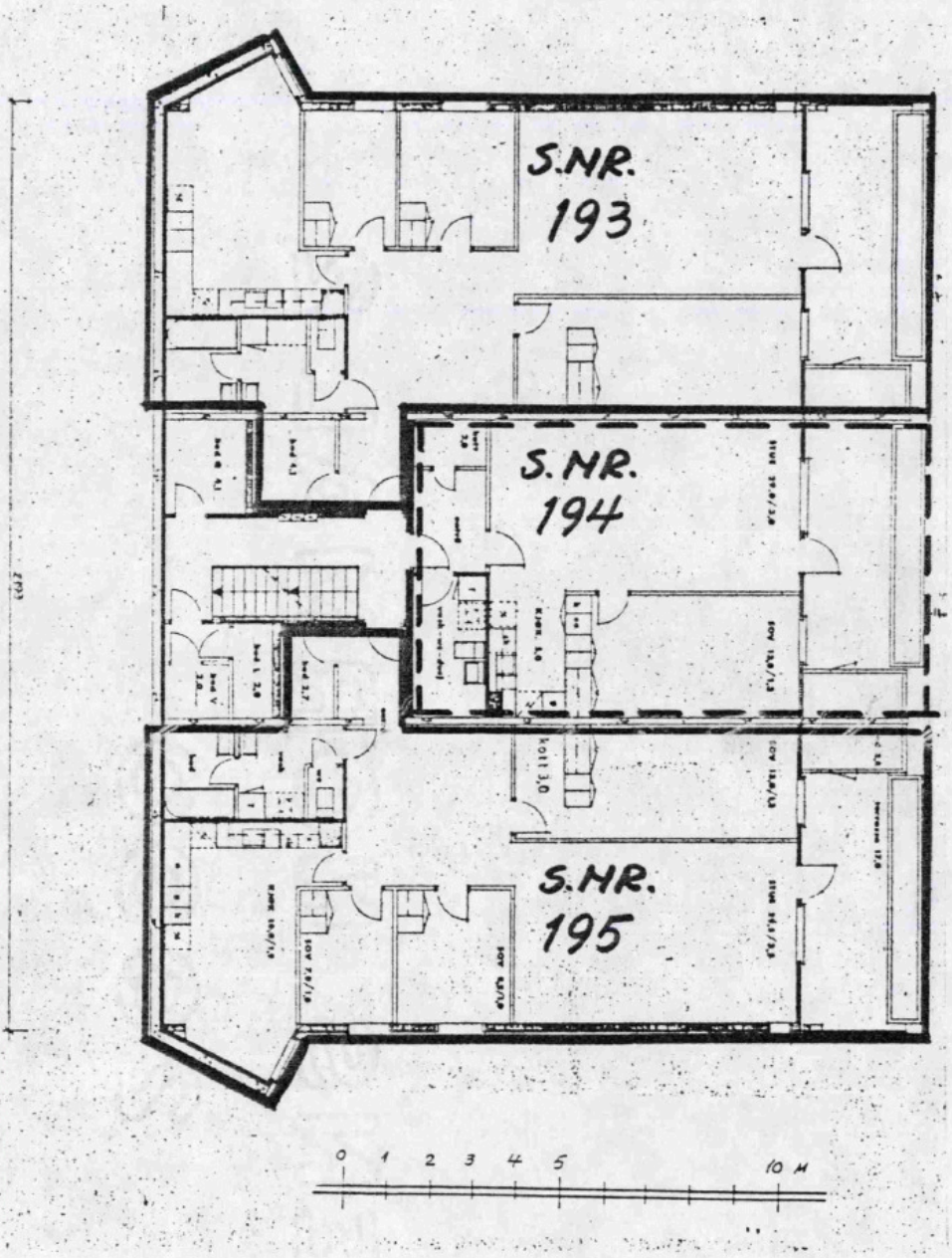
59

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 193-195



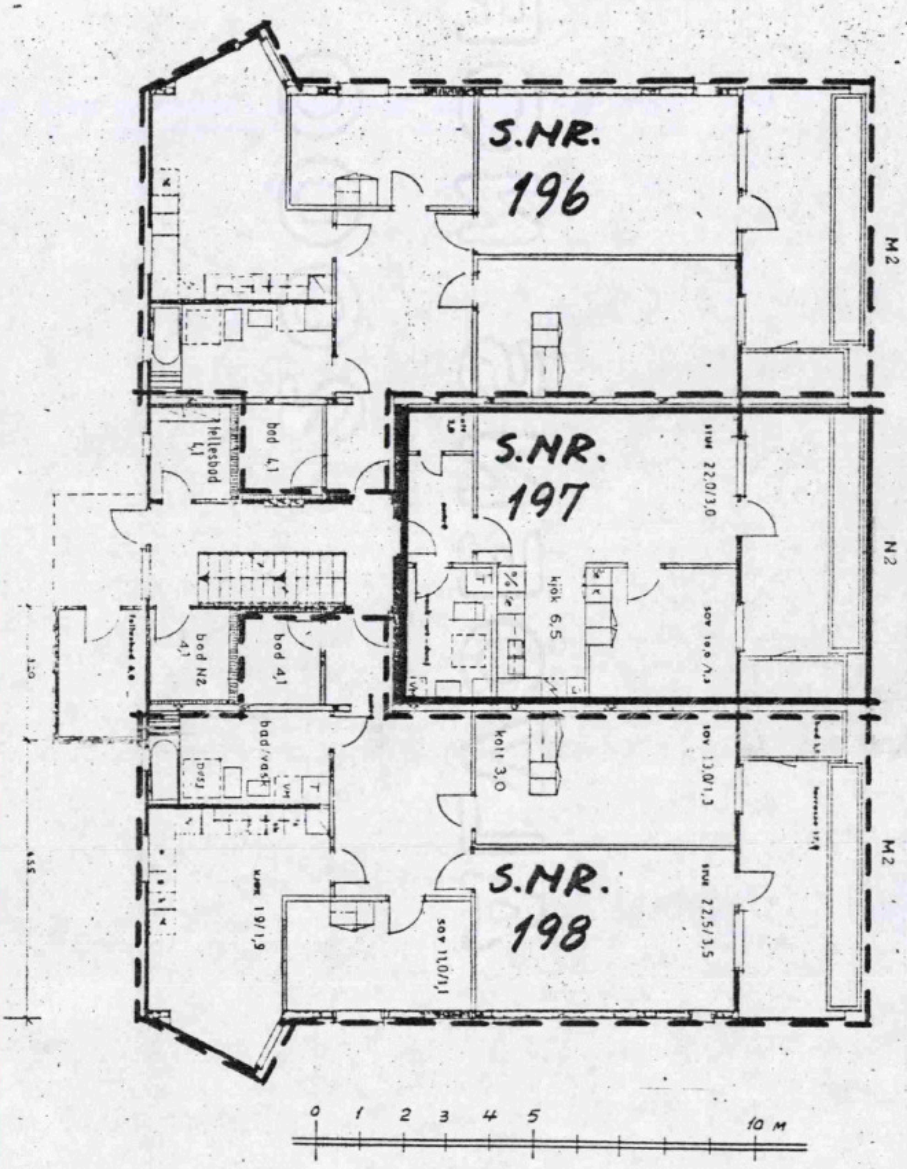
Riktig gjengart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

60

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G
1. ETASJE MED SEKSJONENE 196 - 198



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

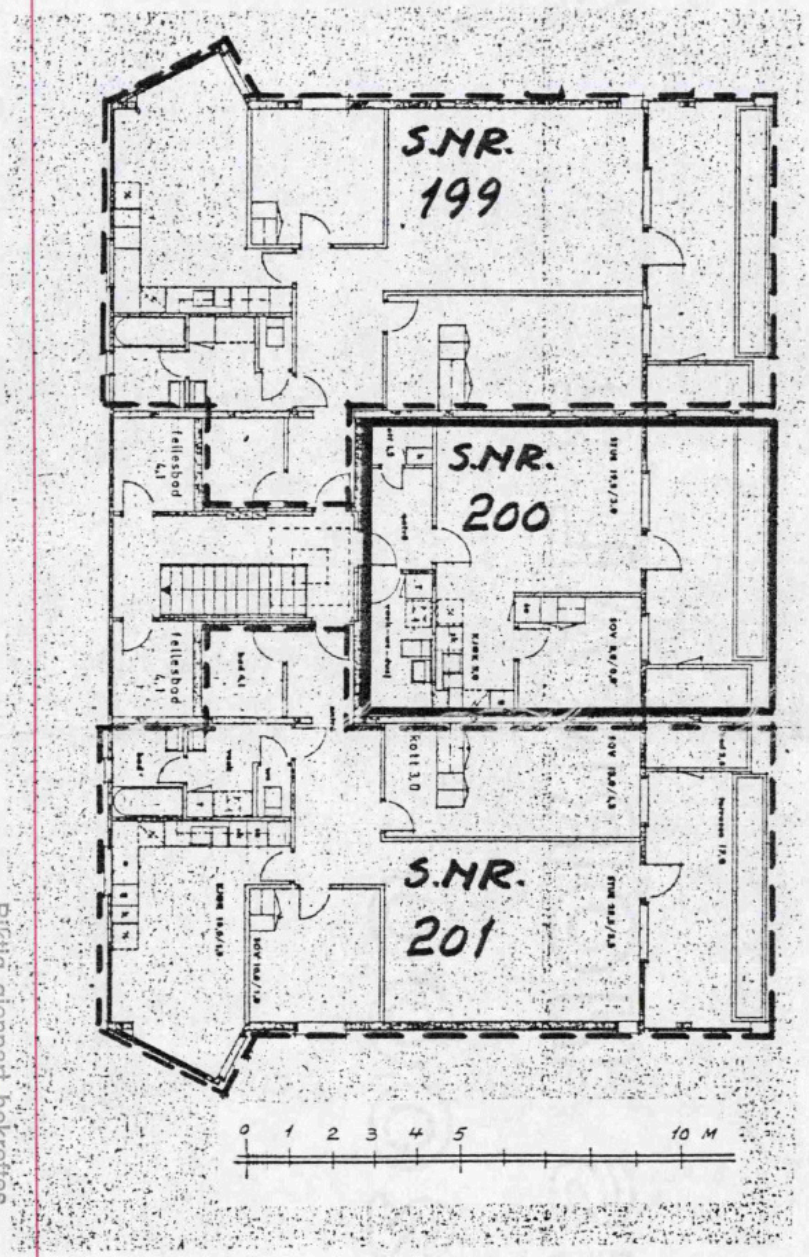
61

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. ETASJE MED SEKSJONENE 199-201



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

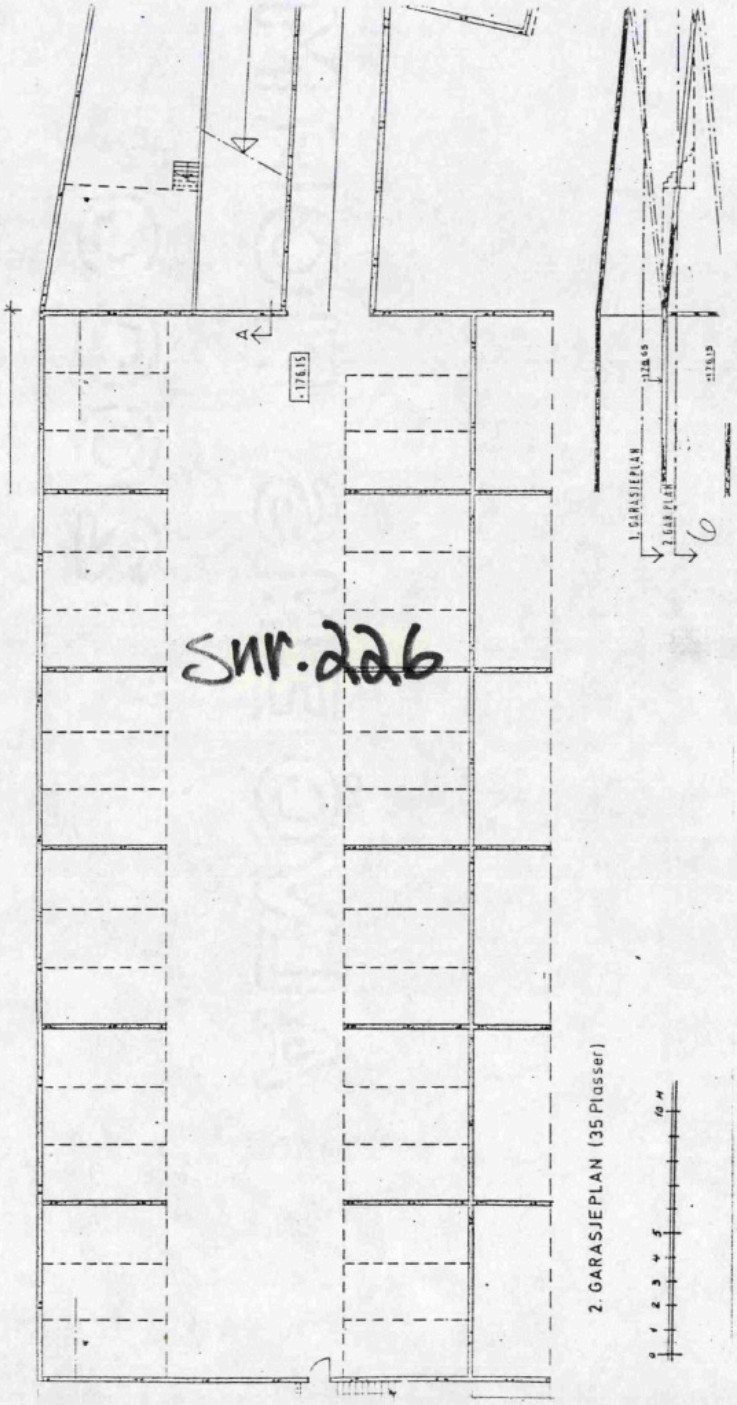
62

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

2. GARASJEPLAN



SNR. 226

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

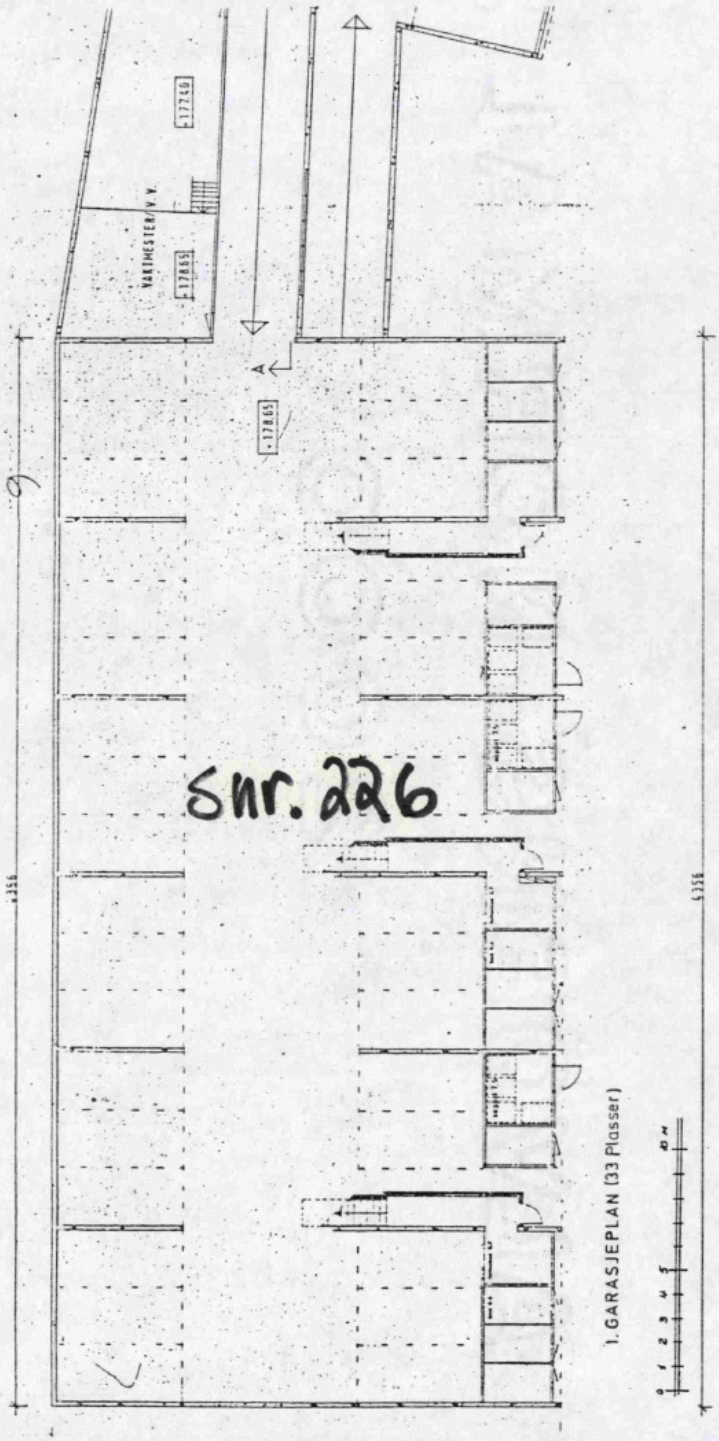
63

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A C.

1. GARASJEPLAN



Snr. 226

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

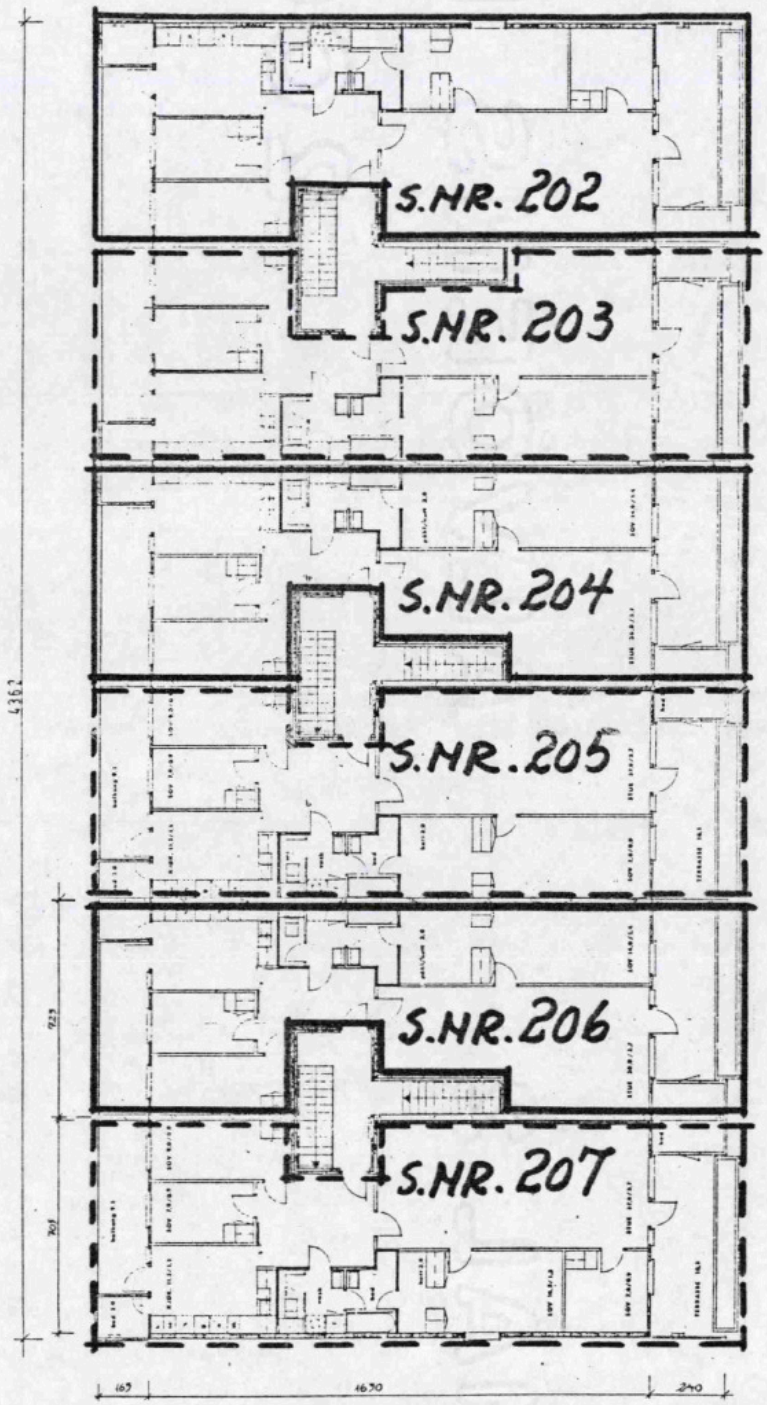
64

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

1 ETASJE MED SEKSJONENE 202-207



Riktig gjengivelse bekreftes
for SPAREBANK 1 OSLO AKERSHUS

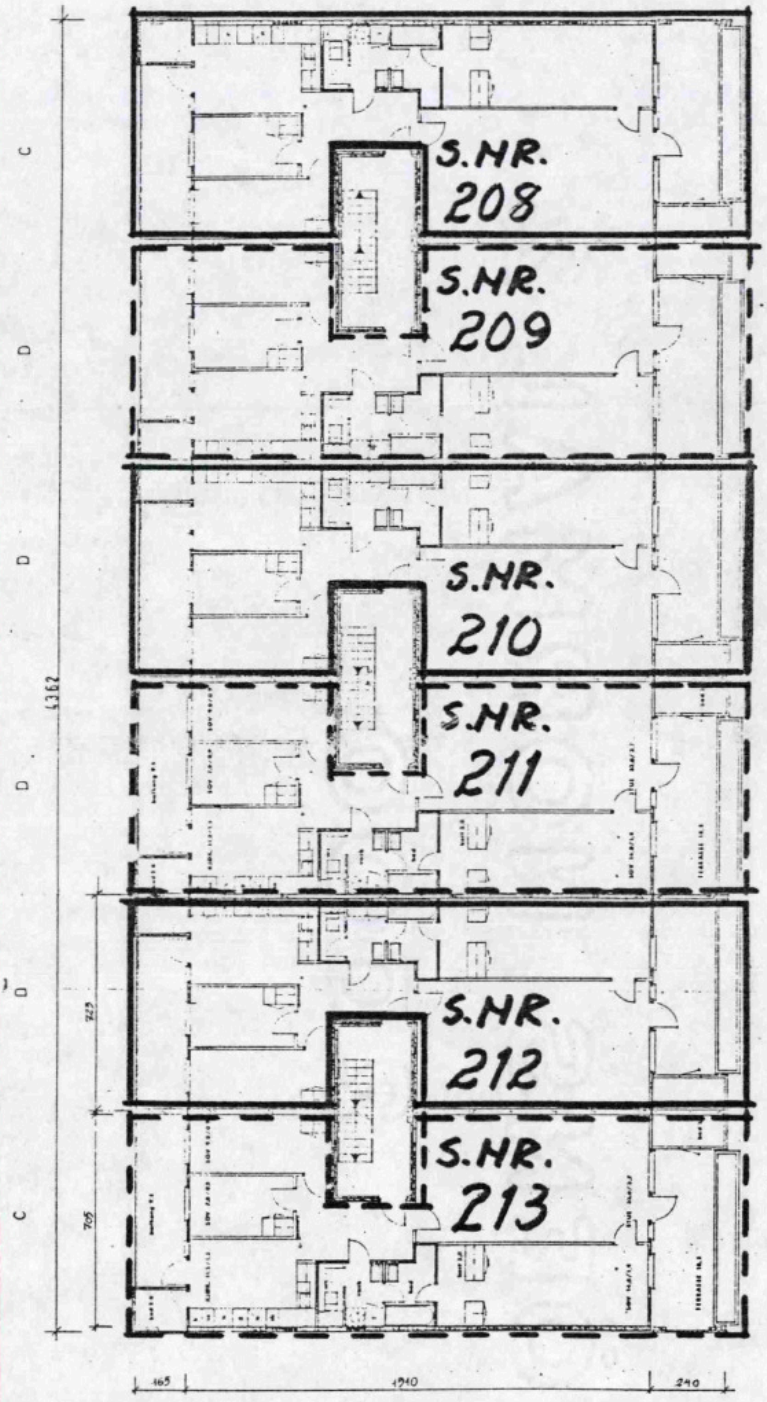
65

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

2. ETASJE MED SEKSJONENE 208-213



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

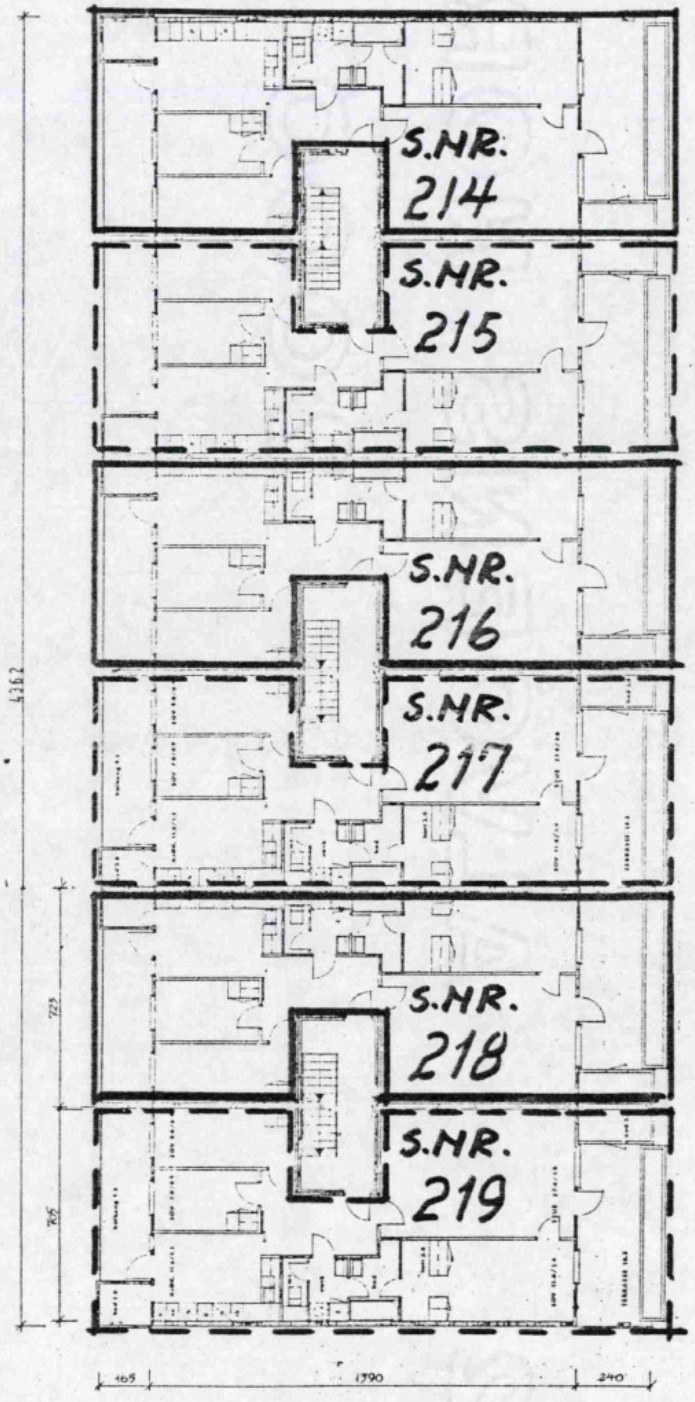
66

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 214-219



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

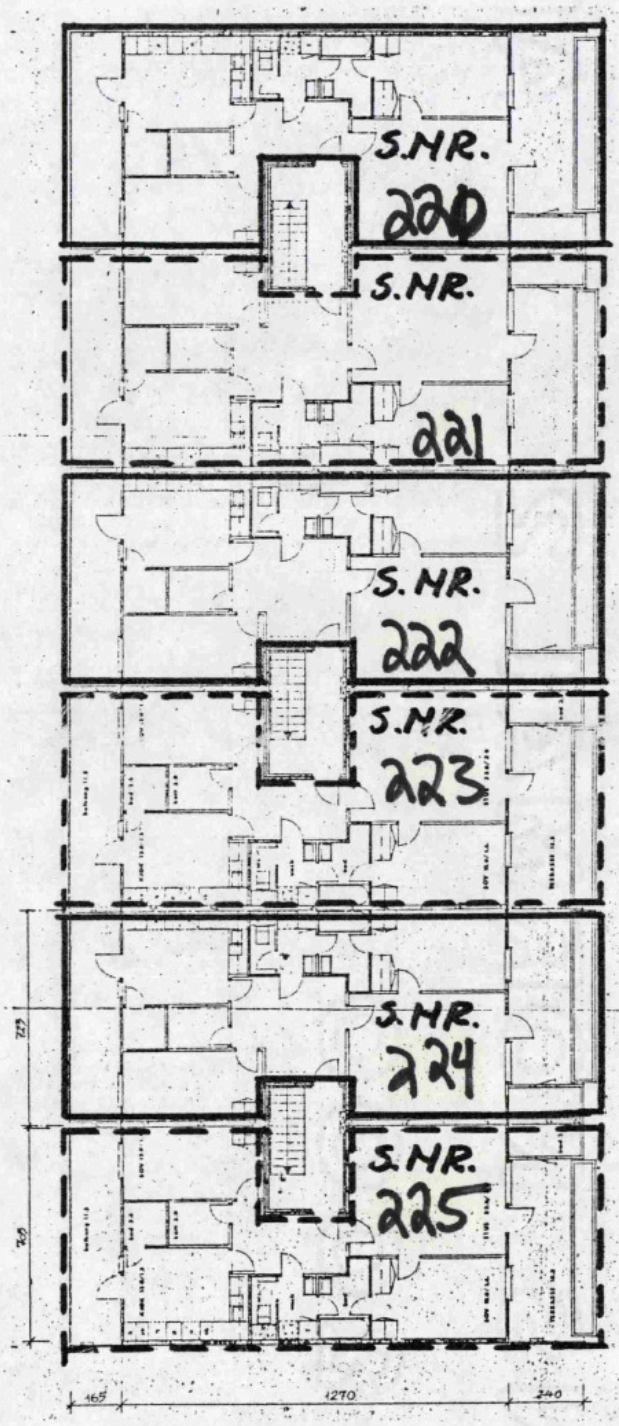
67

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

4. ETASJE MED SEKSJONENE 220-225



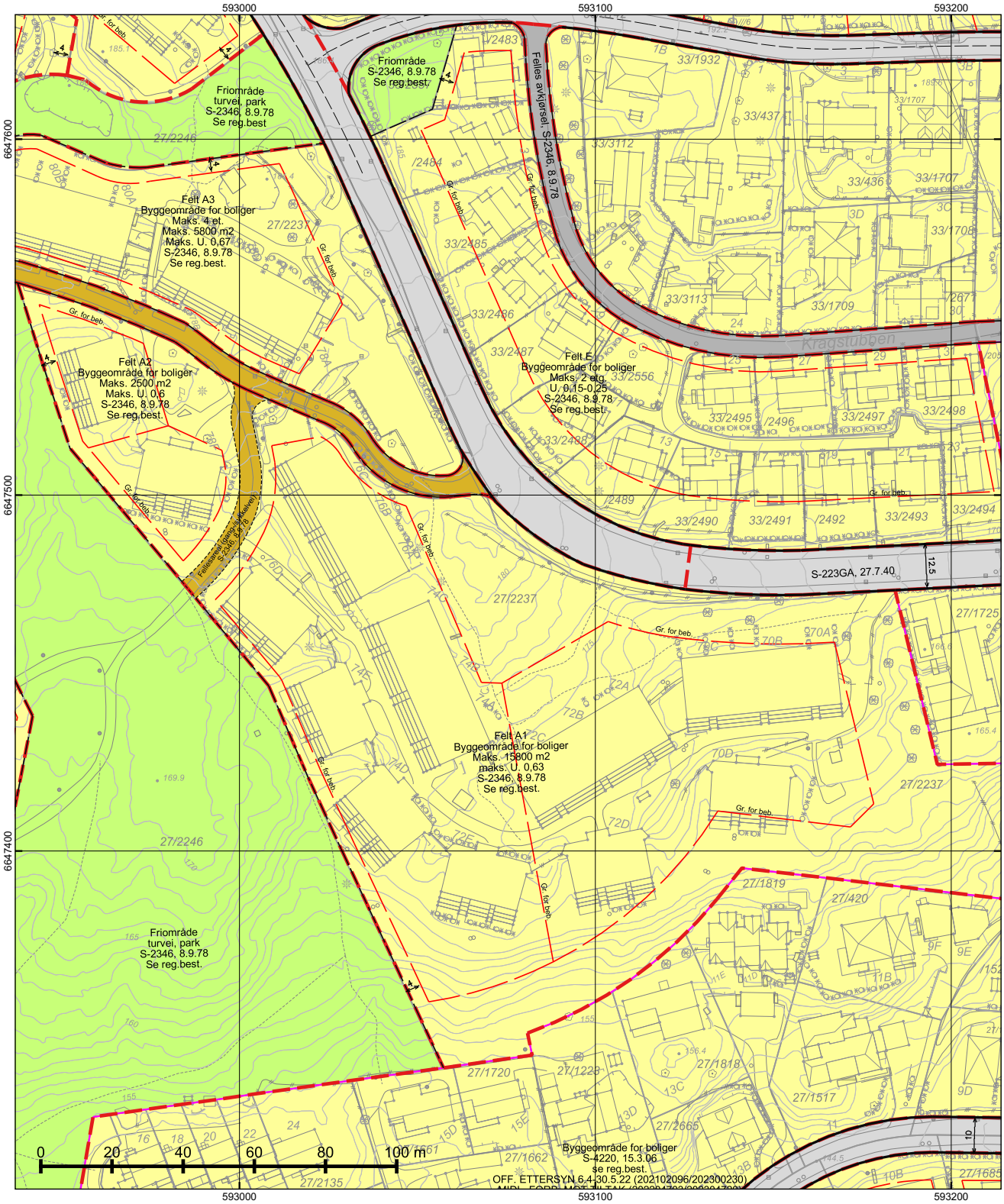
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

DAGBOKFØRT

31.MAI 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

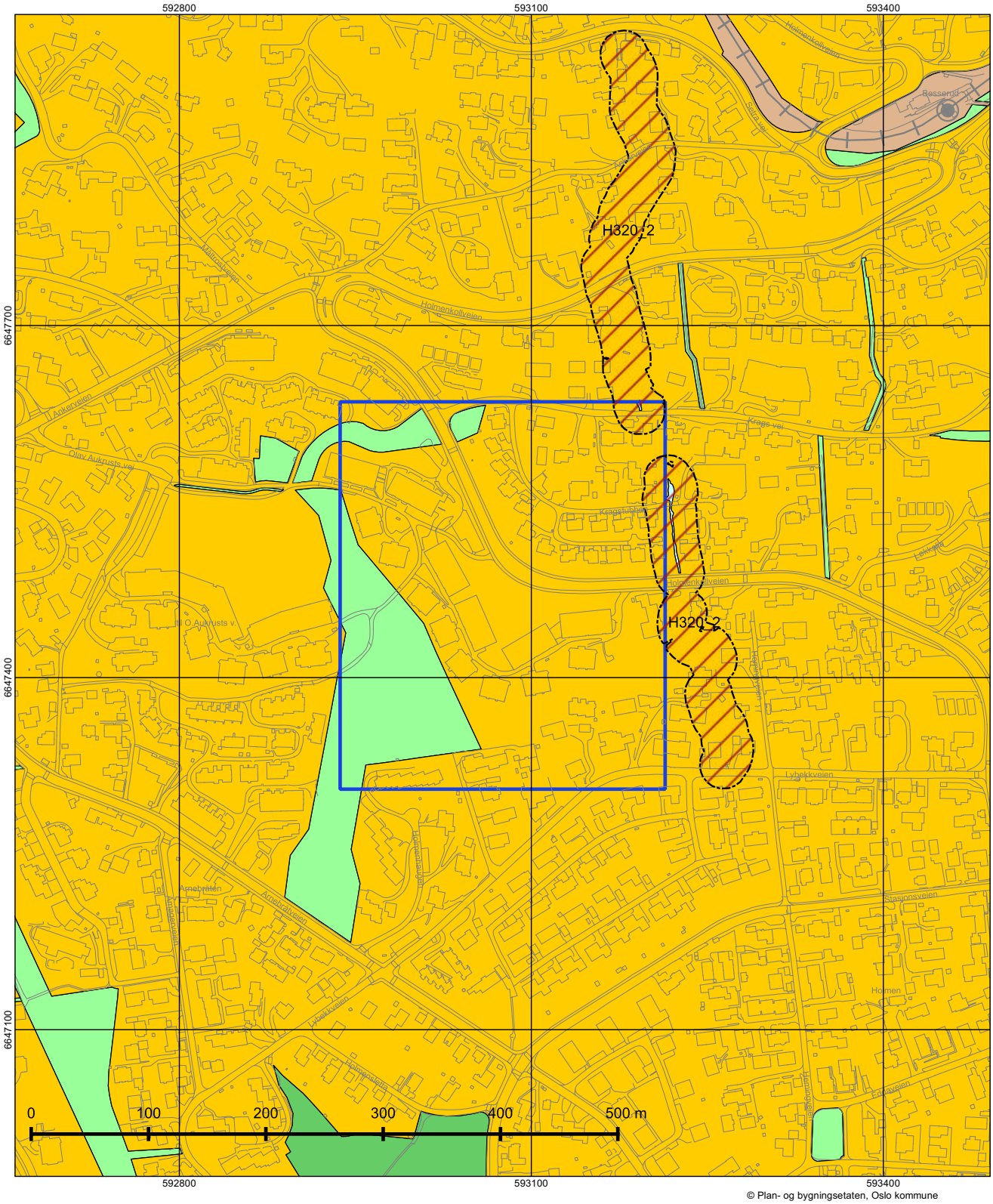
PlottID/Best.nr: 161763/ 86538129
Adresse: Holmenkollveien 70
Gnr/Bnr: 27/2237
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161763/86538129
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

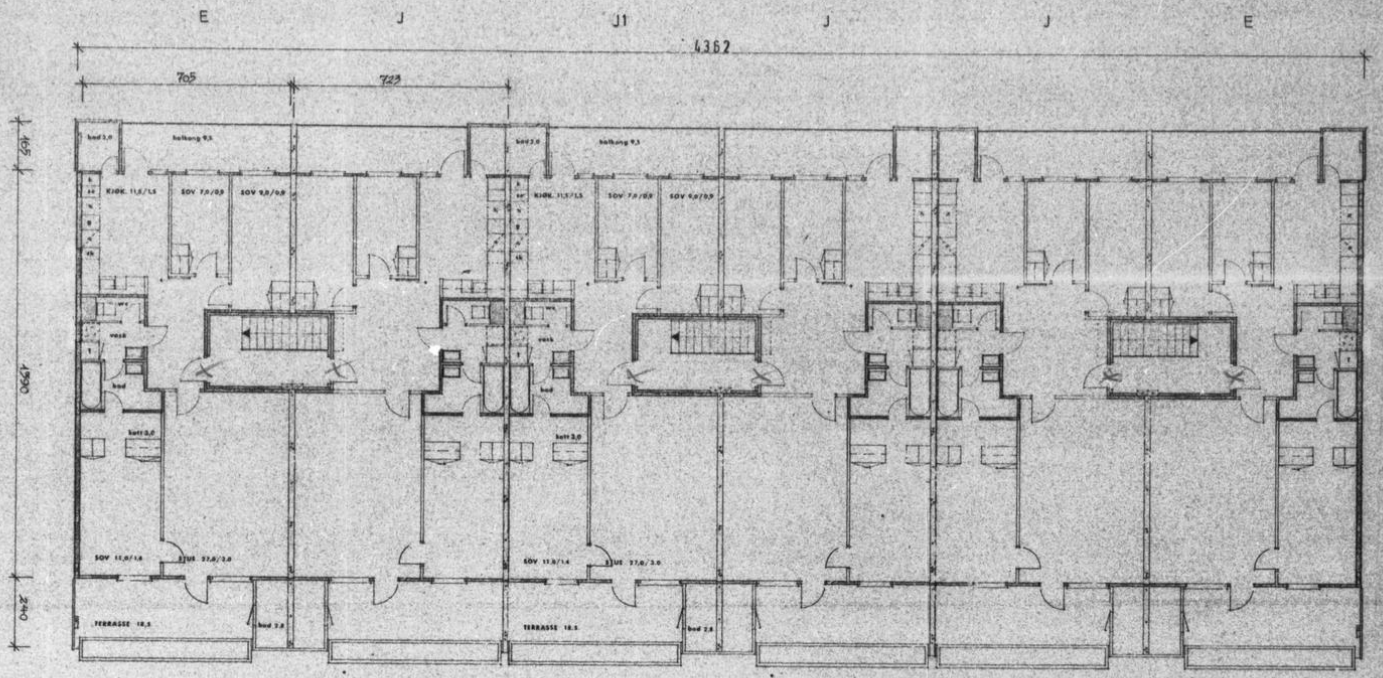
§ 12.
a) På offentlige og private gang- og sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring.
b) Det tillates nødvendig kjøring for varelevering fra snuplassen i Olav Aukrusts vei til barnehagen ved område D1.

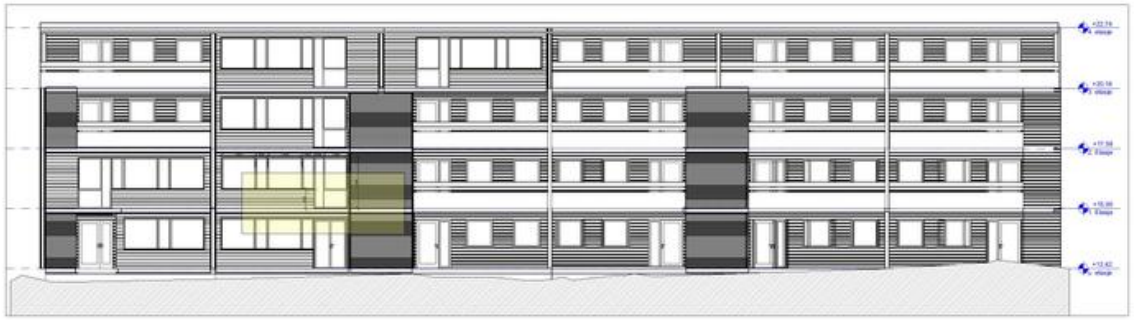
§ 13.
a) Felles avkjørsel fra Olav Aukrusts vei er felles for skole, for boligområde C, og for barnehagen mellom område B og C.
Endelig trase' for den felles avkjørselen kan vedtas av bygningsrådet.

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.


E
J
J1
J
J
E
4362
705
725
1690
2440
606
4
SELVA AG-BYGG
KRAGSKOGEN
A
27
327
PLANER 3. ETG.
1:100
TEGN. NR. 1271 A 11 6
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X





05.04.2016
1:200

Holmenkollveien 74 H0301

GNR./BNR.27/2237 #

Tegningsnr.:
A20-03

Østre Kragskogen

KILE STOKHOLM ARKITEKTER

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

11 JAN. 1980

ERKLÆRING

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

ATKOMSTVEI

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

ATKOMSTVEI

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

FELLESAREAL

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

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

Oslo, den 5 september 1979.

for Krags arvinger iflg. fullmakt

Hjemmelsinnehaver:

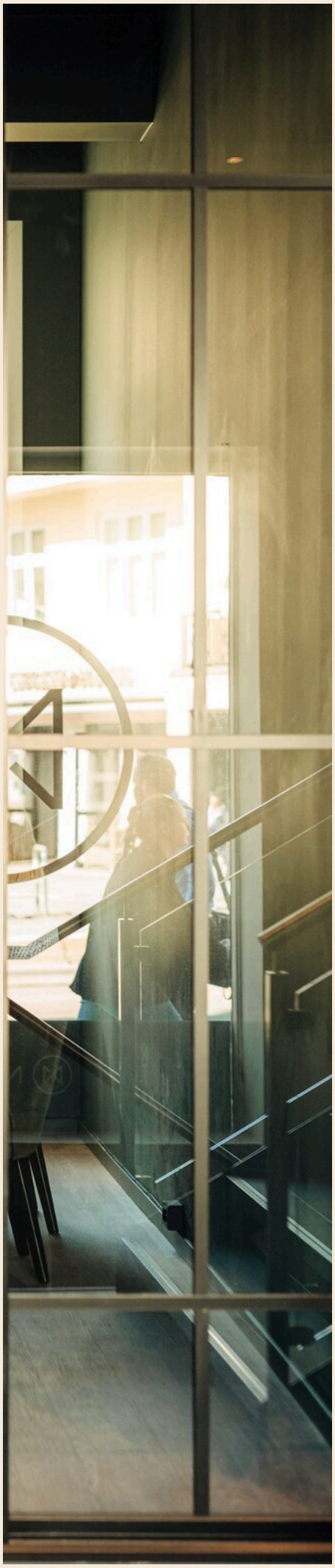
Jan Helmer

Avskriftens riktighet bekreftes:

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0123/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenkollveien 70C 0784 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2237, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575