NORDVIK

Holmenkollveien 70B

3 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Holmenkollveien 70B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.09.2026

Nøkkelinformasjon



Solrik og gjennomgående 4-roms med oppussingsbehov- Utvidelsesmulighet - Garasjeplass - Enorm utsikt mot fjorden!

Prisantydning	**6 890 000,-**
Omkostninger	**177 740,-**
Totalpris	**7 243 829,-**
Fellesgjeld	**176 089,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 911,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Gjennomgående og romslig 4-roms med to uteplasser og mulighet for utvidelse, presentert av Vemund V. Thorkildsen.

Denne er perfekt for deg som ønsker å skape ditt nyt drømmehjem. Se bilder for alternative planløsninger av tilsvarende leiligheter.

Stor og luftig stue med utgang til solrik terrasse med utsikt over Oslofjorden. Separat romslig kjøkken. Hele tre gode soverom. Terrasse i bakkant kan innlemmes i leiligheten. To baderom, samt entre for lagring.
Innvendig bod, bod på terrasse og felles sportsbod, samt garasjeplass som medfølger.

Prioritet til barnehage kun et stenkast unna.
Det er også lekeplasser, fotballbane m.m inne på området.

Barnevennlig og rolige omgivelser, samt søndagsåpen Joker og buss kun 2-3 min fra leiligheten.

Fleksibel overtagelse.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 100 kvm

Tyder



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0512/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 70B, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2237, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Østre Kragskogen B-Sameie

Kjøpesum og omkostninger
6 890 000,- (Prisantydning)
176 089,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 066 089,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
176 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
177 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 243 829,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 256 829,- (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
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad/wc, Bod, Entré, Kjøkken, Tre soverom, Stue
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong med adkomst fra stue
TBA: 9 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje, 98 m² BRA-I: Bad/wc, Bod, Entré, Kjøkken, Tre soverom, Stue

Entré
Entré med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Entrédør med brann- og lydklassifisering og dørcalling er montert.

Stue
Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

Balkong med adkomst fra stue
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 13 m². Balkongen er utført i betongkonstruksjon og har teppe på dekket. Blomsterkasse i betong utgjør rekkverket. Balkongen gir god plass til utemøbler og kan innredes med både sittegruppe og beplantning.

Kjøkken
Separat kjøkken med innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er fliser på veggen over benkeskapene og ventilator

med avtrekk til ventilasjonskanal. Kjøkkenet har vindu med tolags isolerglass fra 2015.

Balkong med adkomst fra kjøkken
Fra kjøkkenet er det utgang til leilighetens andre balkong på ca. 9 m². Balkongen er utført i betongkonstruksjon med betongdekke og rekkverk i tre. Arealet gir god plass til eksempelvis spisegruppe eller sittegruppe, og fungerer som en fin forlengelse av kjøkkenet i sommerhalvåret.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har en større garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom II
Soverom med plass til seng og øvrig ønsket møblement. Rommet har garderobeskap og egner seg godt som barne-, gjeste- eller arbeidsrom.

Soverom III
Leilighetens tredje soverom har garderobeskap og plass til seng og øvrig møblement. Rommet kan også benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Flislagt bad fra perioden 2005–2015. Badet har flislagt gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Innredet med badekar med flislagt innbygging, servant, gulvstående toalett, høyskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin. Himlingen består av sparklede og malte plater samt pussede og malte overflater.

Bod
Praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass. Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod på den andre balkongen på ca. 2 m².

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Gulvene er belagt med laminat.
Vegger: Panelplater, malt glassfiberstrie og tapetserte overflater.
Himling: Pussede og malte overflater.
Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter målt i stue.
Innvendige dører: Profilerte innvendige dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeskap. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Alder og produsent på kjøkkeninnredningen er ikke opplyst.

Våtrom
Bad:
Badet fremstår å være fra perioden 2005–2015. Badet har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og flislagte vegger. Himlingen består av sparklede og malte plater samt pussede og malte overflater. Badet er utstyrt med badekar med flislagt innbygging, servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med høyskap og glatte fronter. Det er varmekabler i gulvet. Dokumentasjon på rehabiliteringen er ikke fremlagt.

Tekniske installasjoner
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Sikringene er av nyere dato.
- Varmekabler på bad/wc.
- Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.
- Vannledninger som rør-i-rør-system med fordelerskap montert på wc.
- Mekanisk avtrekk med ventiler på bad og wc.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.
- Friskluftsventiler i oppholdsrom.
- Felles varmtvann.
- Røykvarslere og slukkeutstyr iht. gjeldende krav.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Gulv på bad:
TG2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt. Badet fremstår å være fra perioden 2005–2015, og membran eldre enn 14–15 år vurderes til TG2 på grunn av alder. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser, men dette er vurdert å være innenfor toleransekravet. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende. Alder på membran medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Vegger på bad:
TG2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt. Det er i tillegg registrert manglende tettemansjett for avløp til servant og synlig utett rørgjennomføring i våtsone. Forholdene innebærer økt risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader.

Sanitærutstyr på bad:
Sanitærutstyret er vurdert til TG2 på grunn av alder og normal bruksslitasje. Eldre og slitt sanitærutstyr har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Ved hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom ble det imidlertid ikke påvist fukt utover normale verdier.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk fra bad og wc, kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal og friskluftsventiler i oppholdsrom. TG2 er gitt fordi det mangler luftespalte under dørene til våtrommene. Dette begrenser tilluft og luftsirkulasjon og kan blant annet bidra til redusert luftkvalitet og fuktslitasje på dører og inventar. Selve avtrekket er undersøkt og funnet tilfredsstillende.

Vinduer:
Enkelte vinduer har trelags isolerglass fra 1980 og er vurdert til TG2 på grunn av alder og normal slitasje. Vinduene har begrenset gjenstående forventet levetid, med økt risiko for blant annet trekk, varmetap og fuktskader. Det er ikke registrert synlig punktering eller råte. Kjøkkenvinduet er nyere, med tolags isolerglass fra 2015, og er vurdert til TG1.

Veggoverflater:
Veggene består av panelplater, malt glassfiberstrie og tapetserte overflater. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, skruehull og rifter. Avvikene er i hovedsak av visuell karakter.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har slitasje. TG2 er gitt på grunn av alder og normal/vesentlig bruksslitasje. Takstmann har ikke vurdert forholdet å innebære risiko for større konsekvenser. Alder og produsent på kjøkkeninnredningen er ikke opplyst.

Innvendig dør til bad/wc:
Det er registrert malingsavflassing og svelling på dør til bad/wc som følge av fuktpåkjenning fra våtrommet ved dusjing. Svelling i dørbladet kan medføre behov for utskifting av døren. Øvrige profilerte innvendige dører er vurdert til TG1.

Balkonger:
Balkongene er vurdert til TG2 på grunn av alder og slitasje. Det er blant annet synlig begroing i teppet på balkongen med adkomst fra stuen. Forholdet er vurdert å ha visuell konsekvens. Det er i tillegg påpekt at blomsterkassen i betong har lav rekkverkshøyde og ikke tilfredsstiller dagens krav til sikring mot fall; dagens krav er oppgitt til 1,0 meter over gulv.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Kommunal tilknytning

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Bjørn Martin Solberg er ekstern styreleder siden 2022. Har aldri vært i boligen som har blitt brukt av sameiets vaktmester i 35 år. Jeg kan derfor ikke være ansvarlig for opplysninger om boligen jeg ikke kjenner til. Dette gjelder også øvrige styremedlemmer.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.

Vinduer:
Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2015.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Balkonger:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Ca. 13 m². Teppe på dekket og blomsterkasse i betong utgjør rekkverk.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken. Ca. 9 m². Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad/wc.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært brukt som vaktmesterleilighet i 35 år og sameiet som selger har derfor ikke tall på strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 911,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, avdrag/renter felles lån, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 093 366,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 8 373 465,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

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 971 527 587. Bygningene ble energimerket 06.01.2017.

Sameiet ble bygget i 1979 og består av totalt 228 seksjoner, fordelt på 223 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Sameiet er godt etablert og har en variert beboersammensetning med blant annet unge, voksne, eldre og barnefamilier. Området er i hovedsak bilfritt, med gjesteparkering ved den lokale matbutikken. Sameiet har flere lekeplasser, fotballbane til disposisjon, turstier i nærområdet og et lokalt legesenter.

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

Forretningsførselen for sameiet utføres av USBL. Årsregnskapet for 2025 er revidert av KPMG AS.

Sameiet benytter Bonabo til informasjon og kommunikasjon med seksjonseierne. Her publiseres blant annet informasjon om felleskostnader, møter, frister og andre relevante forhold. Styret har også holdt beboerne løpende orientert gjennom «Kragbulletin» etter styremøtene.

I 2025 hadde styret 13 styremøter og behandlet rundt 90 saker. Det ble blant annet arbeidet med vedlikeholdsplanen, tekniske og praktiske spørsmål knyttet til leiligheter og rehabilitering, reforhandling av avtaler og finansiering av kommende vedlikeholdsarbeider.

Vedlikehold utført de siste årene:
I 2021 ble det utført betongrehabilitering i hele sameiet. Utvendig betong og balkonger ble reparert, malt og fikk 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 benyttes til oppvarming av varmtvann i sameiet.
I 2025 ble gamle jernbanesviller med kreosot fjernet, og det ble lagt ny asfalt på parkeringsplassen utenfor Joker.

Sameiet står foran et større vedlikeholds- og fasadeprosjekt. På ekstraordinært årsmøte 13.01.2026 ble det vedtatt utskifting av alle gavlvegger og vinduer i gavlveggene, ny fasadekledning i fibersementplank, tilleggsisolering av fasader med mindre enn 20 cm isolasjon, oppgradering av brannkrav, malerarbeider på inngangssiden av småblokkene samt øvrige tilstøtende arbeider. Prosjektet hadde på vedtakstidspunktet en estimert kostnad på kr 38.760.000,-.

Bakgrunnen for prosjektet er blant annet at tilstanden på gavlveggene er varierende og at det flere steder er registrert råteskader gjennom fasadekledningen. Kledningen er også vurdert å ha nådd anbefalt levetid. Fibersementplank er valgt blant annet fordi materialet er ubrennbart og krever mindre vedlikehold enn tradisjonell trekledning.

Arbeidet med fasadeoppgradering, utskifting av gavlvegger og vinduer samt endring av fasadefarge til mørk brun er i gang, og er opplyst å skulle fortsette gjennom 2026/2027.

Sameiet har også arbeidet aktivt med finansieringen. Eksisterende lån ble i 2025 refinansiert og samlet i ett lån med opprinnelig lånebeløp på kr 40.000.000,-. Lånesaldo per 31.12.2025 var ca. kr 38,47 mill., med oppgitt rente på 6,10 % og beregnet innfrielse i 2045. Styret har i tillegg innhentet tilbud på finansiering av gavl-/fasadeprosjektet.

Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 1.997.691,-. Sameiet hadde per 31.12.2025 en arbeidskapital på ca. kr 4,50 mill. og bankinnskudd på ca. kr 4,49 mill.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 176 089,-pr. 03.09.2026

Lånenummer: 60308128353, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 03.09.2026: 37 905 501
Andel av saldo: 176 089
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.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Holmenkollveien 70B ligger i et rolig og etablert boligområde på sydsiden av Holmenkollåsen, omgitt av vakker natur og fredelige omgivelser.

Det er kort vei til en rekke fritidstilbud og idrettsanlegg, blant annet Gressbanen med fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren, fotballbane ved Voksen skole, Holmenkollen Tennisklubb, Sats Røa Bad og Njård. Flere aktive idrettslag holder til i nærområdet, som Vestre Aker Skiklubb, Ready og Røa. Holmenkollen nasjonalanlegg, med tilbud innen langrenn, hopp, skiskyting og rulleski, ligger også i nærheten. Tryvann skisenter og klatrepark nås enkelt, og gir gode tilbud for hele året.

Området byr på rikelig med turmuligheter, sommer som vinter. Fine stier og skiløyper i Mærradalen fører opp til Bogstad og videre innover mot Sørkedalen og Nordmarka.
I gang- og sykkelavstand finner du også Holmenkollen Skiarena, Tryvann Vinterpark og Frognerseteren. Bogstad har badeplass, golfbane og skøyteis vinterstid. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturtilbud og gårdsopplevelser, og veien videre til Sørkedalen gir tilgang på enda flere natur- og friluftsopplevelser.

Dagligvarer kan handles hos Joker med søndagsåpent, kun få meter unna leiligheten. Meny i nærheten, bensinstasjon m/ 7-11, Kiwi Bogstad åpent hver dag. Coop prix besserud. Coop prix og joker har postmottak. Meny-butikk ved Gressbanen. Røa, Slemdal, Vinderen og Majorstuen ligger alle innen kort kjøretur og tilbyr et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. På Røa senter og Røa Torg finner du blant annet Meny med ferskvaredisk, vinmonopol, bokhandel, jernvarehandel, apotek og post. Ønsker du større utvalg, ligger både CC Vest og handlegatene på Majorstuen innen enkel rekkevidde.

Nærmeste busstopp er i Krags vei, rett utenfor boligen. Herfra tar bussen deg til Majorstuen på omtrent 1o minutter. Det er avganger flere ganger i timen.

Det finnes flere barnehager i området, både private og kommunale. Boligen sogner til Holmen barneskole og har kort vei til ungdomsskole og Persbråten videregående skole. Kragskogen legekontor ligger også like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.06.1983.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 20.11.1981.
- Ferdigattest for innbygging av balkong og bruksendring av tilleggsdel til hoveddel datert 14.05.2018

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer oversens med dagens bruk. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2346, vedtatt 08.09.1978.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Holmenkollveien 70-80 - rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer: 2026/09696 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/27/2237/10:

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: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1188/274151
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. Men det vil ikke bli ytterligere ryddet/vasket fra visning til overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 760,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (NORMALT 19 900,-) kr. 17 900,-
Visningshonorar (NORMALT 3 900,-) kr. 2.900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Dagbilder - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 4 850,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 373,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

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

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Holmenkollveien 70B

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

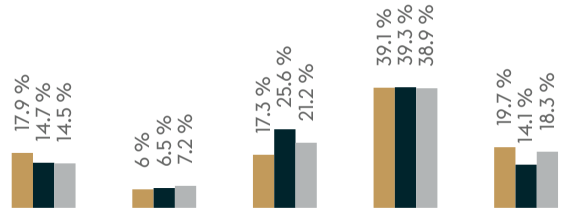
Offentlig transport

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

Tyder



Tilstandsrapport

Holmenkollveien 70B, 0784 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 9. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 10. september 2026
Referanse:	14209

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet lev...	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Manglende tettemansjett for avløp til servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 10
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler luftespalte under dører til våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.	Side 13
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 14
Veggoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, skruehull og rifter.	Side 15
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 16
Innvendige dører	Malingsavflassing og svelling i dører til bad/wc.	Side 16
Terrasser/balkonger	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje, det er synlig begroing i teppet.	Side 17

Konklusjon

Fireroms leilighet i boligblokk med en ekstern bod i balkong.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med to balkonger.
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg, ifølge boligens representant.

Standard:
Boligen har vært benyttet som vaktmesterbolig og bærer preg av normal- og noe eldre standard, kostnader vedrørende oppussing bør påregnes.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Østre Kragskogen Sameie å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	98	2		22	
Sum	**98**	**2**	**0**	**22**	**0**
Sum BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/wc, Bod, Entré, Kjøkken, Tre soverom, Stue	Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Østre Kragskogen Sameie
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 27 Bnr: 2237 Snr: 10
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	1188 / 274151

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet fremstår å være fra perioden 2005-2015.

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse: Det er ikke kjent hvilken forskrift badet er rehabilitert etter. Dokumentasjon er ikke fremlagt undertegnende.

Bad - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Manglende tettemansjett for avløp til servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Badekar med flislagt innbygging, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av høyskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

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

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Vurdering:	Sikringer er av nyere dato. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Vet ikke

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Varmekabler i bad/wc.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i wc, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventiler i bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal. Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Vurdering:	Det mangler luftespalte under dører til våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Årsak:	Feil utførelse ved oppføring.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet ved manglende sirkulasjon samt. svelling/fuktslitasje i dør og annet inventar.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Er det luftespalte under dører
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

Kjøkken

TG 1

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Gulvene er belagt med laminat.
Vurdering:	Enkelte manglende feielister mot terskler, for øvrig ok stand på gulvoverflater.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Panelplater, malt glassfiberstrie og tapetserte overflater.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, skruehull og rifter.
Årsak:	Ingen annen årsak utover elde og slitasje.
Konsekvens:	Visuell konsekvens.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Hvilken produsent er kjøkkenet

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom, entre og kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører | Bad/wc

TG 2

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Malingsavflassing og svelling i dører til bad/wc.
Årsak:	Årsak er fuktpåkjenning fra våtrom ved dusjing.
Konsekvens:	Svelling i dørblad kan utgjøre at døren må skiftes i sin helhet.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Ca. 13 m². Teppe på dekket og blomsterkasse i betong utgjør rekkverk. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken. Ca. 9 m². Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje, det er synlig begroing i teppet.
Årsak:	Ingen annen årsak utover normal alder og slitasje.
Konsekvens:	Visuell konsekvens.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Terrasser/balkonger - *HMS*

Beskrivelse:	Blomsterkasse i betong med lav rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig for sikring mot fall/sammenstøt iht. dagens krav. Rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat-lav spredning av radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	01-01-1979	Godkjente plantegninger er innhentet fra offentlig saksinnsyn	
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke aktuelt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Martin Solberg	9578-5999-4-1023261	2026-09-07 11:51:34

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
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0512/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 70B, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Østre Kragskogen B-Sameie v/ Bjørn Martin Solberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. september 1975

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Østre Kragskogen Sameie

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommunal tilknytning

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bjørn Martin Solberg er ekstern styreleder siden 2022. Har aldri vært i boligen som har blitt brukt av sameiets vaktmester i 35 år. Jeg kan derfor ikke være ansvarlig for opplysninger om boligen jeg ikke kjenner til. Dette gjelder også øvrige styremedlemmer.

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: 14-0512/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørn Martin Solberg	**2026-09-07**

Identifikasjon

Bjørn Martin Solberg

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 B
0784 OSLO

Vår ref.: 2496/10
Type: Boligsameie
Eiere: Østre Kragskogen Sameie

Organisasjonsnr: 971 527 587 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **-542**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	917
	Felleskostnader	3 994
Tilleggsytelser:	FK enhet 10 (eget eie)	-5 453

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):	176 089	Gjeld siste årsoppg.:	178 708
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 03.09.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 03.09.2026: 37 905 501
Andel av saldo: 176 089
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. 03.09.2026

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:	178 708	Andre inntekter:	888
Annen formue:	21 617	Utgifter:	12 393		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 27/2237 - seksjon:10
Bygningstype: Terrassehus
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie
Holmenkollveien 70 B
0784 OSLO

Vår ref.: 2496/10
Type: Boligsameie
Eiere: Østre Kragskogen Sameie

Organisasjonsnr: 971 527 587

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6473070

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2019	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	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.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».



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

T W
KP
en n el 0
Penne

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

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

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.

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Innkalling 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

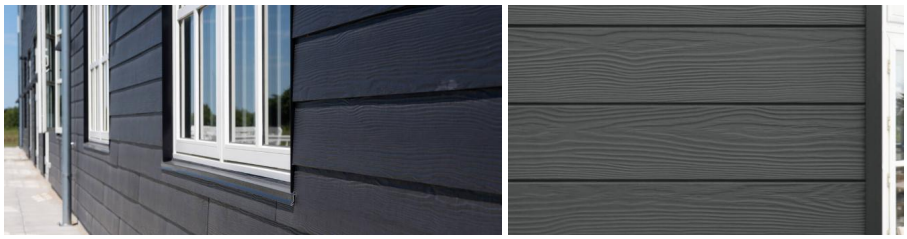
annet i forhold til brann og isolering. Dette kommer det ofte krav om ved søknad om byggetillatelse.

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

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

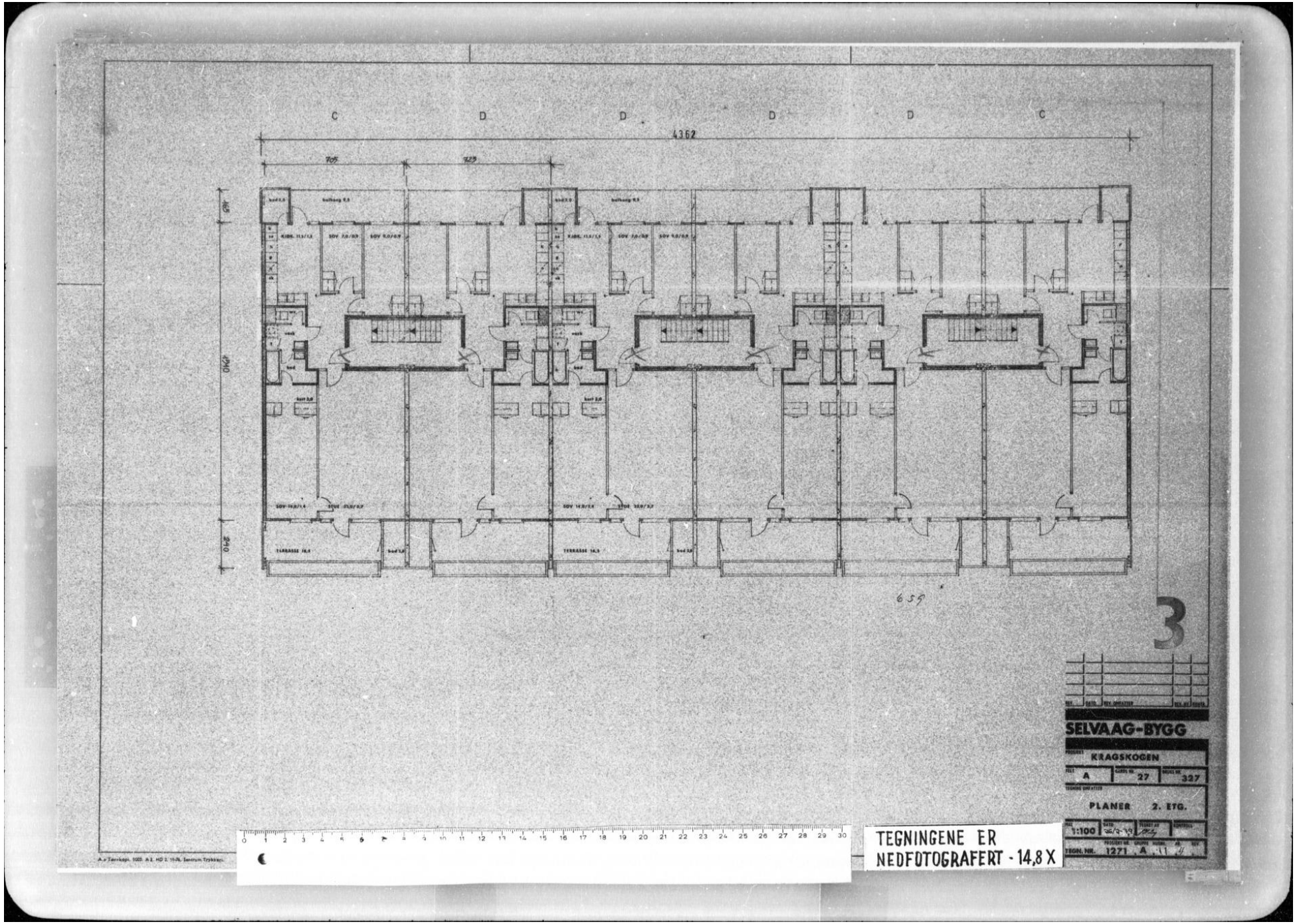
Årsmøtet fattet den 25.04.22 vedtak om å godkjenne utbyggingsmulighet for endeseksjoner i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G. Samtlige seksjonseiere er med dette gjort kjent med at det kan medføre at fellesareal seksjoneres inn i enkelte eierseksjoner og bygges ut. Utbygging i henhold til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

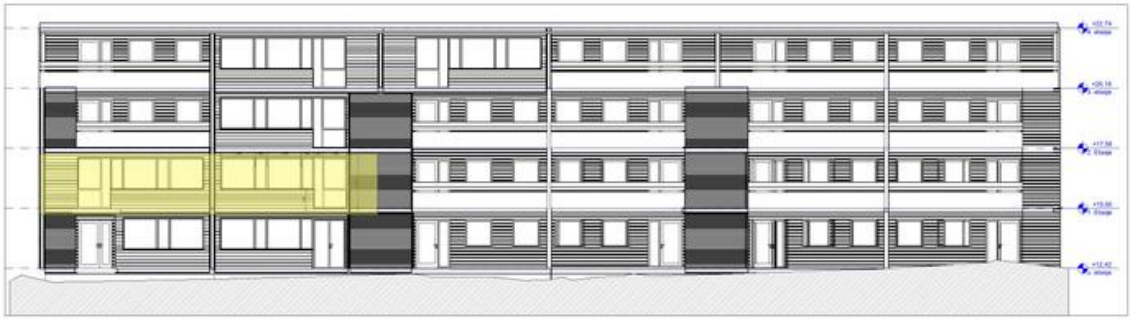
Årsmøtet vedtok følgende premisser:

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


C
D
D
D
D
C
4362
705
723
3940
3940
659
3
SELVAAG-BYGG
KRAGSKOGEN
A
27
337
PLANER 2. ETG.
1:100
1271 A .11
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X





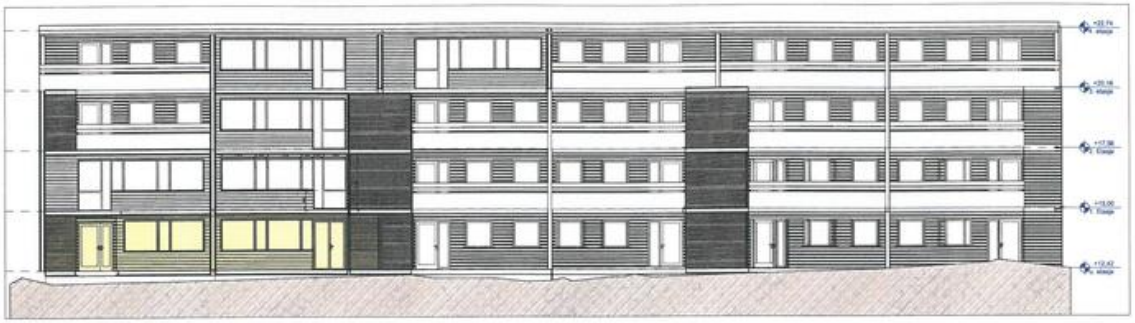
05.04.2016
1:200

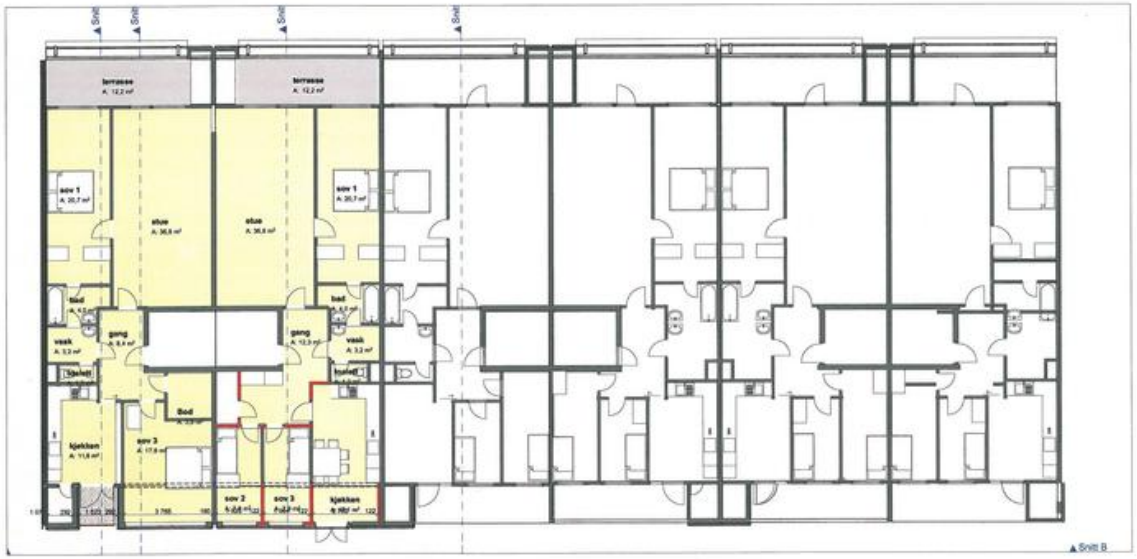
Holmenkollveien 74 H0201+H0202

GNR./BNR.27/2237 #

Tegningsnr.:
A20-02

Østre Kragskogen | KILE STOKHOLM ARKITEKTER



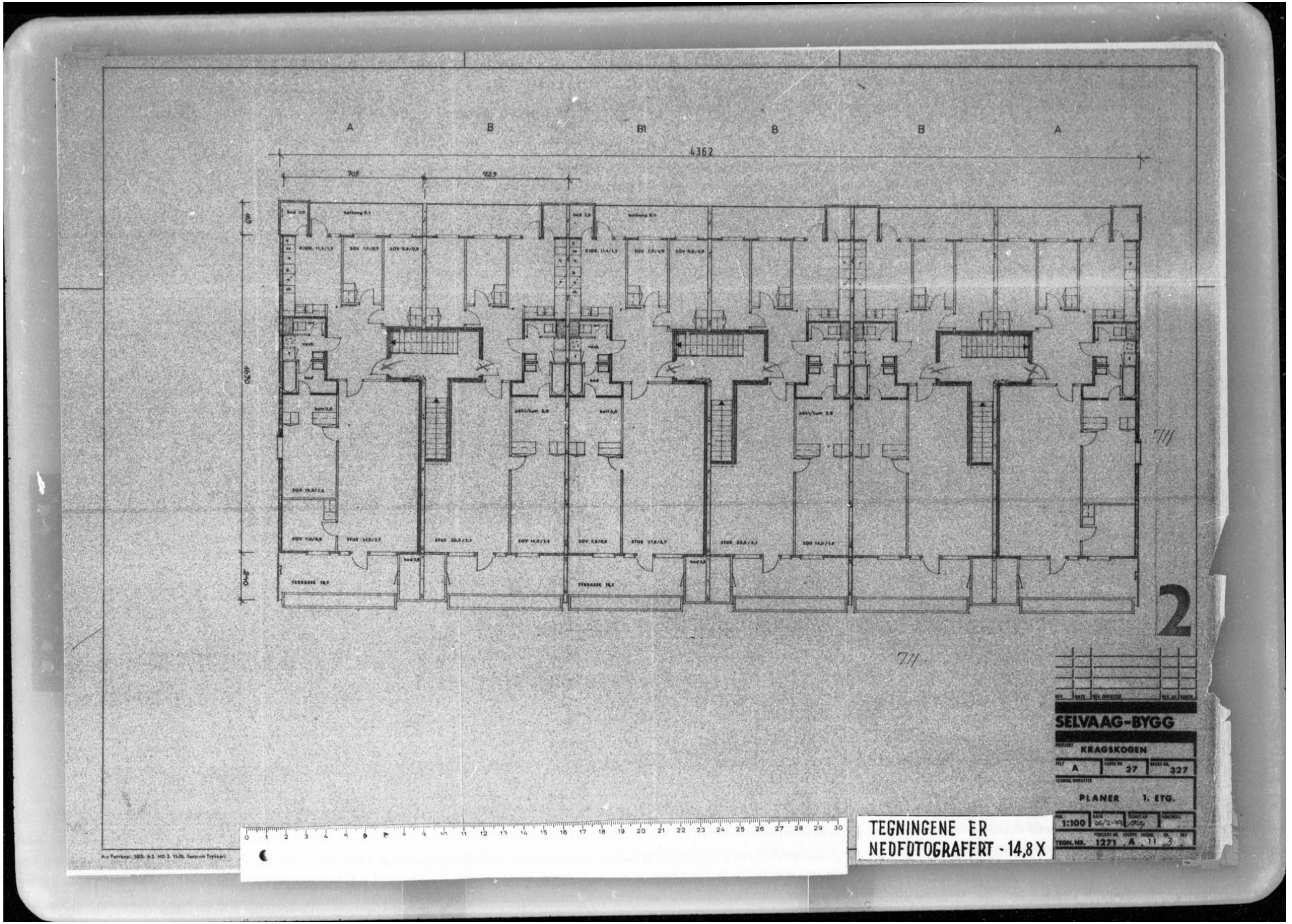


05.04.2016
1:200

Holmenkollveien 74 H0101+H0102

Tegningsnr.:
A20-01

Østre Kragskogen | KILE STOKHOLM ARKITEKTER


A
B
B1
B
B
A
4362
705
722,5
4650
2
SELVAAG-BYGG
KRAGSKOGEN
A
27
327
PLANER 1. ETG.
1:100
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

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.

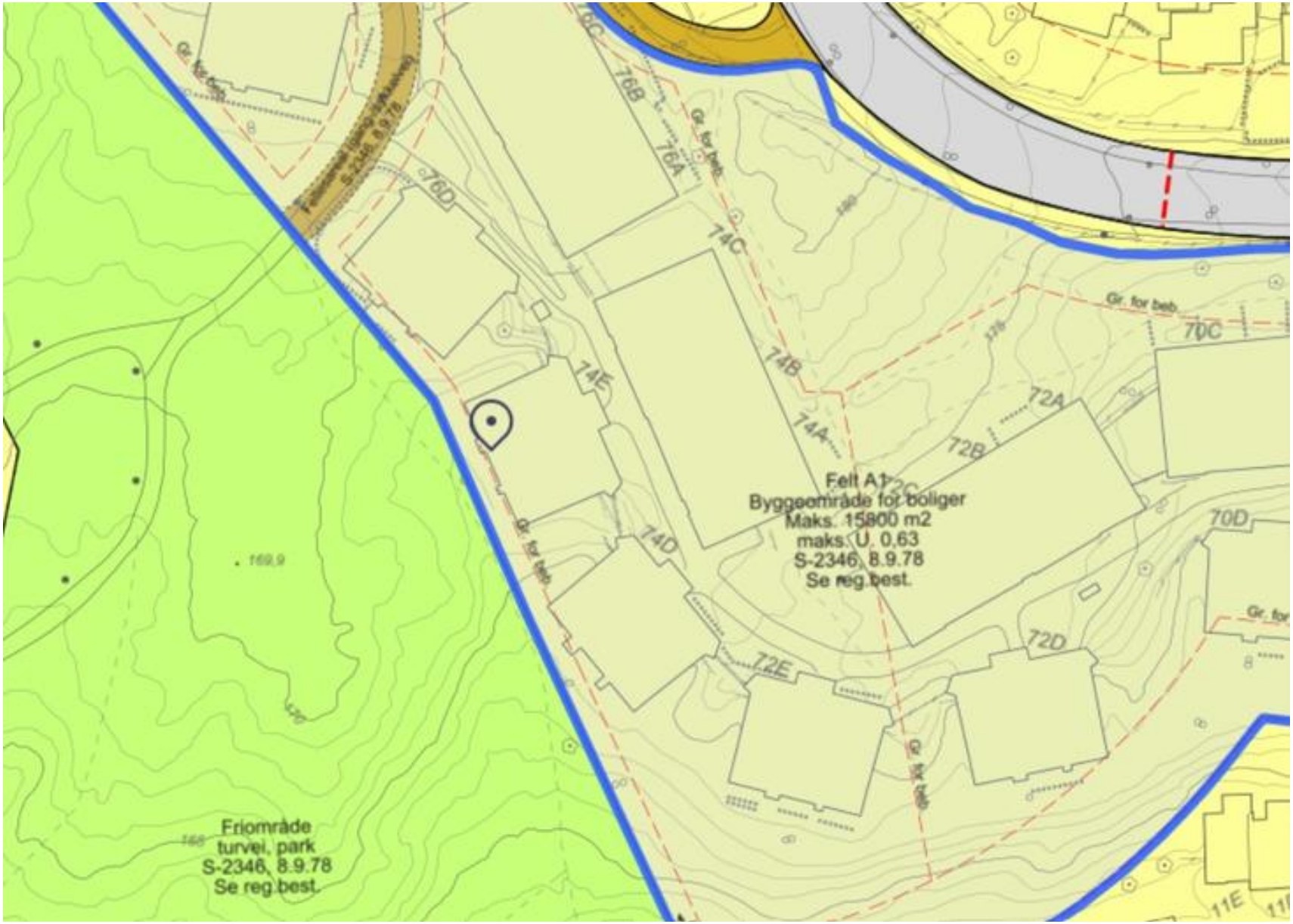
§ 12.
a) På offentlige og private gang- og sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring.
b) Det tillates nødvendig kjøring for varelevering fra snuplassen i Olav Aukrusts vei til barnehagen ved område D1.

§ 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.


Gr. for beb
76C
76B
76A
76D
74C
74B
74A
74E
74D
72A
72B
72C
72D
72E
70C
70D
11E
Felt A1
Byggeområde for boliger
Maks. 15800 m2
maks. U. 0,63
S-2346, 8.9.78
Se reg.best.
Friområde
turvei, park
S-2346, 8.9.78
Se reg.best.

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
i Herslebsgate 19[XII *11 50 60

Arbeidssted (Adresse eller tomtens nr. i delplan)	27/327 bl. 11 Krogskogen felt A — Journal nr. 79/4079
Arbeidets art (Bygningens art)	Vent.anlegg Hovedsak 79/1205 — Innkommet 19.11.79
Byggherre	Selvaagbygg A/S, Holmsnveien 19, Oslo 3
Anmelder	Alfsen og Gundersen A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6

OG/BH

Oslo, den 14.januar 1980.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 19.12.79 og 4.1.80.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene)

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet.

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. [illegible] byggearbeidet være registrert [illegible] (Registrering).
  hygge arbeidet vare registrert
  Henv. bygningskontrollen, rom 1113
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanleggst være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår v.. byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Odd Garn

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[2] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 79/1205

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Kragskogen felt A	Gnr.27/bnr.327 Blokk 11	79/4079

☐ Byggherre

☒ Ansvarshavende Byggemelder:

Selvaag-Bygg A/S
Holmanveien 19

OSLO 3

ØA/LO

Alfem og Gurderaon A/S
Stålverksveien 1

OSLO 6

Dato 20. november 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsins. Aktur
B. Anderson

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

SH. C 14. ANDVORD

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[57] [11]5060
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (gnr. og bnr.) (adresse)	27/327 blokk 11, Kragskogen felt A.	Journ.nr.	79/1205
Arbeidets og bygningens art	Påligblokk m/garasjer	Innlevert	6.4.79
Byggherre	Krags arvinger v/h.r.adv. Jon R. Gundersen, Tollbugt. 27, Oslo 1.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

OG+BH

Oslo, den 5. september 1979.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 31.5.79 på kartet.

Byplankontorets, helserådets og brannvesenets krav må følges. Kfr. vedlagte gjenparter av ekspedisjoner av henholdsvis 15.6., 11.5. og 6.6.79. Huset bør etter vår oppfatning senkes i forhold til foreslått sokkelhøyde. Vår granskningsavdeling må underrettes når saling er satt opp for nærmere vurdering av sokkelhøyden. Endelig sokkelhøyde blir senere fastsatt av vår kontrollavdeling.

Den foreslåtte utforming ved den store høyde i østgavlen er til utilbørlig sjenanse for nabo, og virker forøvrig lite tiltalende. Huset må avtrappes. Kfr. våre merknader på tegningen. Det kan eventuelt bli nødvendig å legge gangveien foran huset i noe større avstand for å ta opp høydeforskjellene mellom utgangspartiene.

For vurdering av høydeplasseringen må profil av kjøreatkomst gjennom garasjene sendes inn.

Eksisterende vegetasjon må i størst mulig utstrekning søkes bevart og beskyttet under byggearbeidet.

Forslag til utvendige farger bes sendt inn med farge- og materialprøve. På grunn av beliggenheten er det ikke ønskelig med lyse, dominerende farger.

Gangveien øst for rampen bør eventuelt legges i en litt større bue dersom de endelige høydeforholdene tilsier dette.

Det er innkommet protest fra nabo. Protesten er generell og er vedlagt saken for blokk nr. 7. I samme sak finner De opplysning om naboers rett til å påklage approbasjonene og følgene av dette dersom De skulle sette i gang byggearbeidet før saken er endelig avgjort.

Avstand til blokk 10 må være minst 8 m.

Det anbefales at leilighetene i 1. etg. gjøres tilgjengelige for rullestolbrukere med atkomstvei hvor terrenget mot øst tillater det.

Fortsettes

Approbasjon **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
27/327 blokk 11, Kragskogen felt A.	79/1205	1-2-3-4-5

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggetøyvekontoret, Rueld Amundsens gt. 4.
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.

79/4079

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkrysede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bm. **Odd Garm**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

9. mai 1980

Overarkitekt Garm

OG/BH 79/1205

Gnr. 27, bnr. 327, blokk 11, Kragskogen felt A.
Boligblokk m/garasjer.
Byggherre: Krags arvinger v/h.r.adv. Jon R. Gundersen.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 6 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Vi viser til vår påtegning av 6.5.80 på situasjonskartet.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 5 samt situasjonskart med byplankontorets påtegning av 31.5.79 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

Ikke gjeldende etter ekt. kw

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

16. juli 1980

Overarkitekt Garm

OG/JW 79/1205

Gnr. 27, bnr. 327, blokk 11, Kragskogen felt A.
Boligblokk m/garasjer.
Byggherre: Krags arvinger v/h.r.adv. Jon R. Gundersen.

Tilleggsanmeldt endring av plassering samt brev av 16.6.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Under henvisning til brannvesenets ekspedisjon av 7.7.80 gis det i dette tilfellet dispensasjon vedrørende avstand mellom blokkene og tillatelse til bruk av trepanel på gavlene selv om de kommer nærmere hverandre enn 8 m på enkelte steder.

Dispensasjonen er gitt på grunnlag av de spesielle forhold i dette tilfellet og slik plassering kan ikke påregnes godkjent i fremtiden hvor fasadematerialet er brennbart.

Forøvrig viser vi til vår påtegning av 14.7.80 på situasjonskartet.

Tidligere situasjonskart med vår påtegning av 6.5.80 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

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)

Arbeidssted
Gnr. 27 bnr. 2237 Holmenkollveien 70 a-b-c

Journalnr.
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.

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 ~~gitt samtykke til seksjoneringen~~ meddelt at kravene i § 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

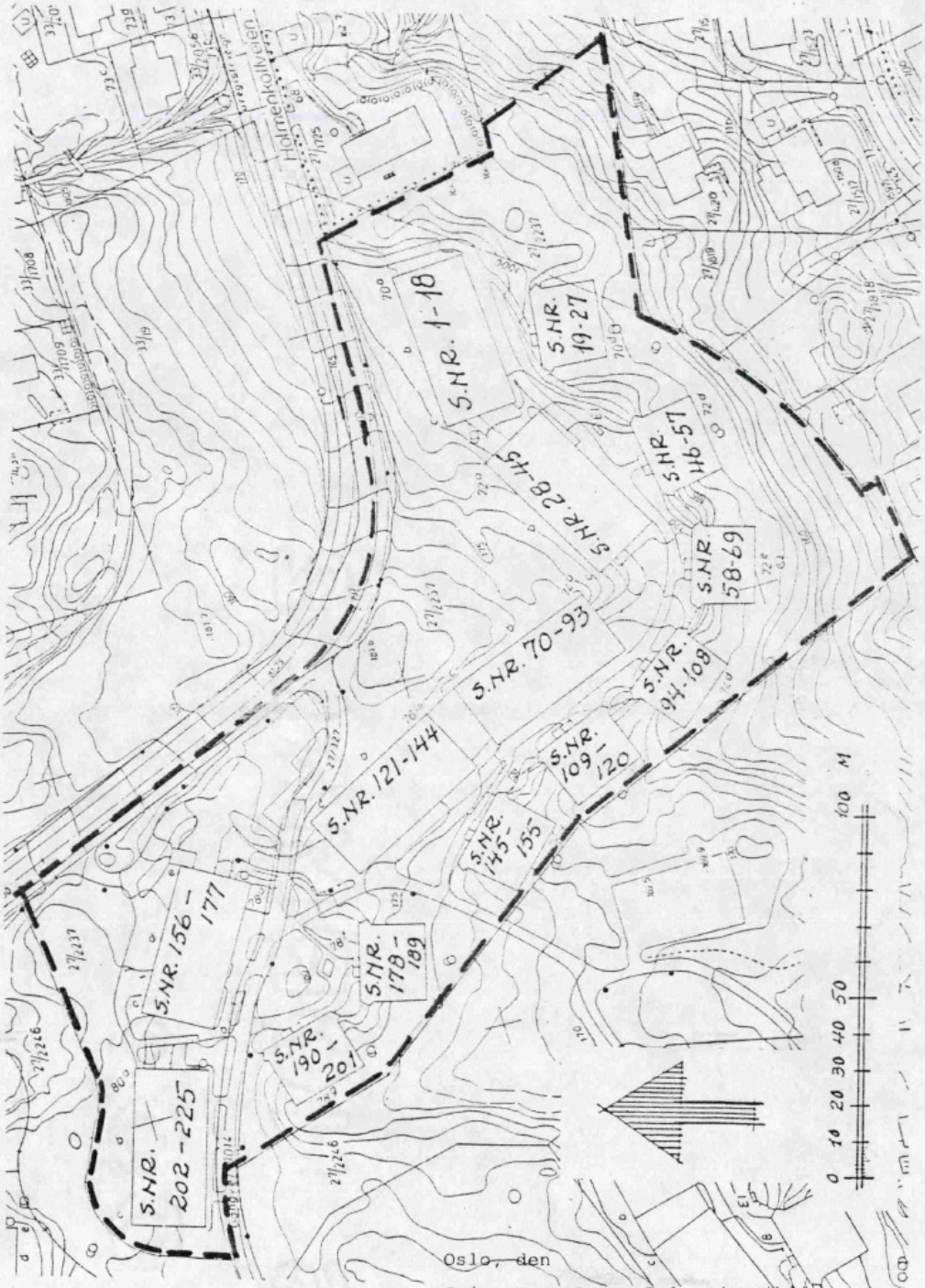
6.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN NR. 70-80

MED SEKSJONENE NR. 1-225



Riktig utskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, den

Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

Morten Huseby Knut Røe

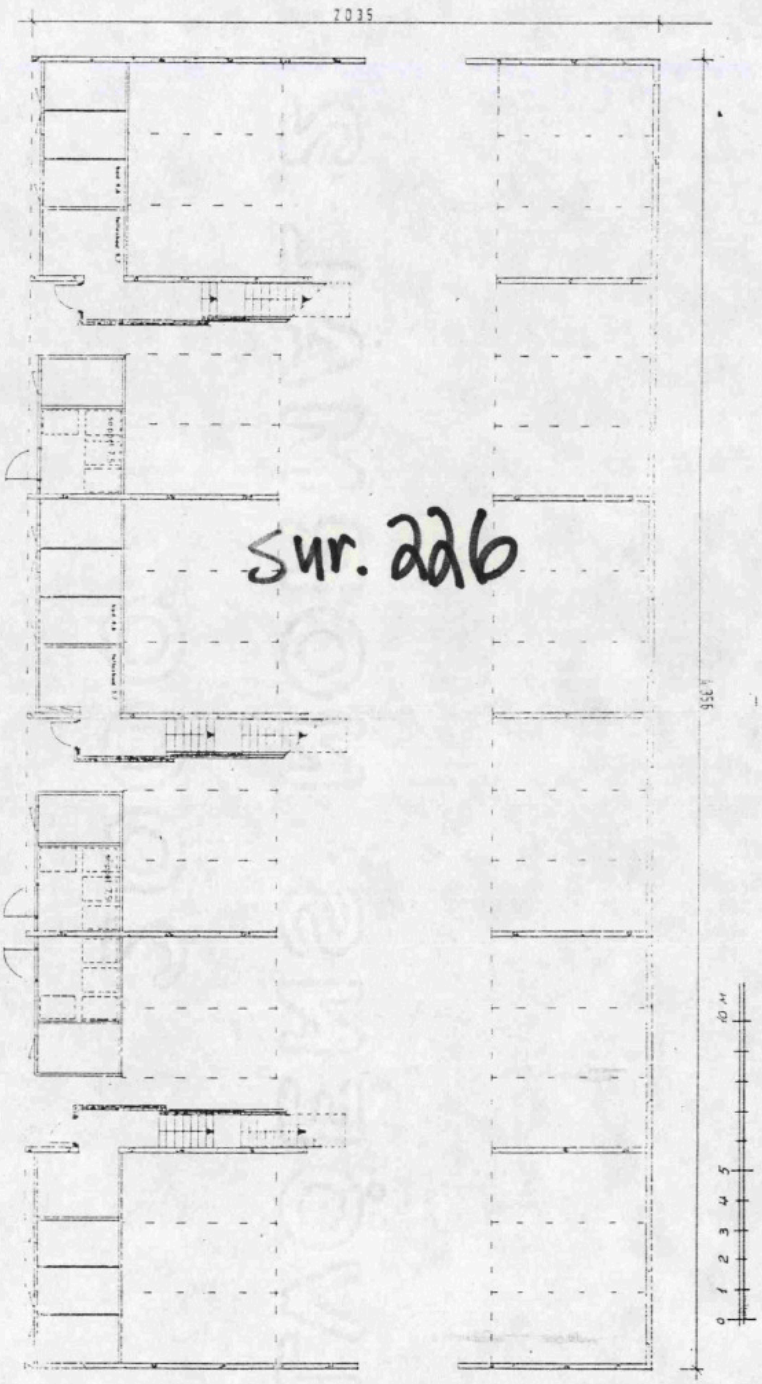
7.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

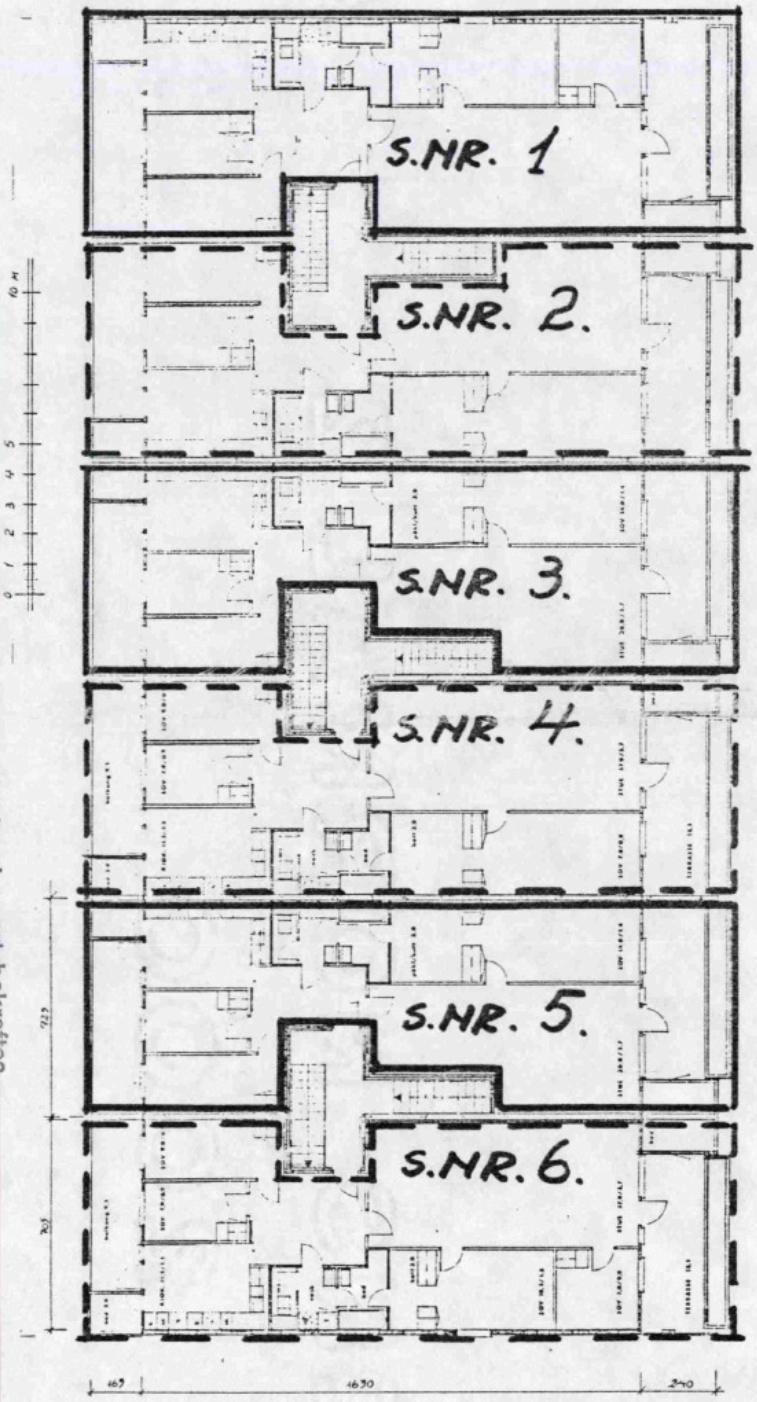
8.

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

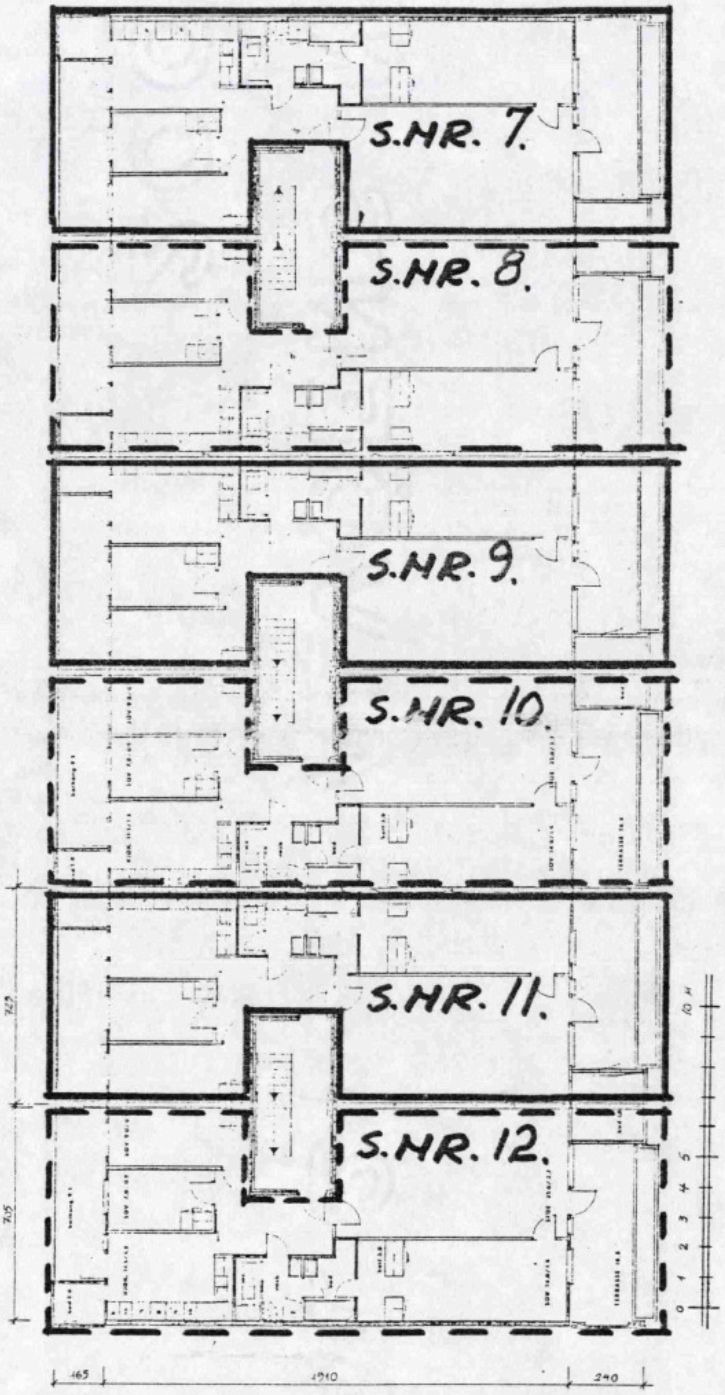
9.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C

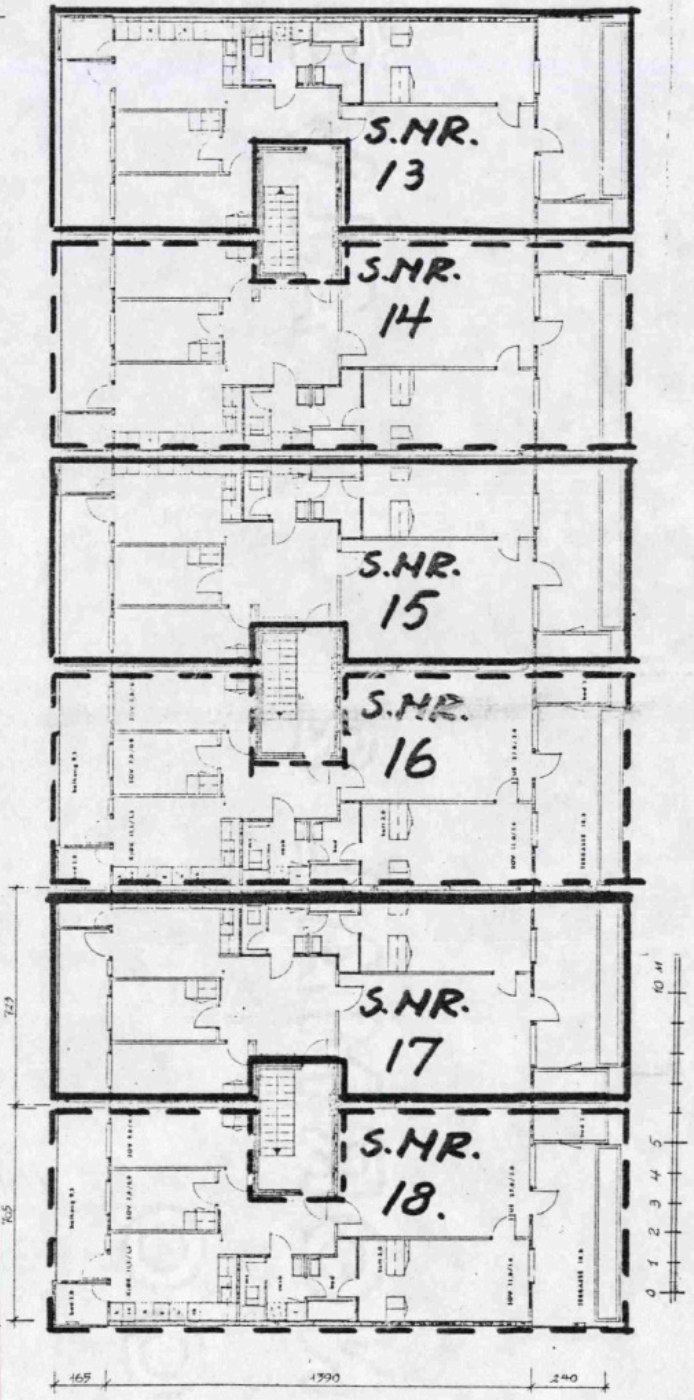
2. ETASJE MED SEKSJONENE 7–12



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

10.

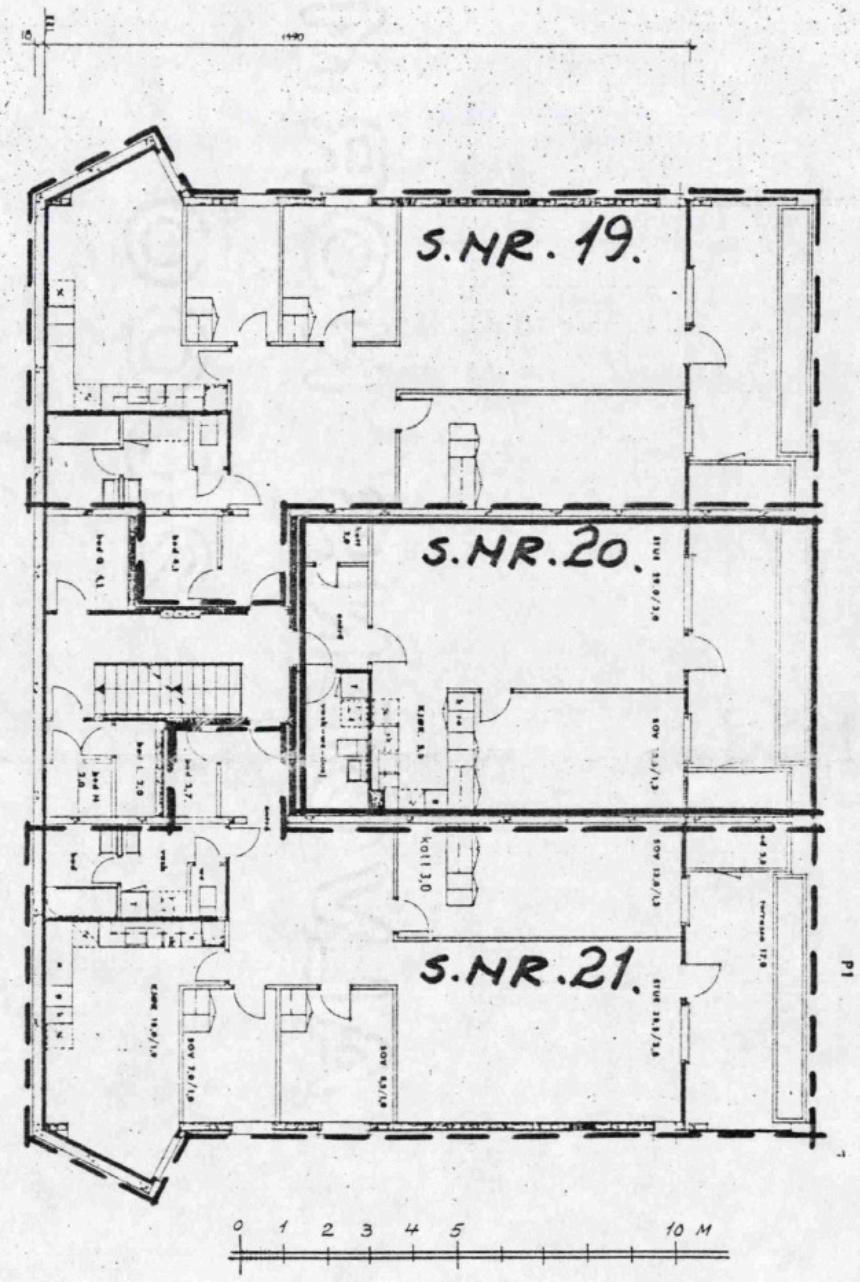
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18.



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

11.

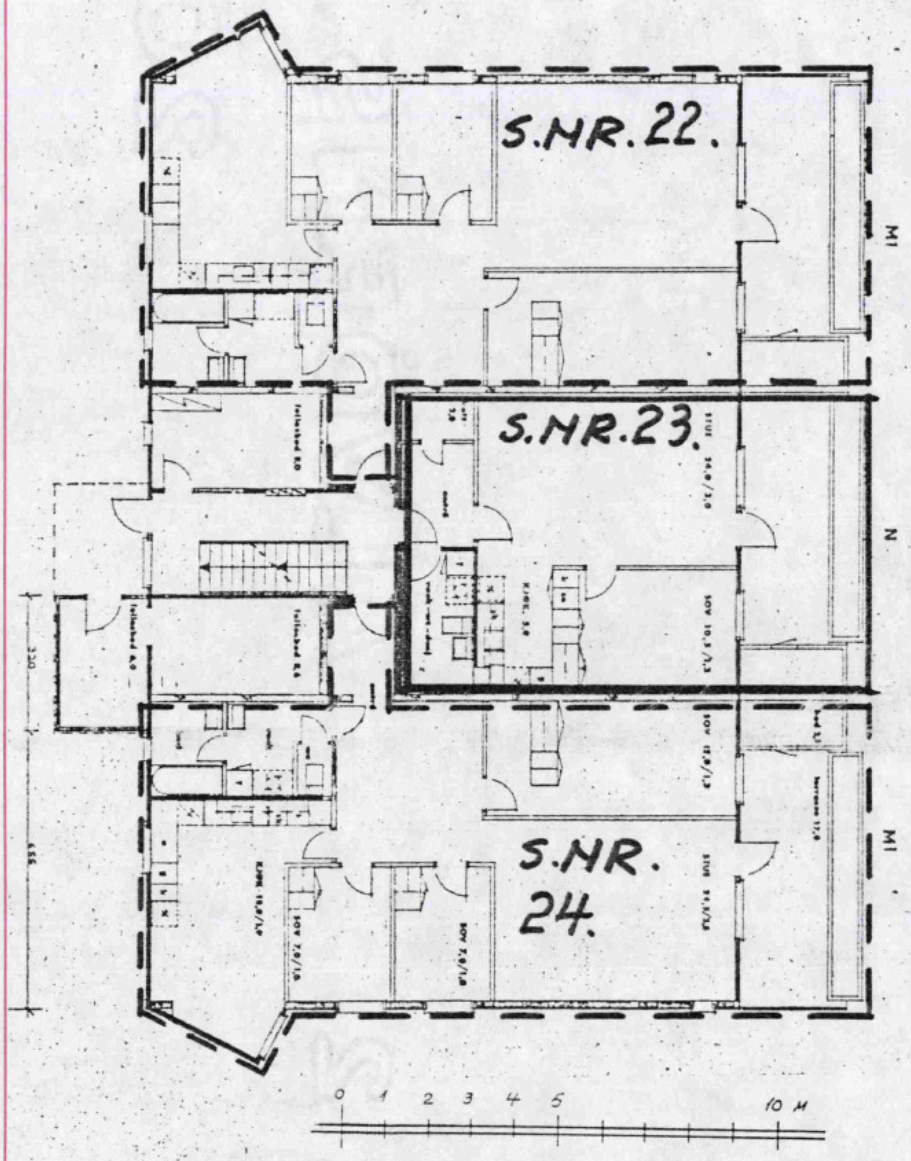
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 19-21.



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

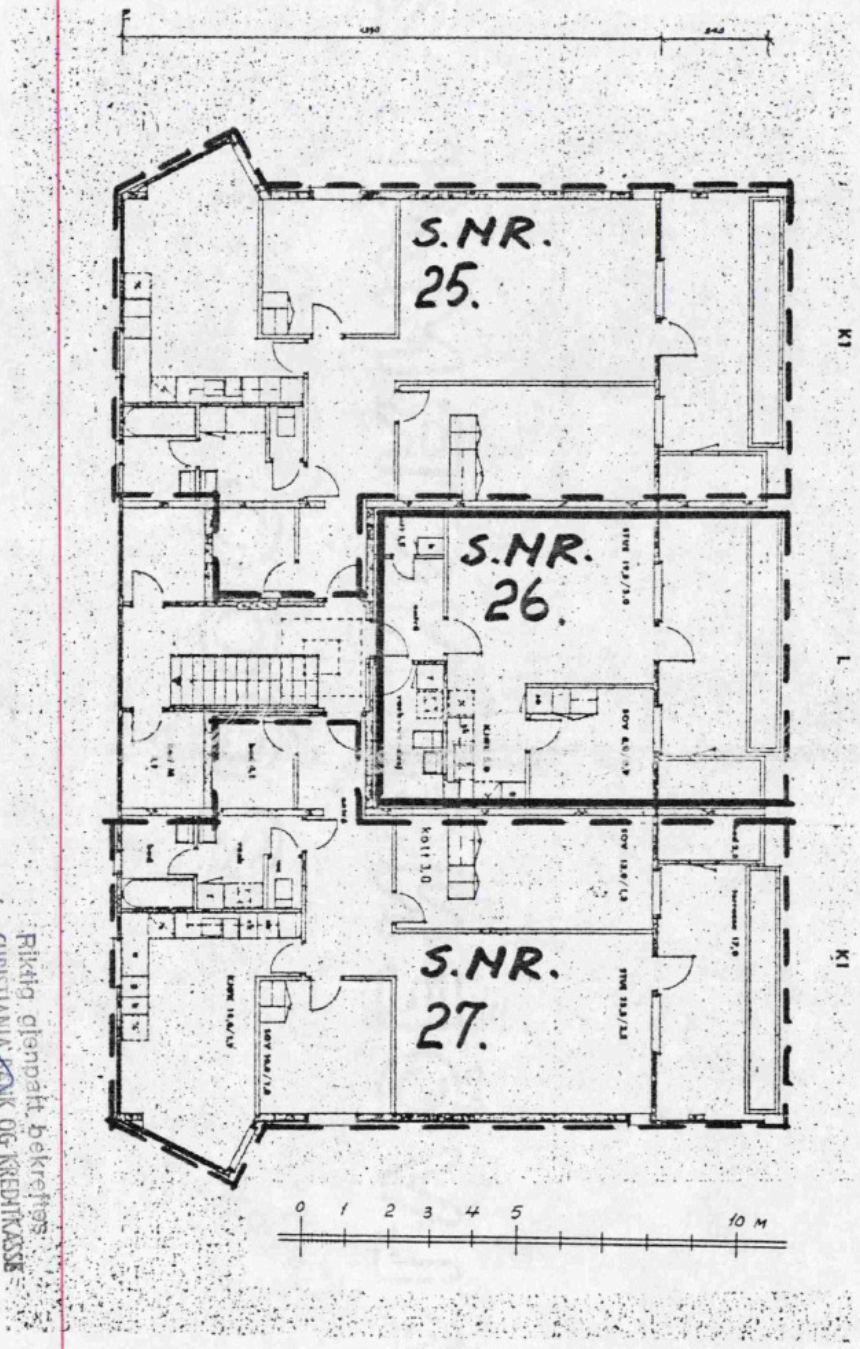
13

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

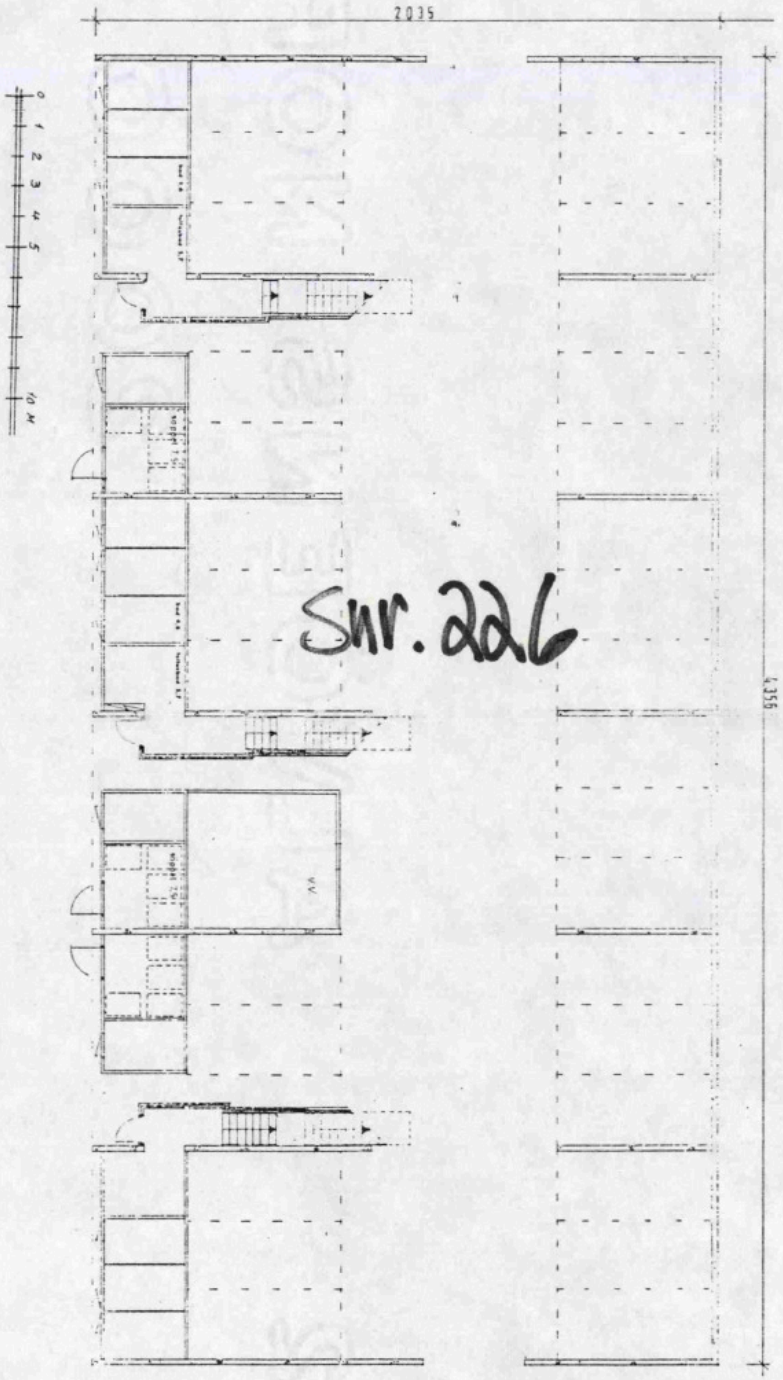
14

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Snr. 226

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

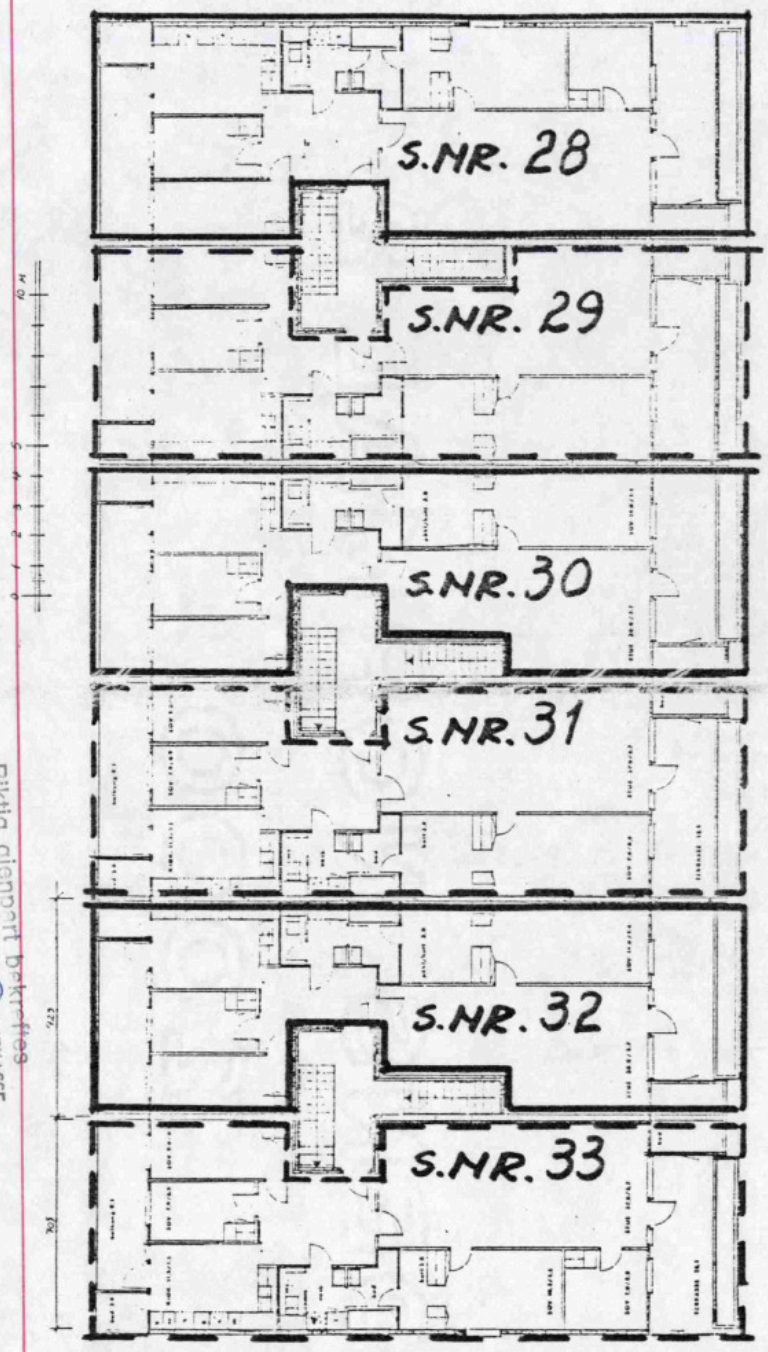
15

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

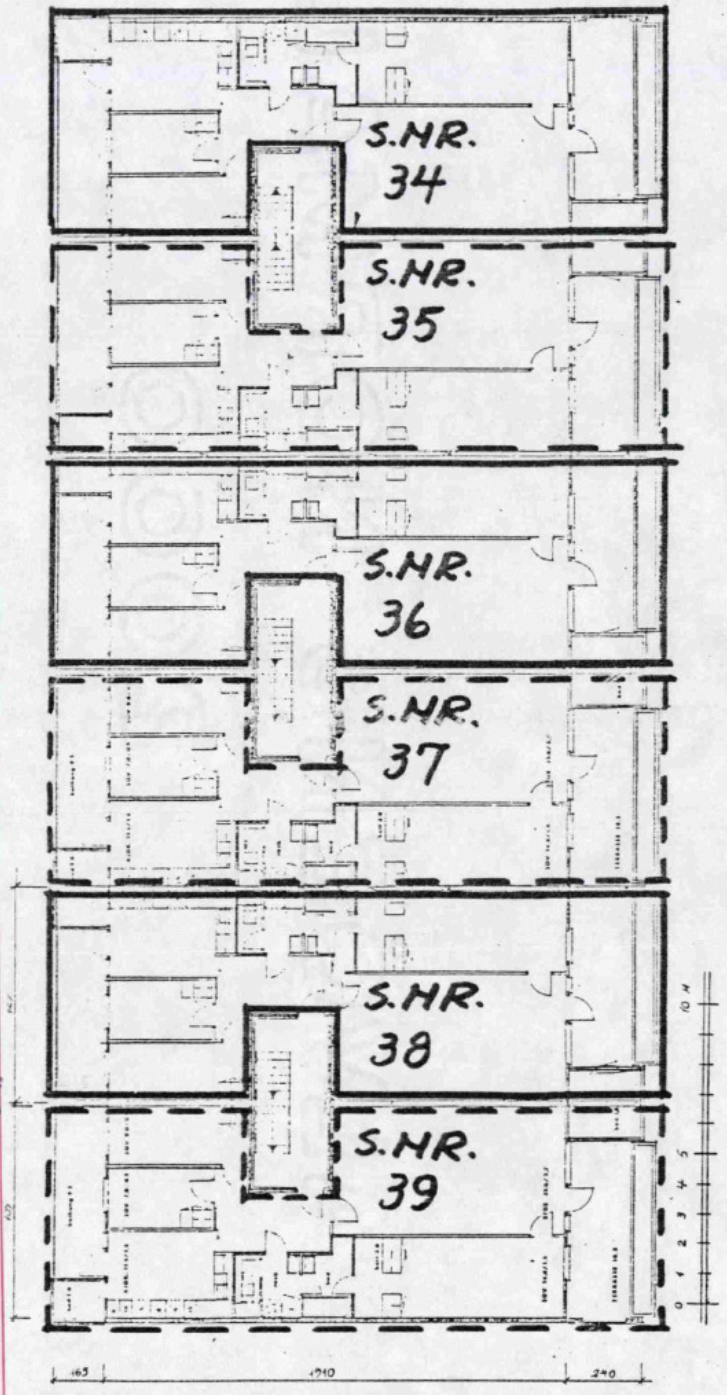
16

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

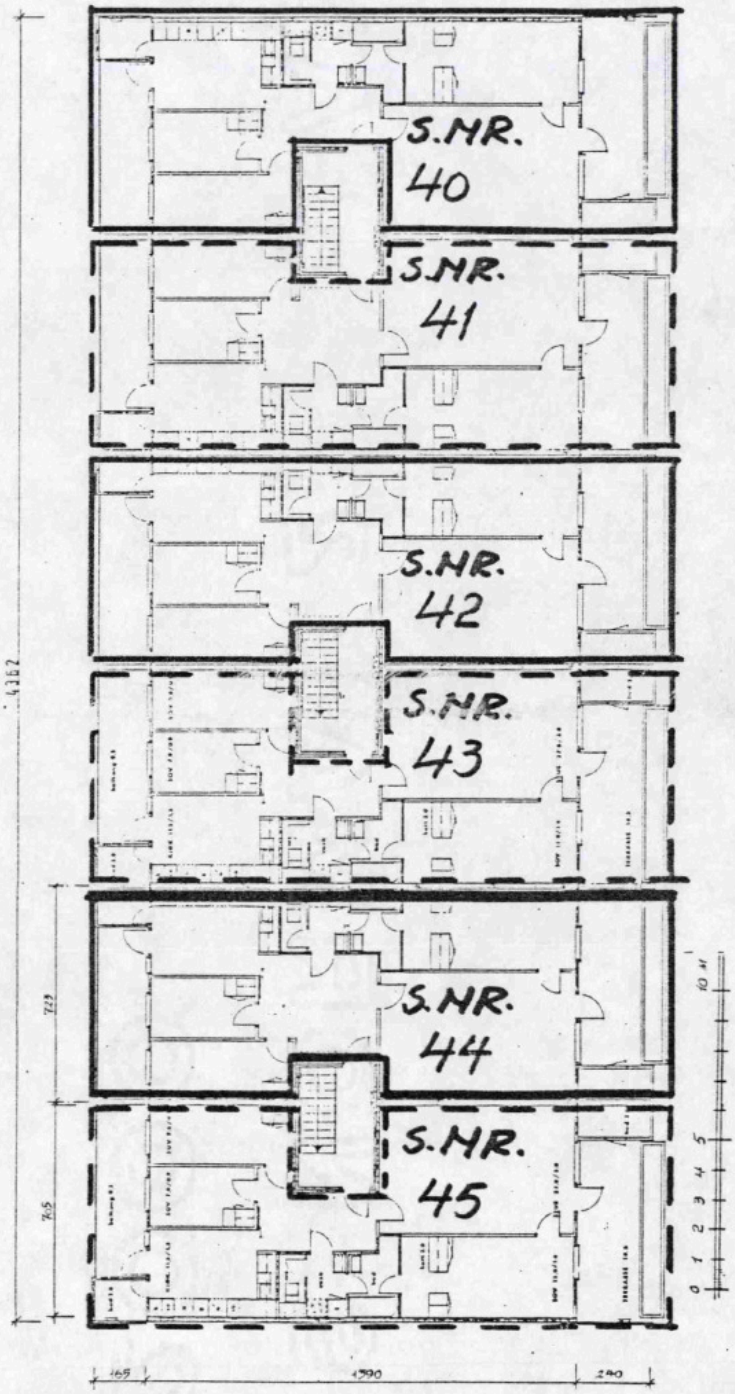
17

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

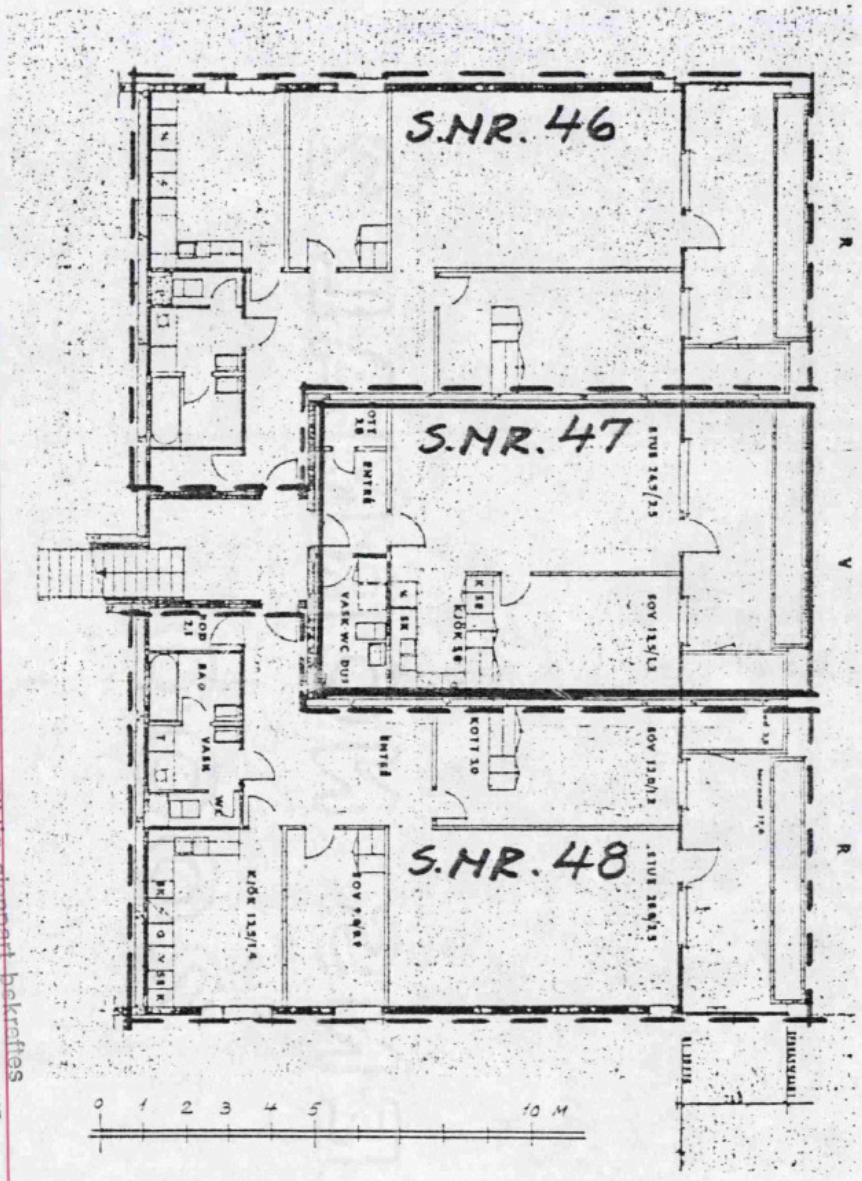
18

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

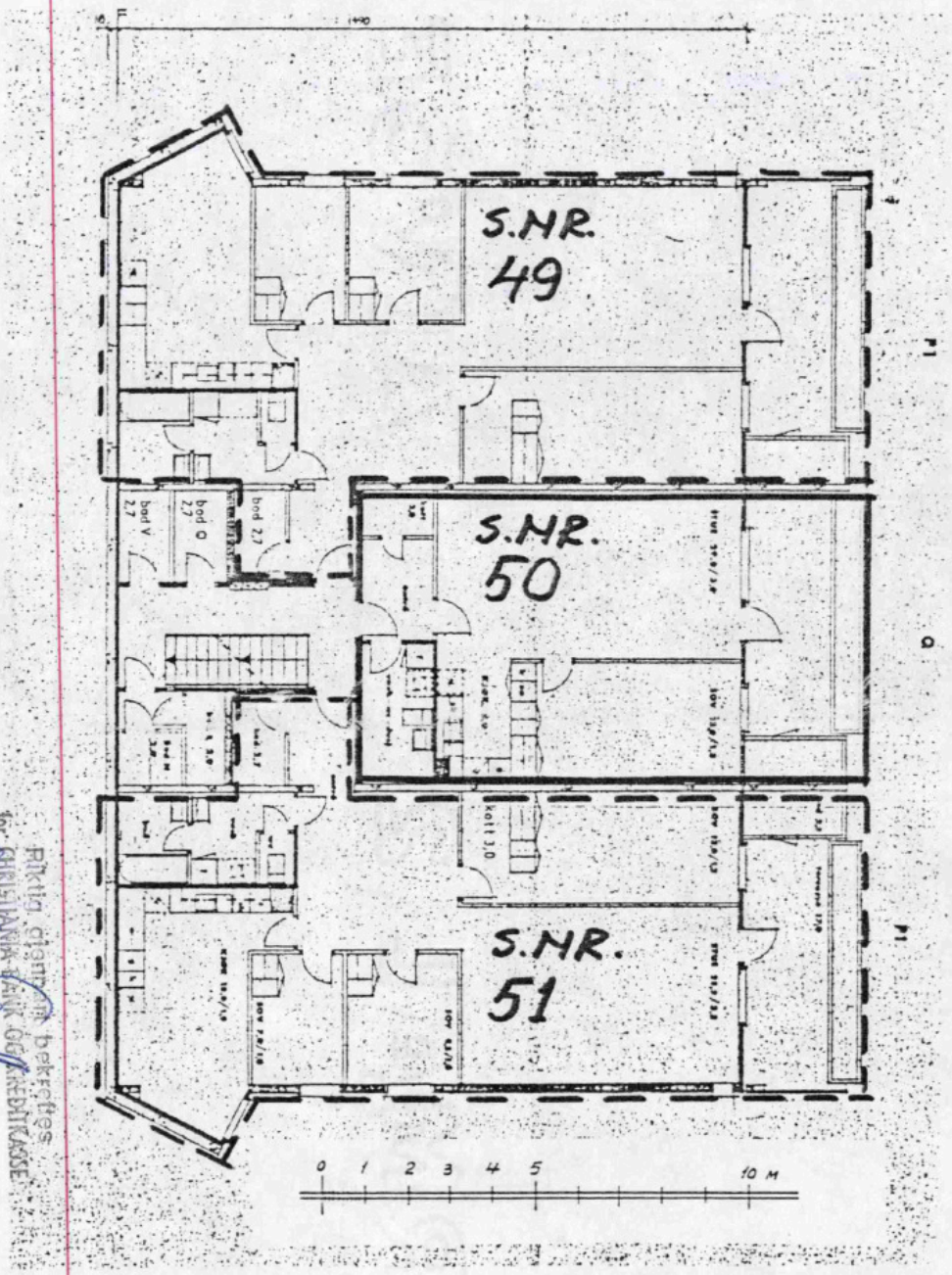
19

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

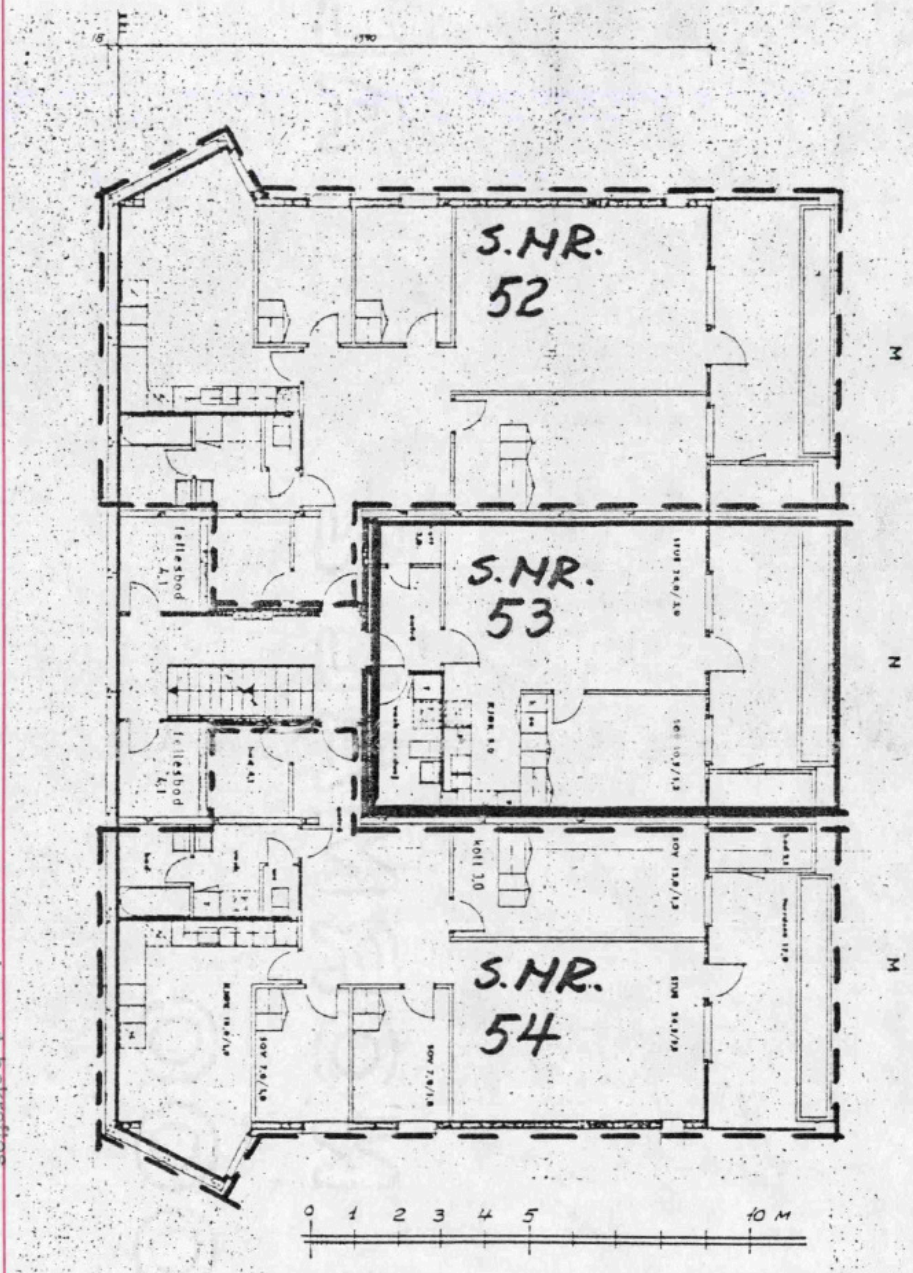
20

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

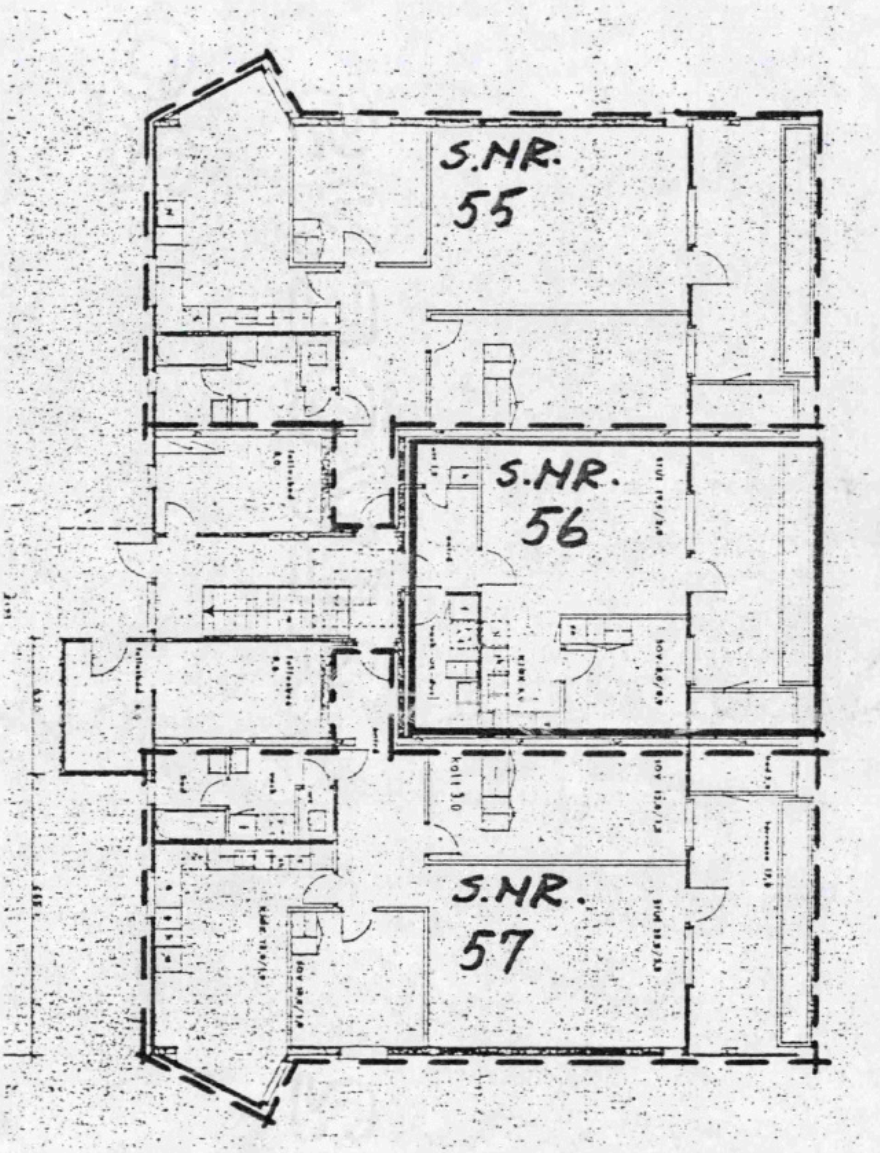
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 52-54



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

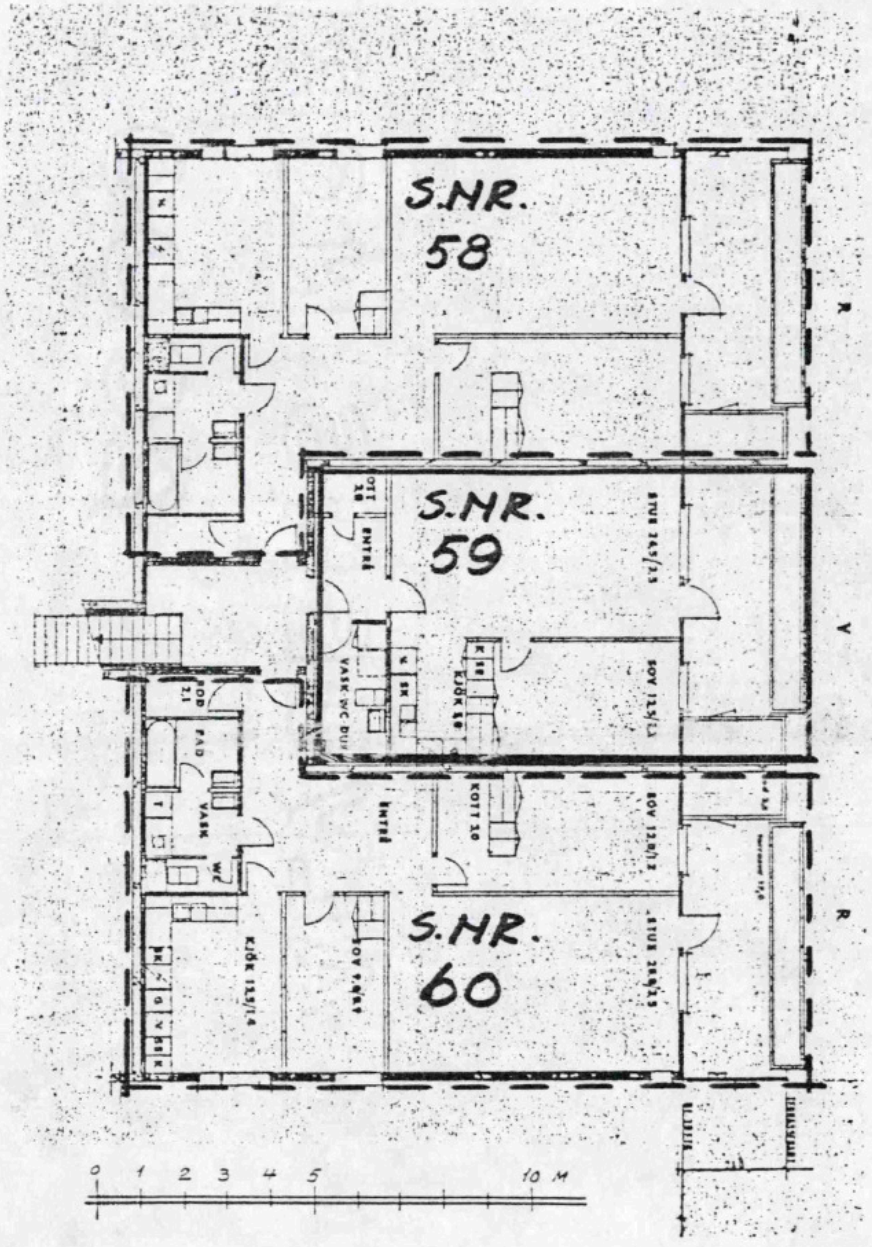
22

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

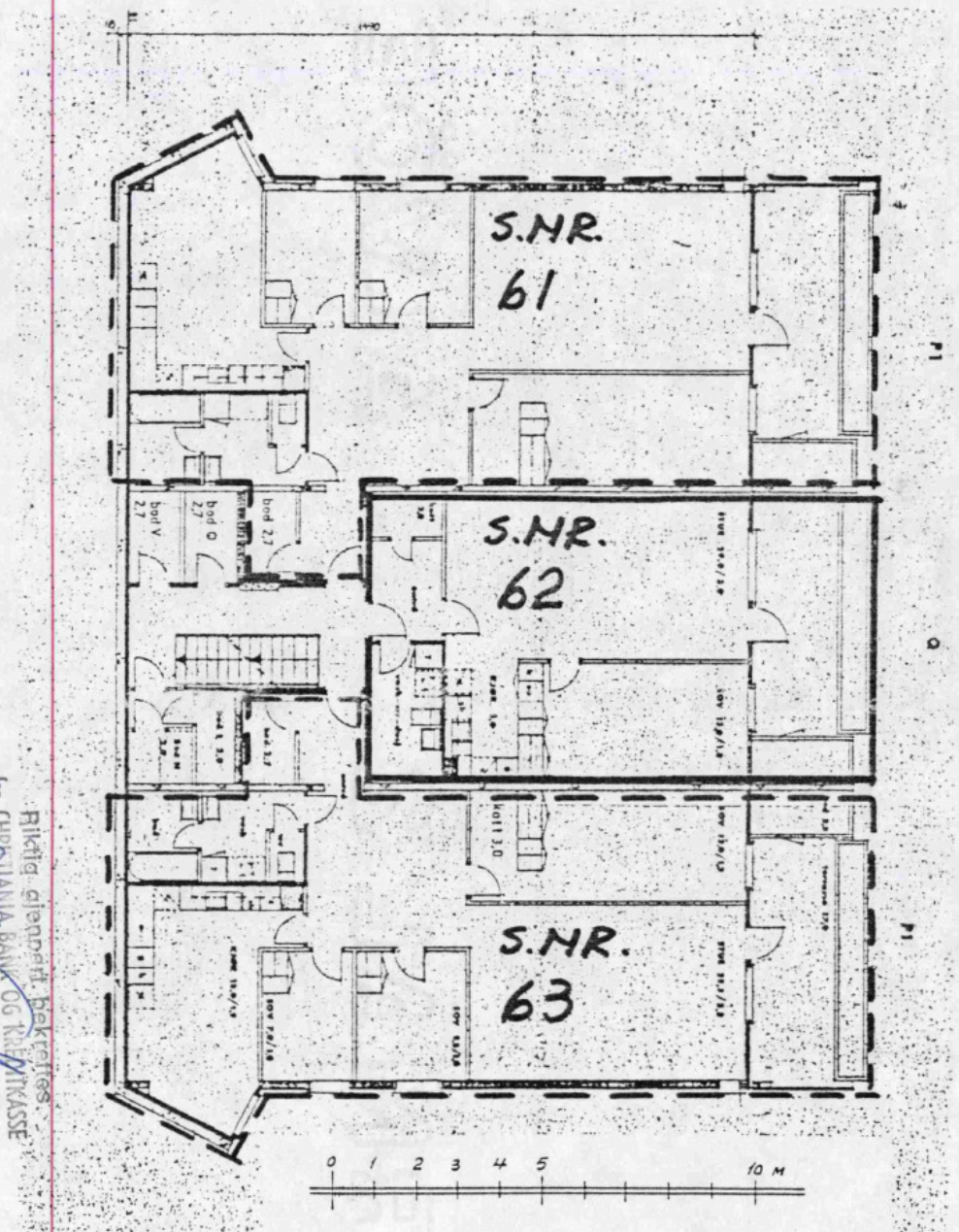
23

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

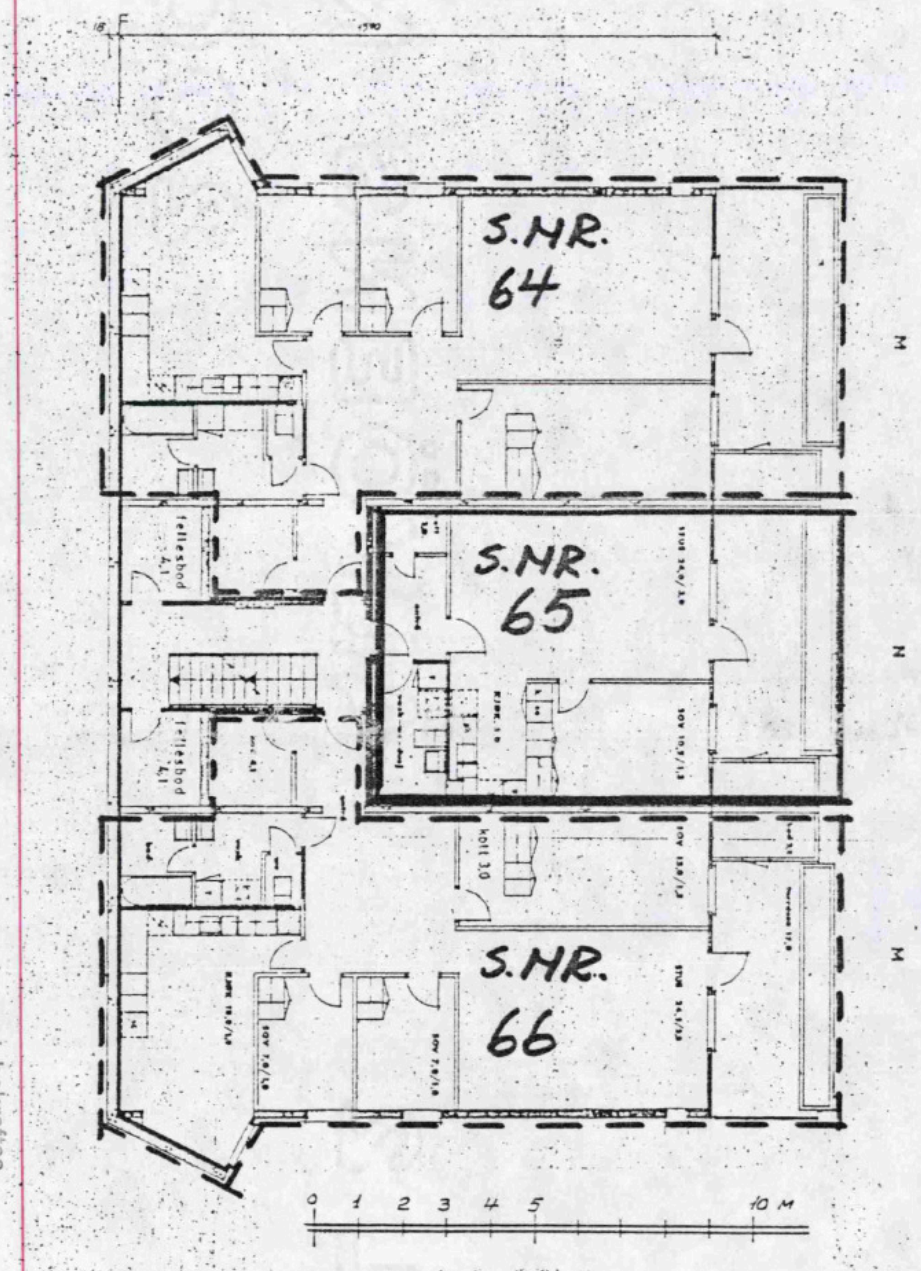
24

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 64-66



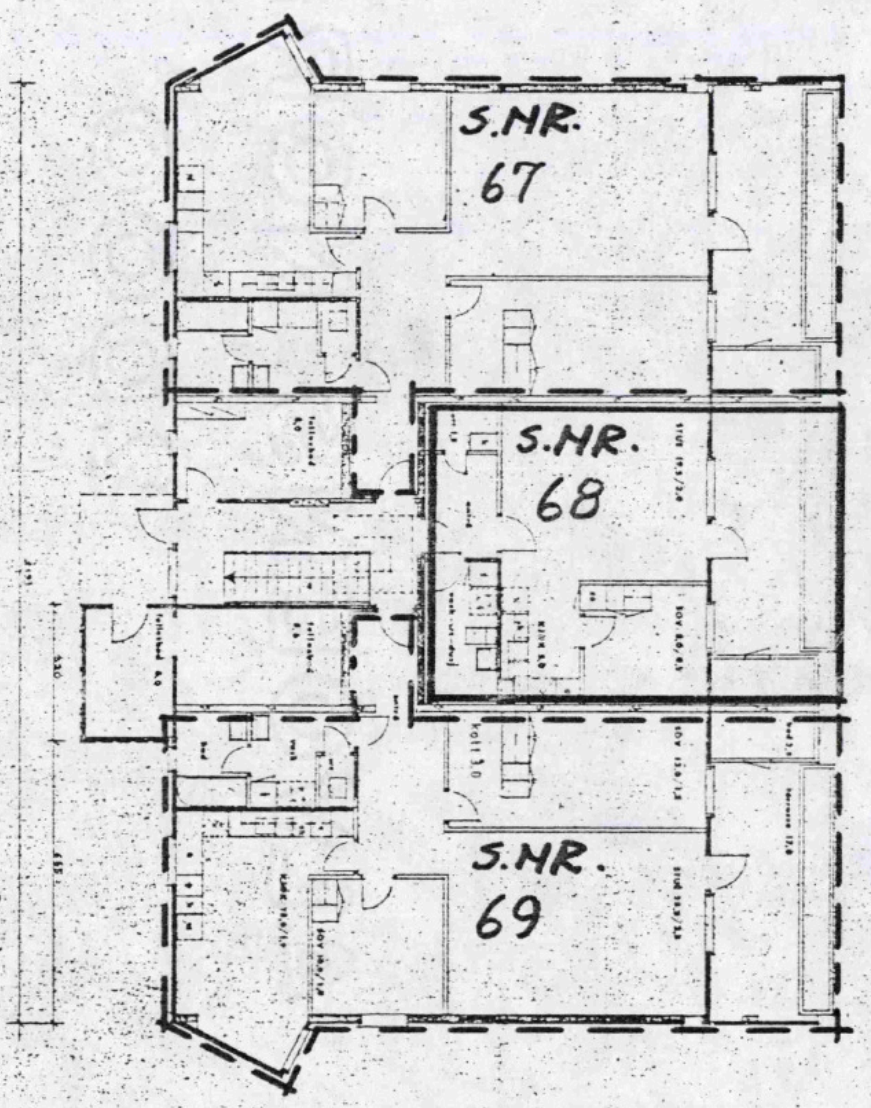
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

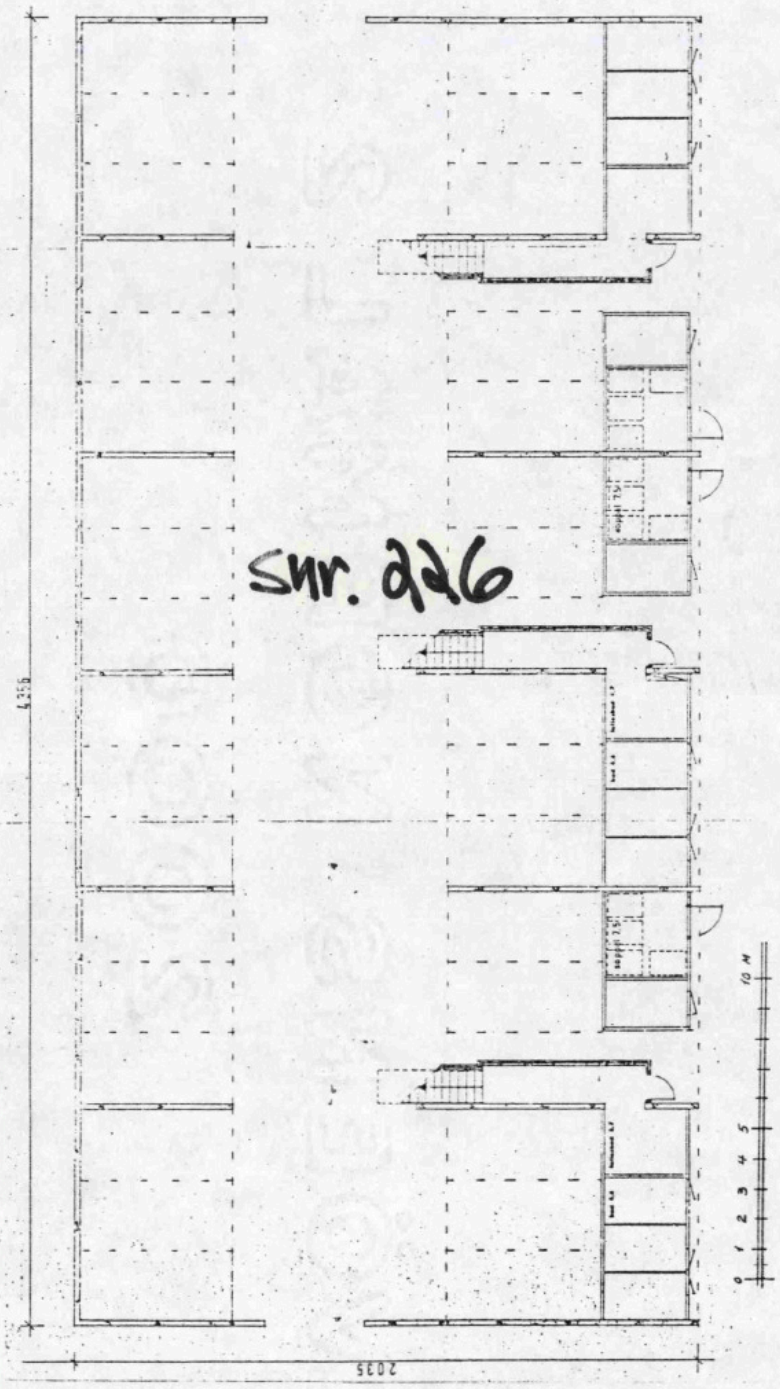
26

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

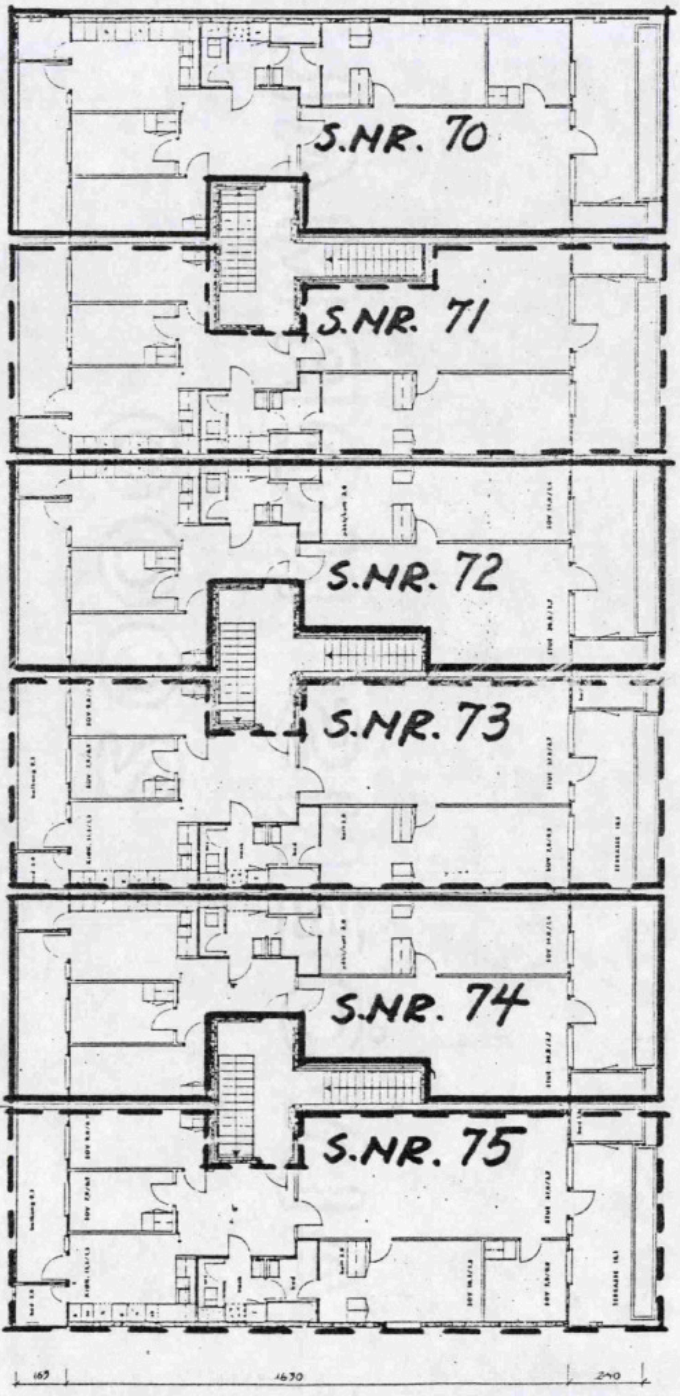
27

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

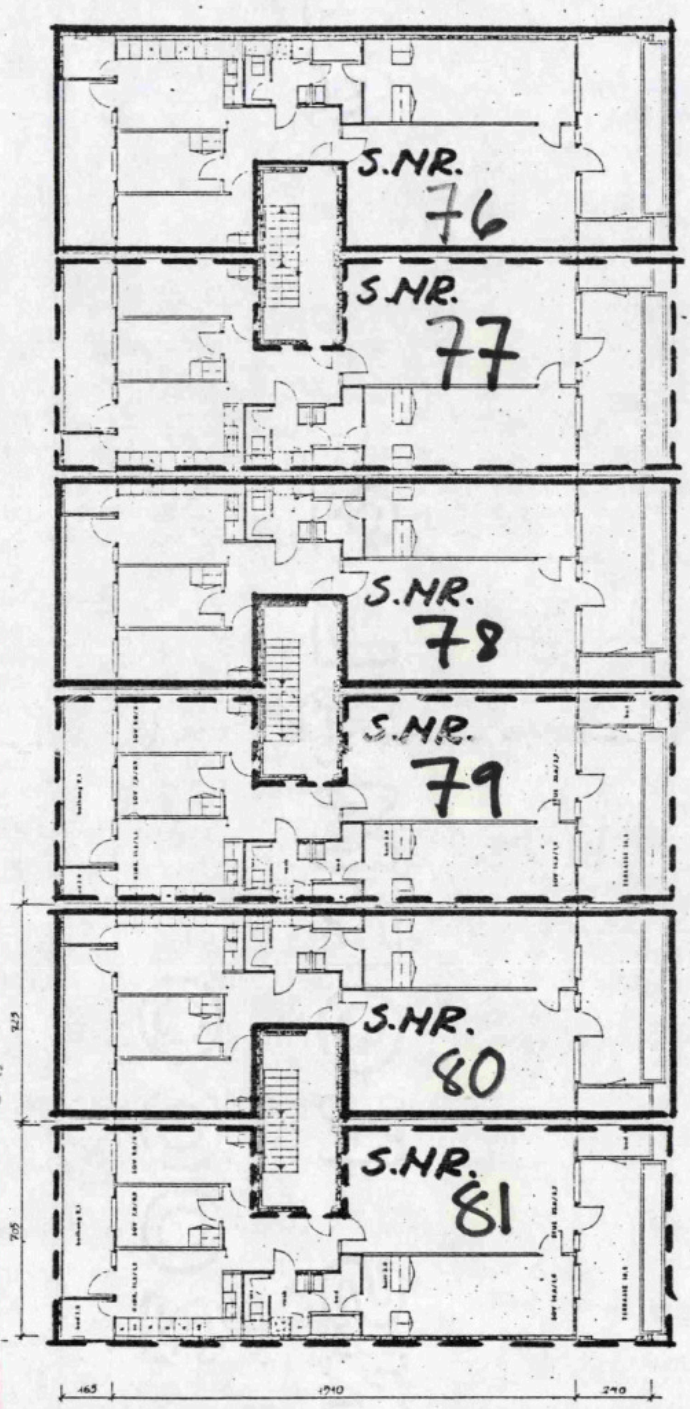
28

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

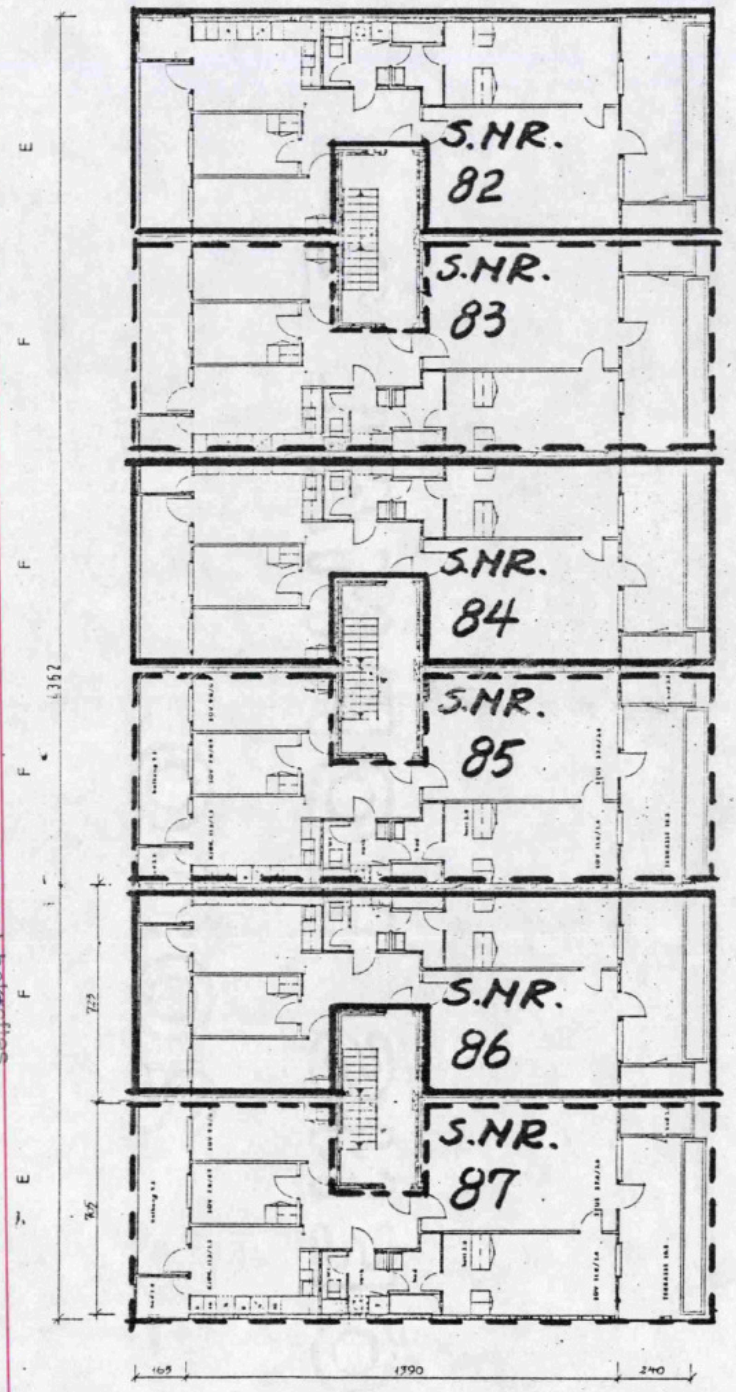
29

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

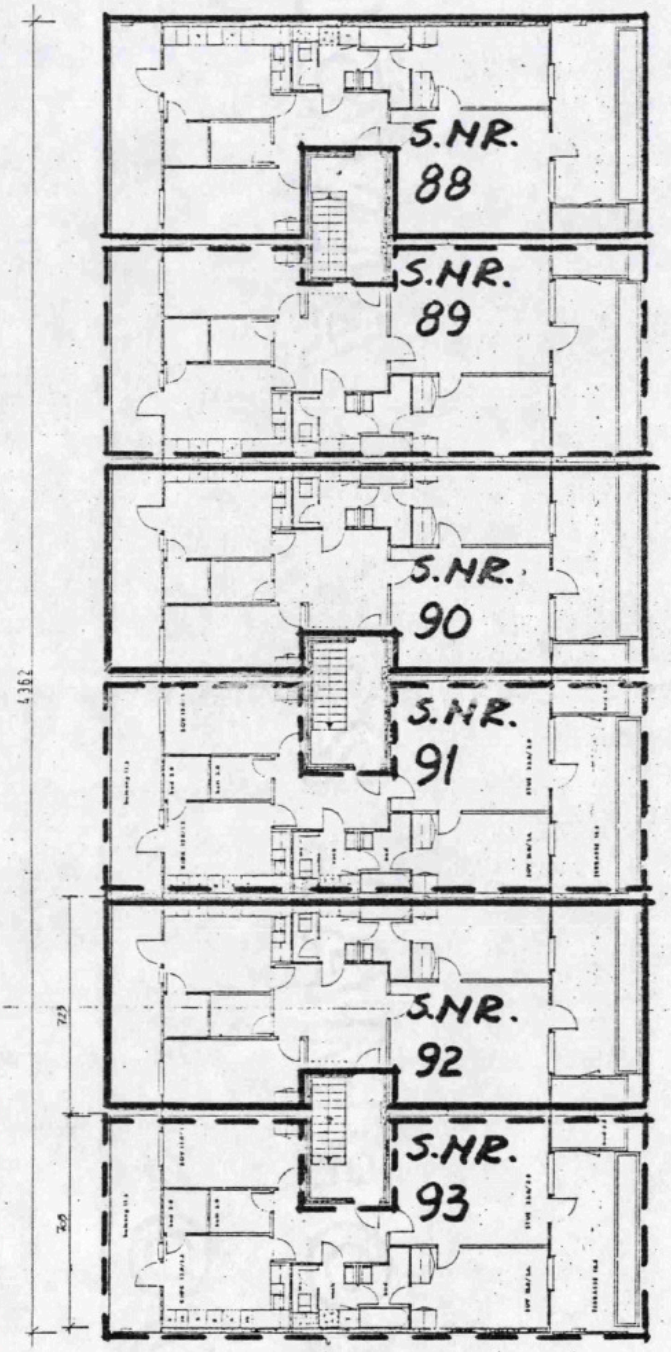
30

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



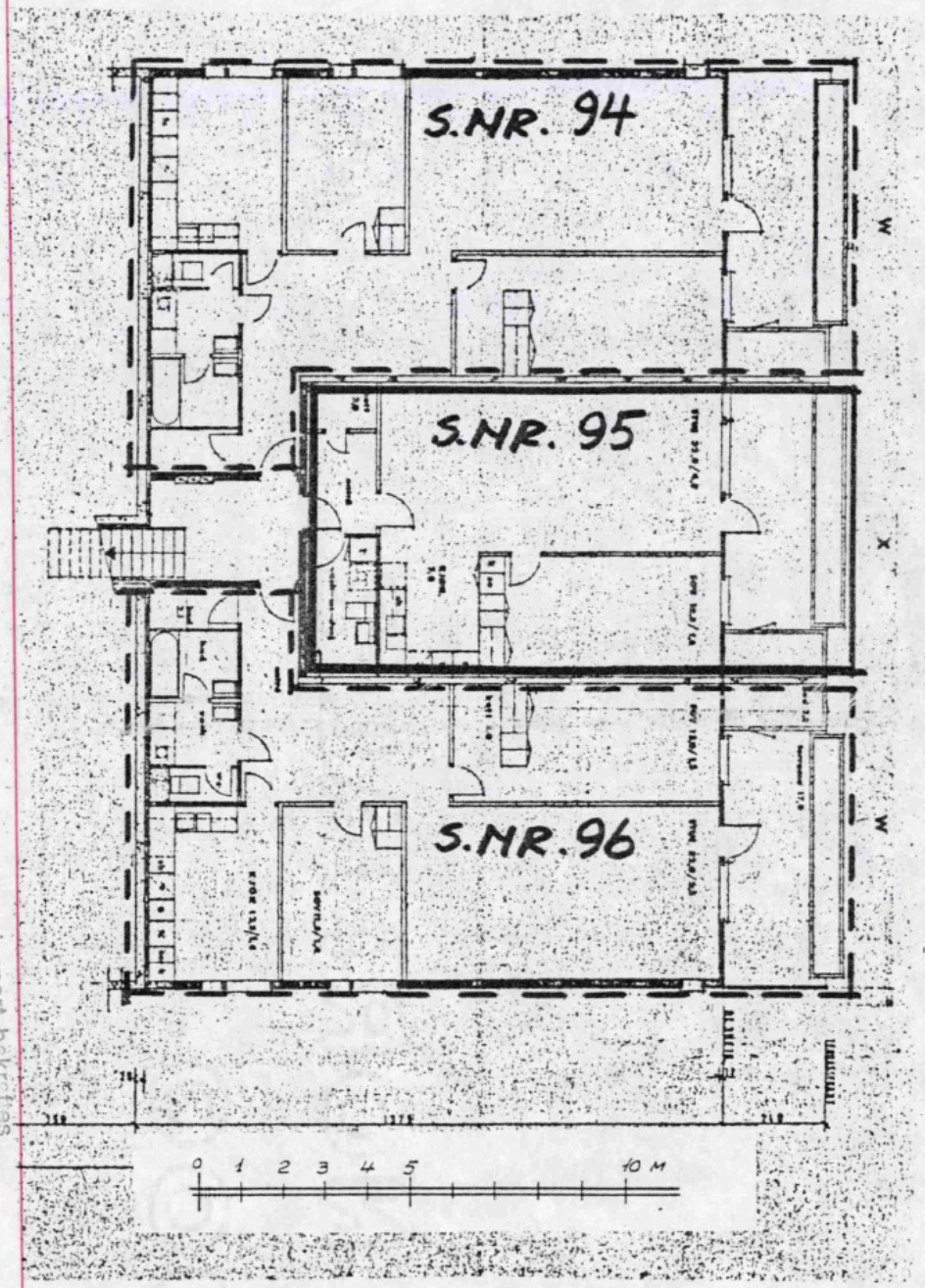
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

31

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.
4. UNDERET. MED SEKSJONENE 94-96



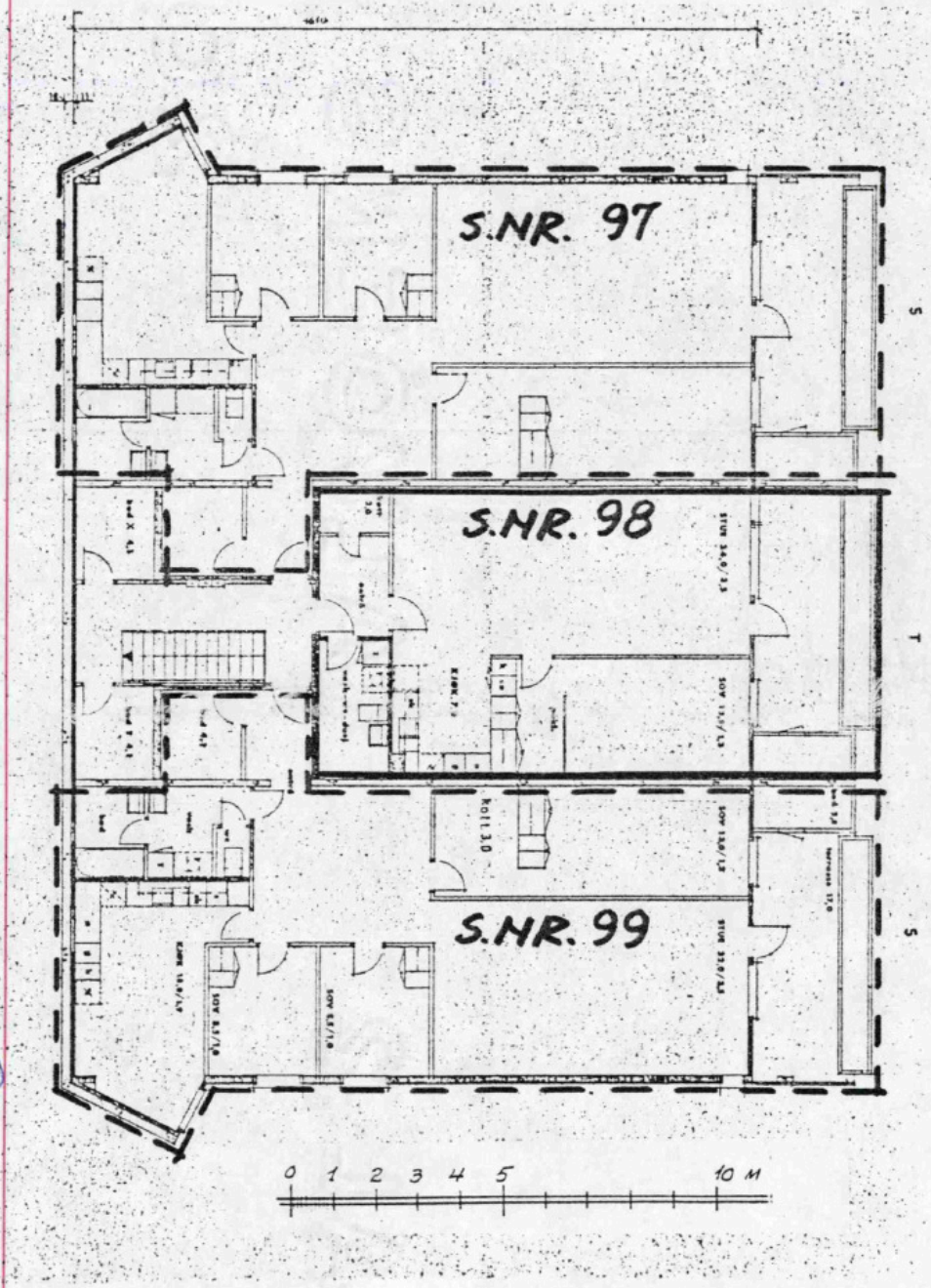
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

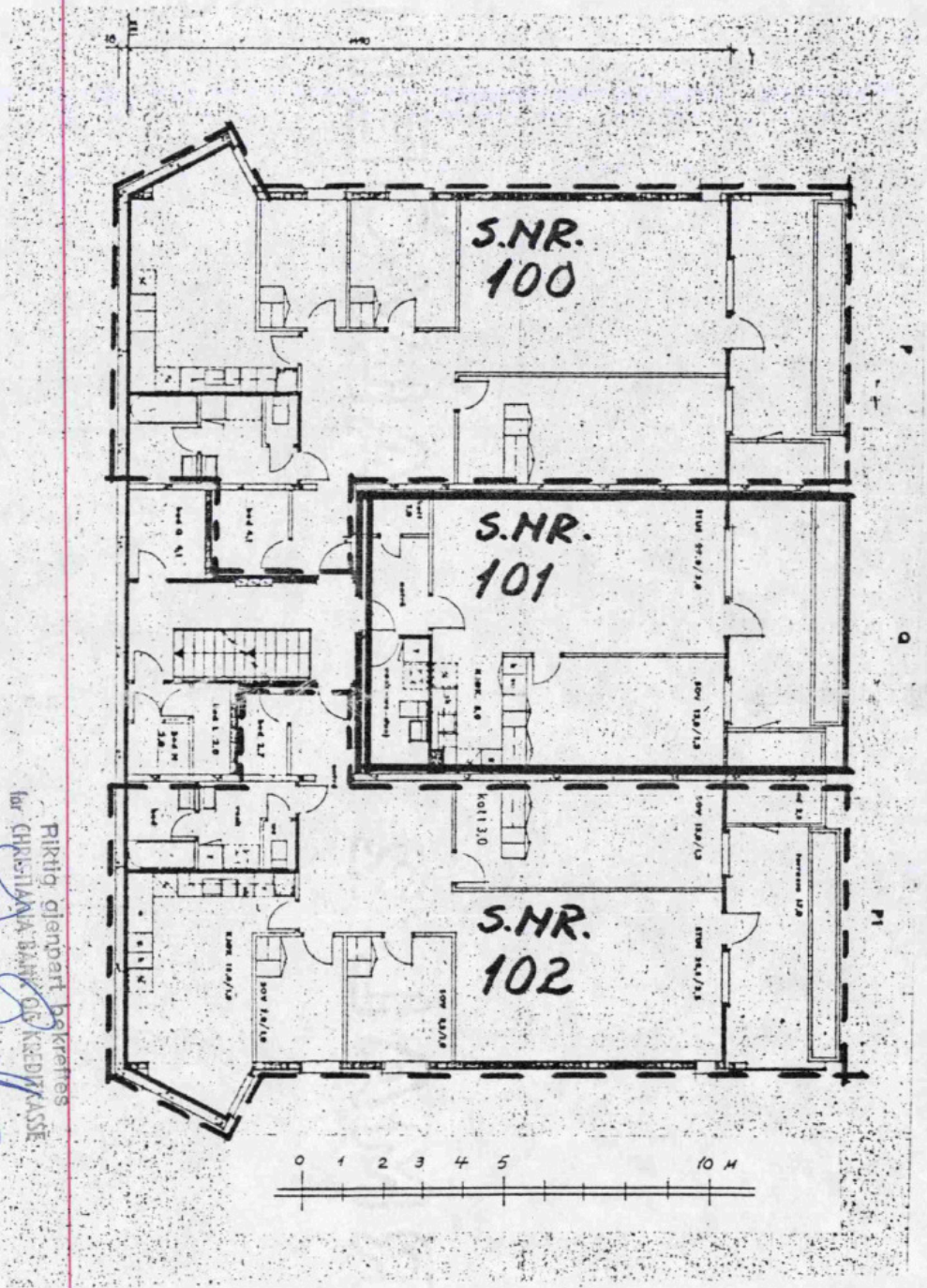
33

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

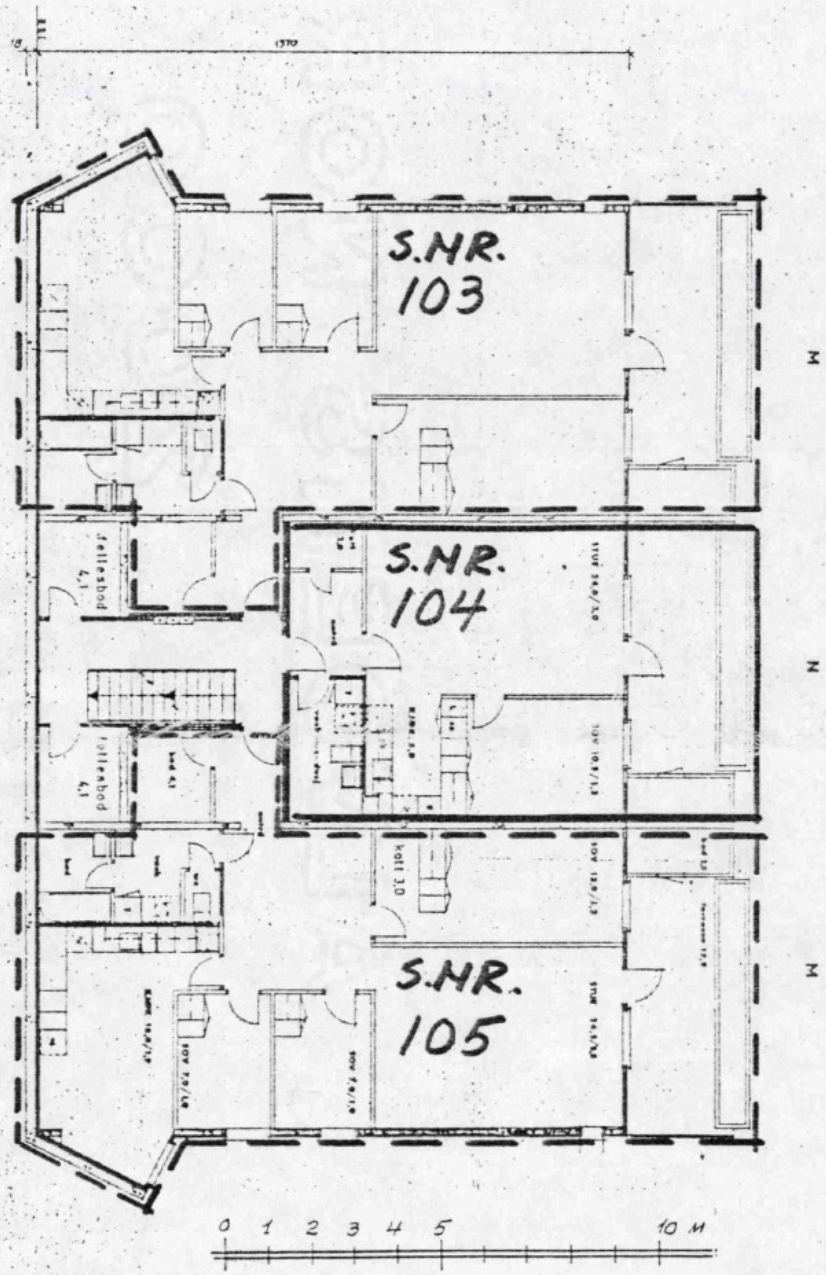
34

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

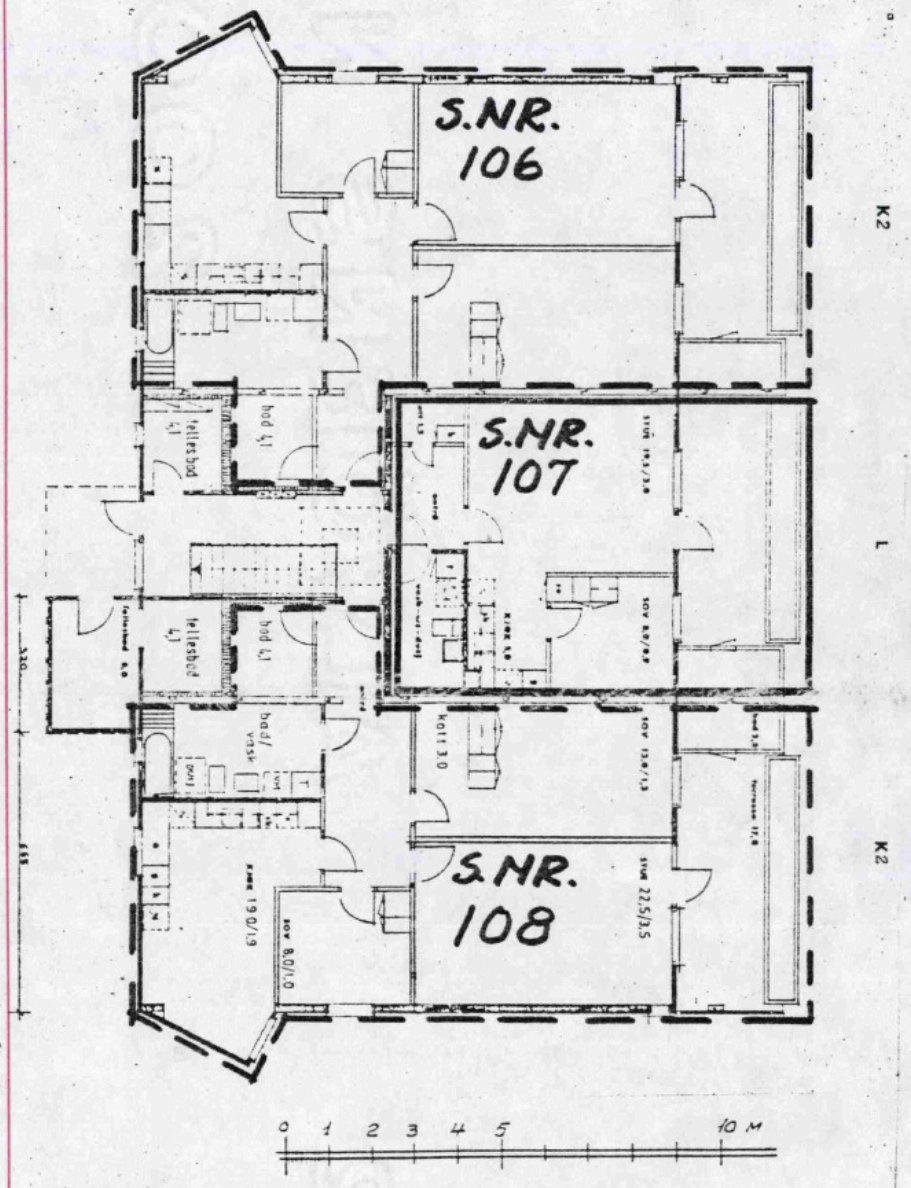
35

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

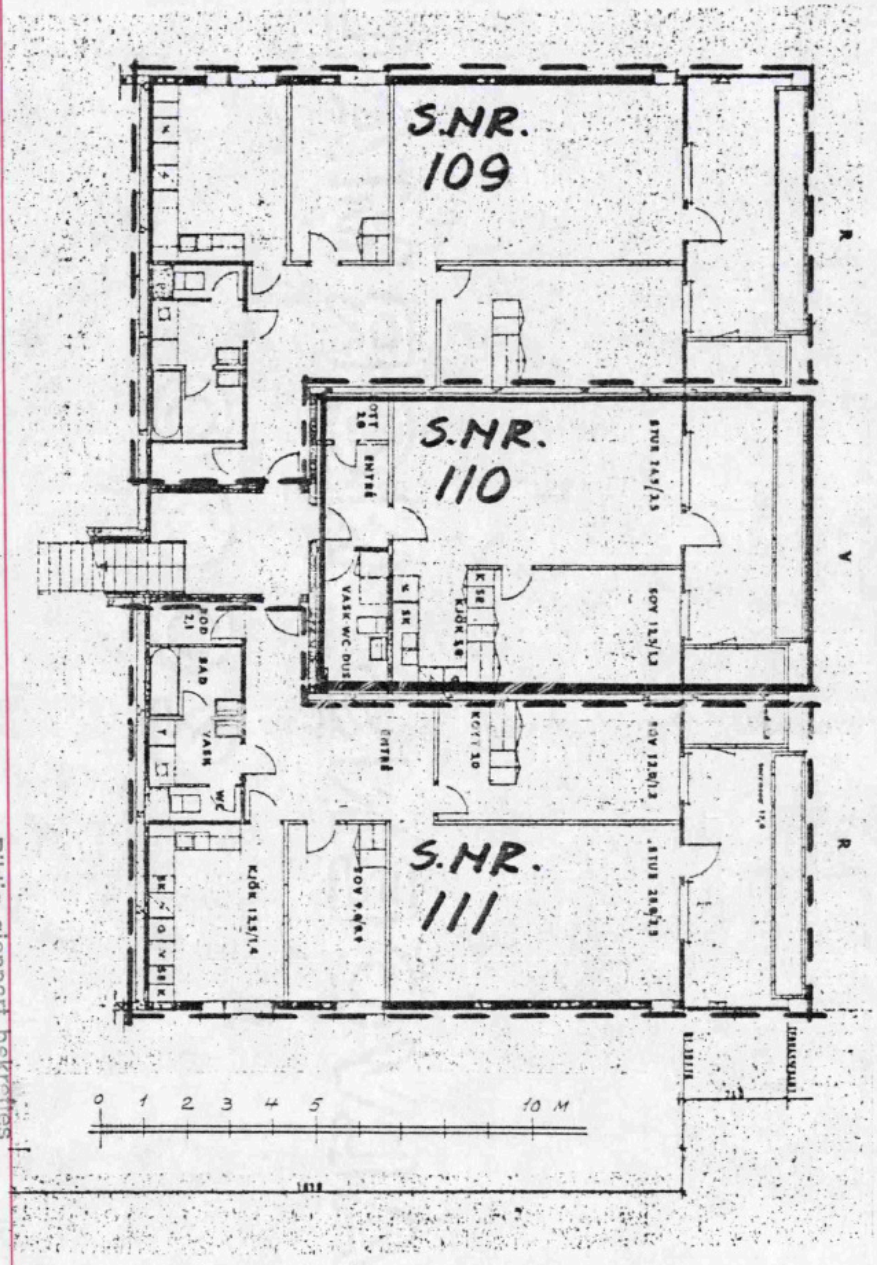
36

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E.

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 109-111



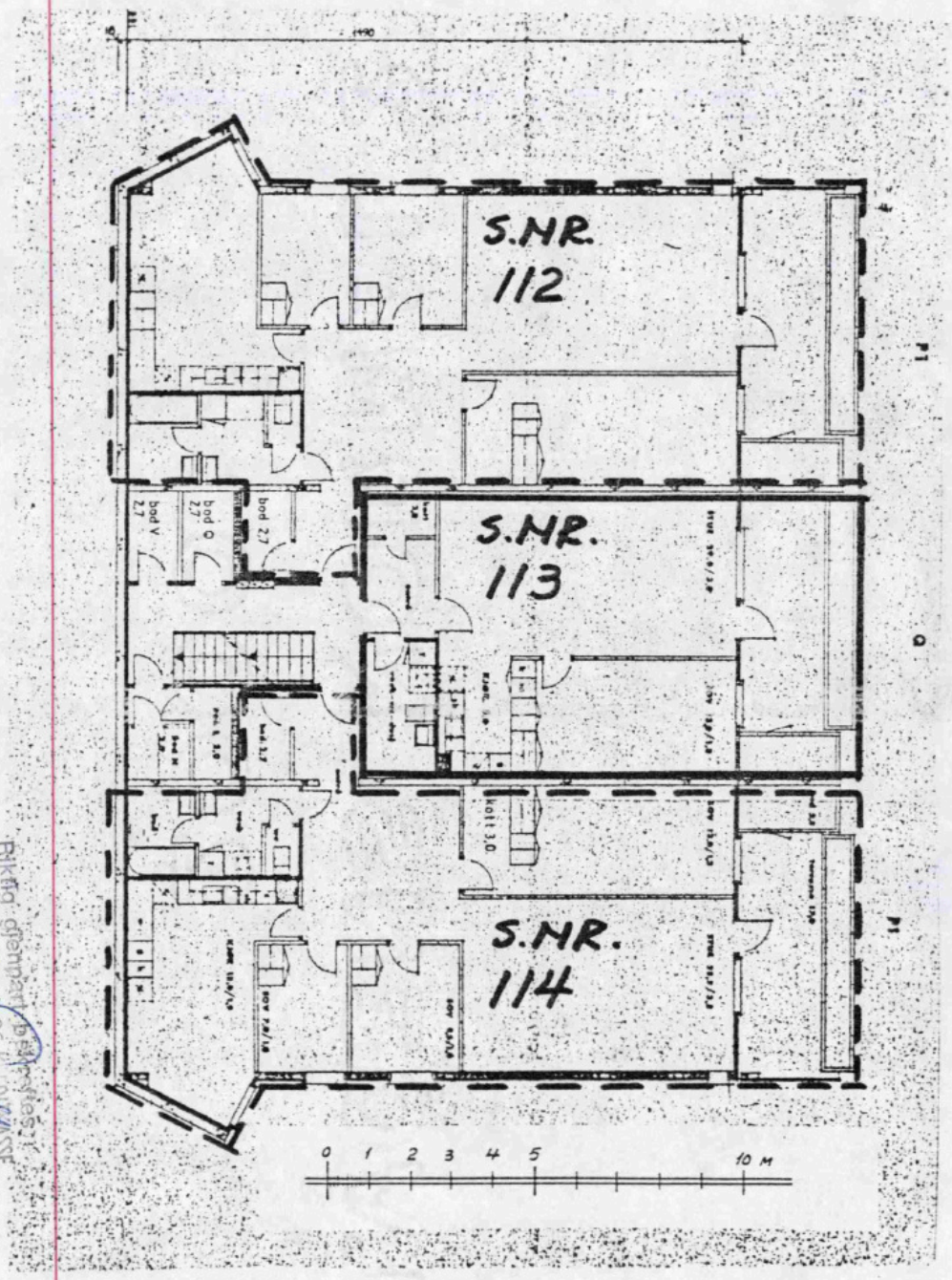
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

37

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E.
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 112-114



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

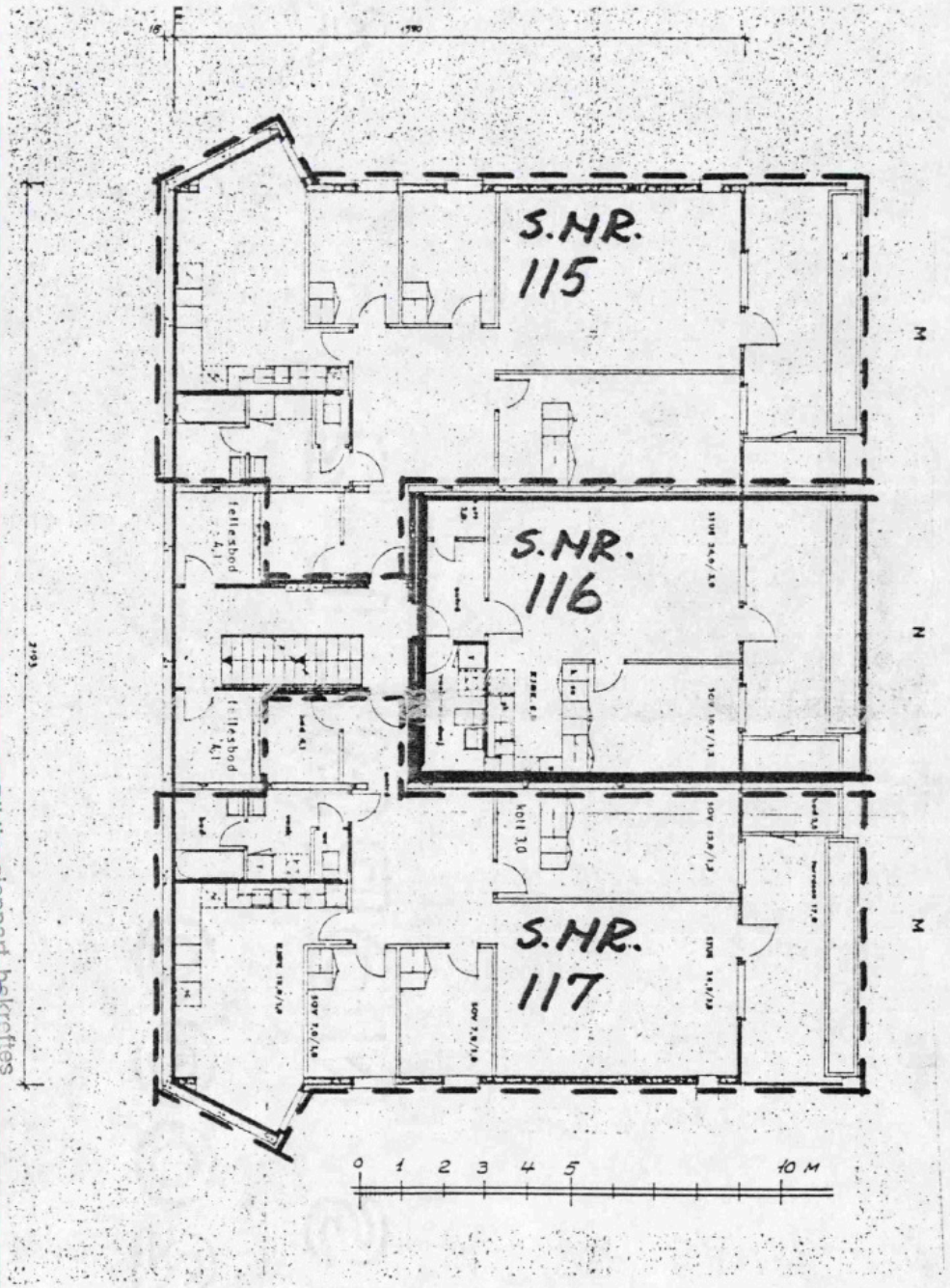
38

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

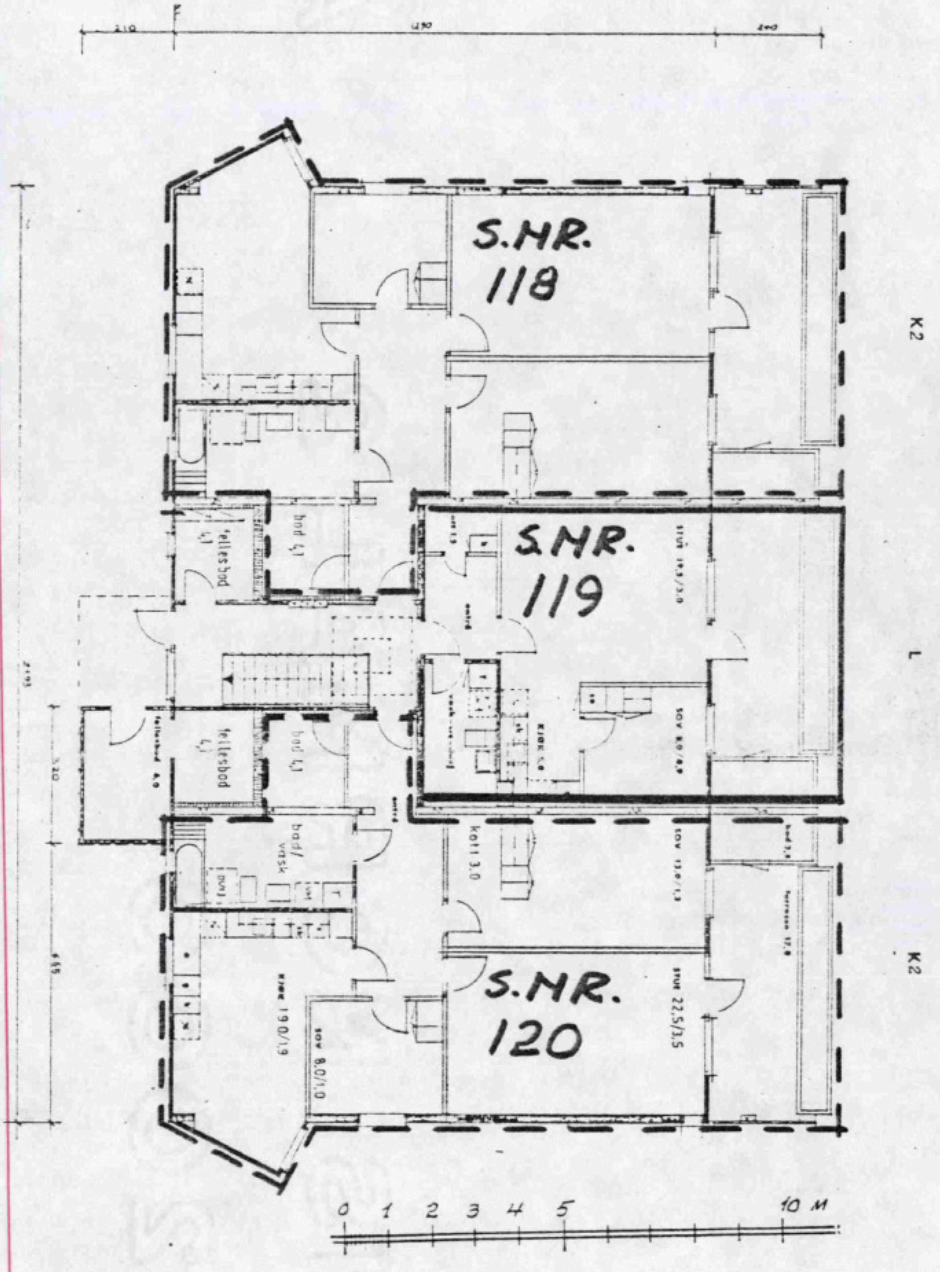
39

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

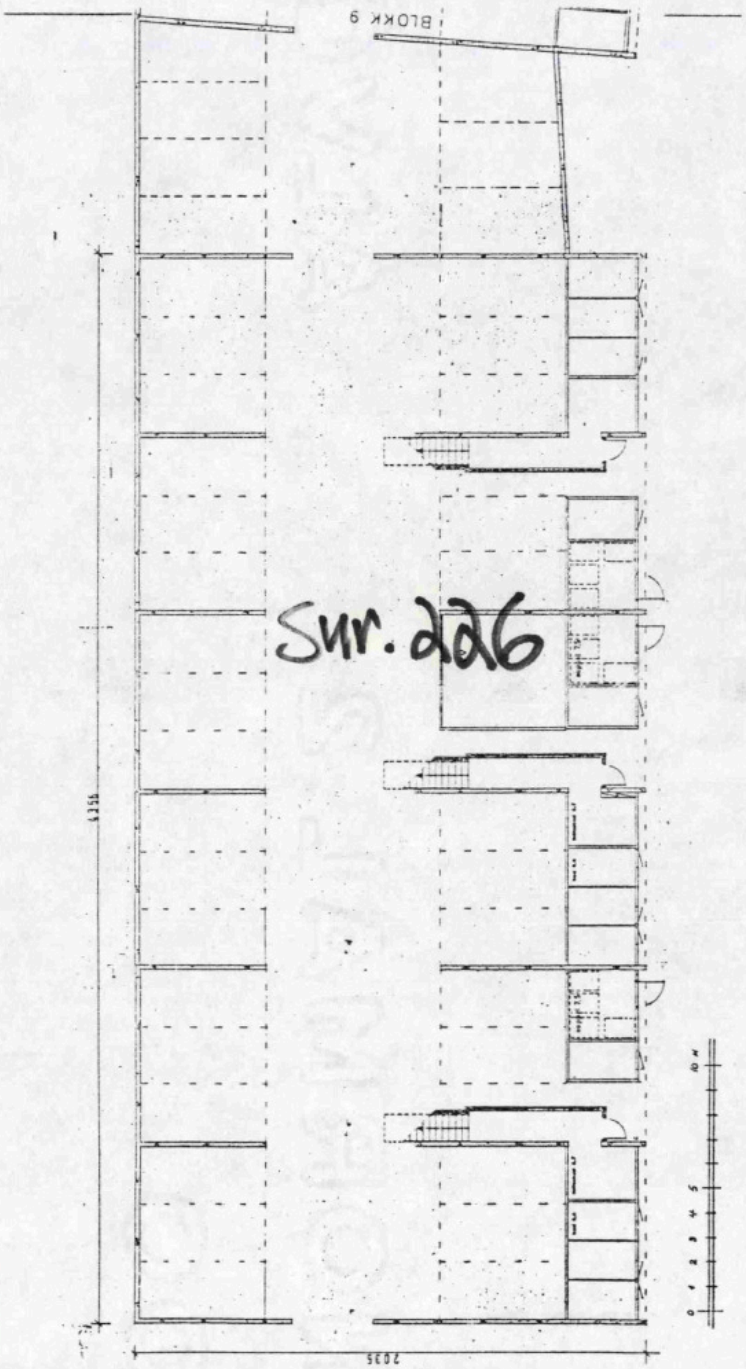
40

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A, B, C.

GARASJEKJELLER



Snr. 226

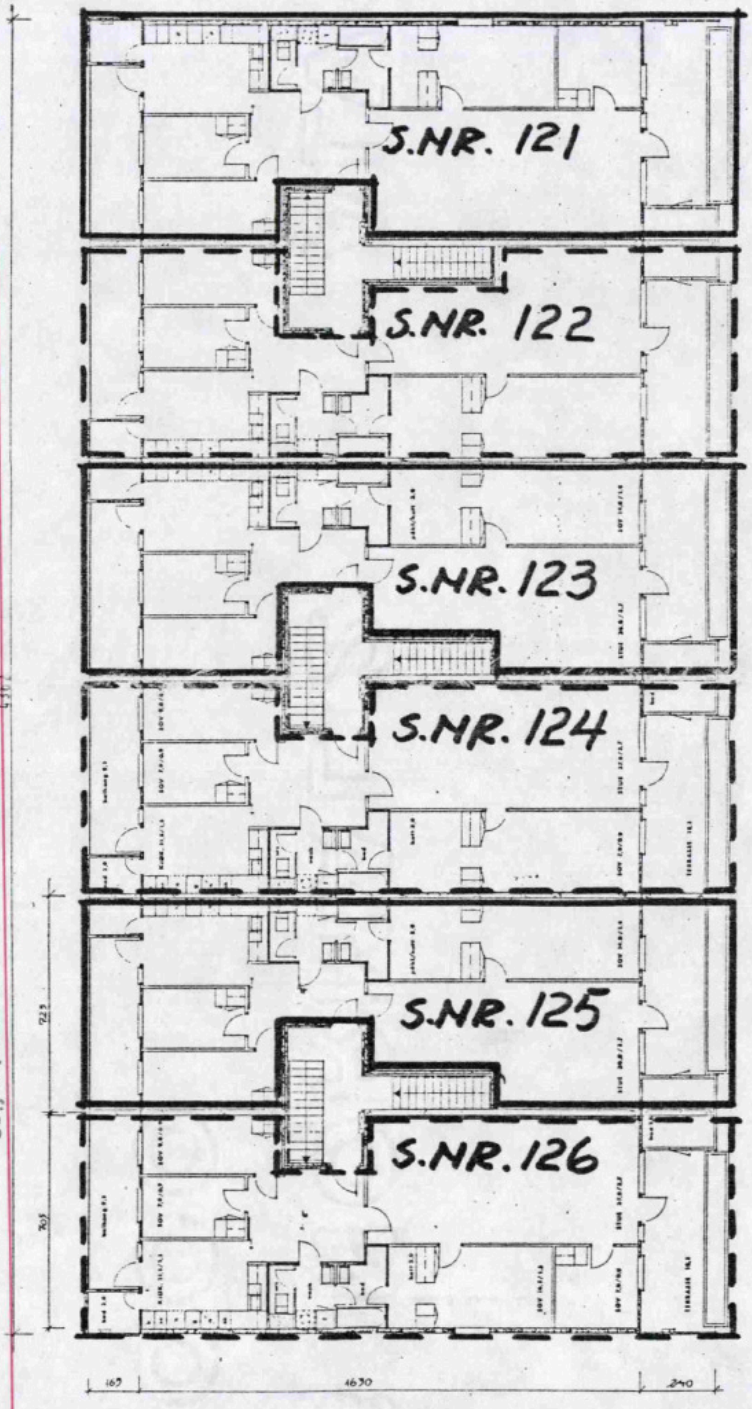
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

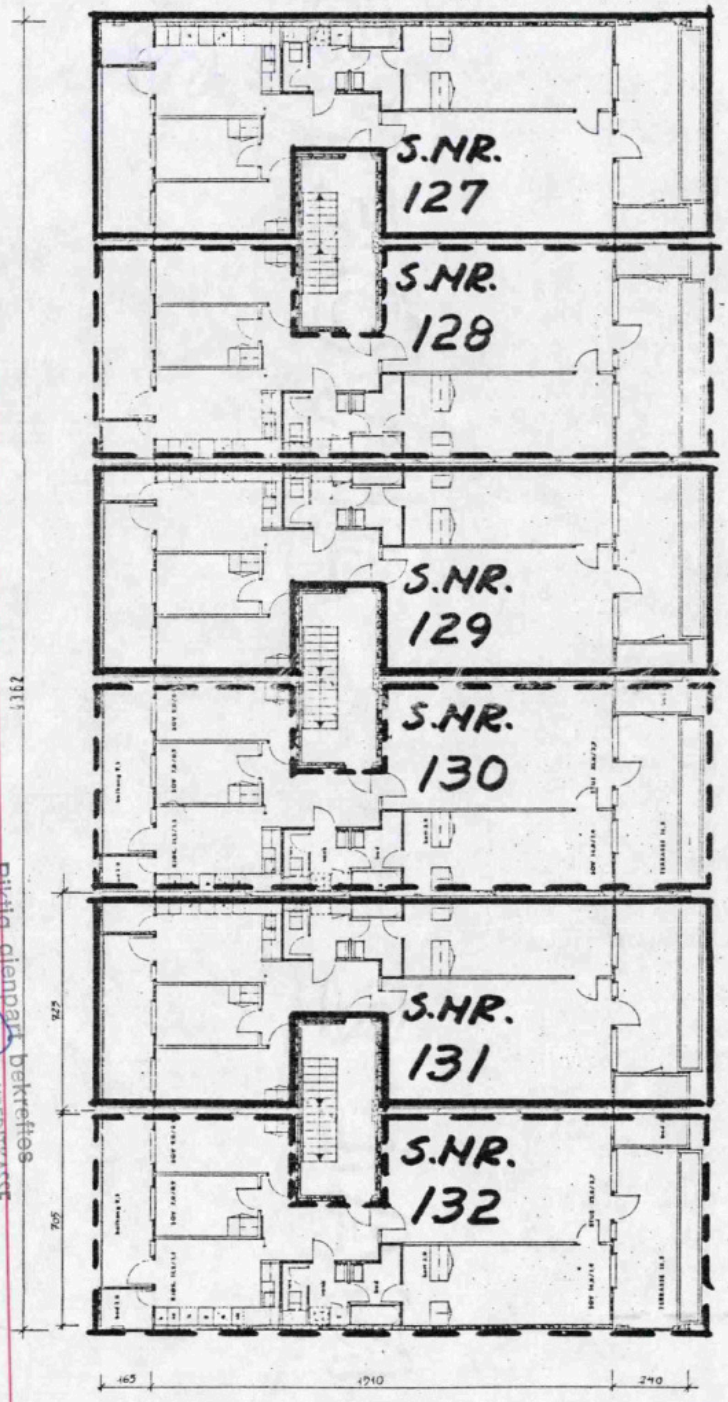
42

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

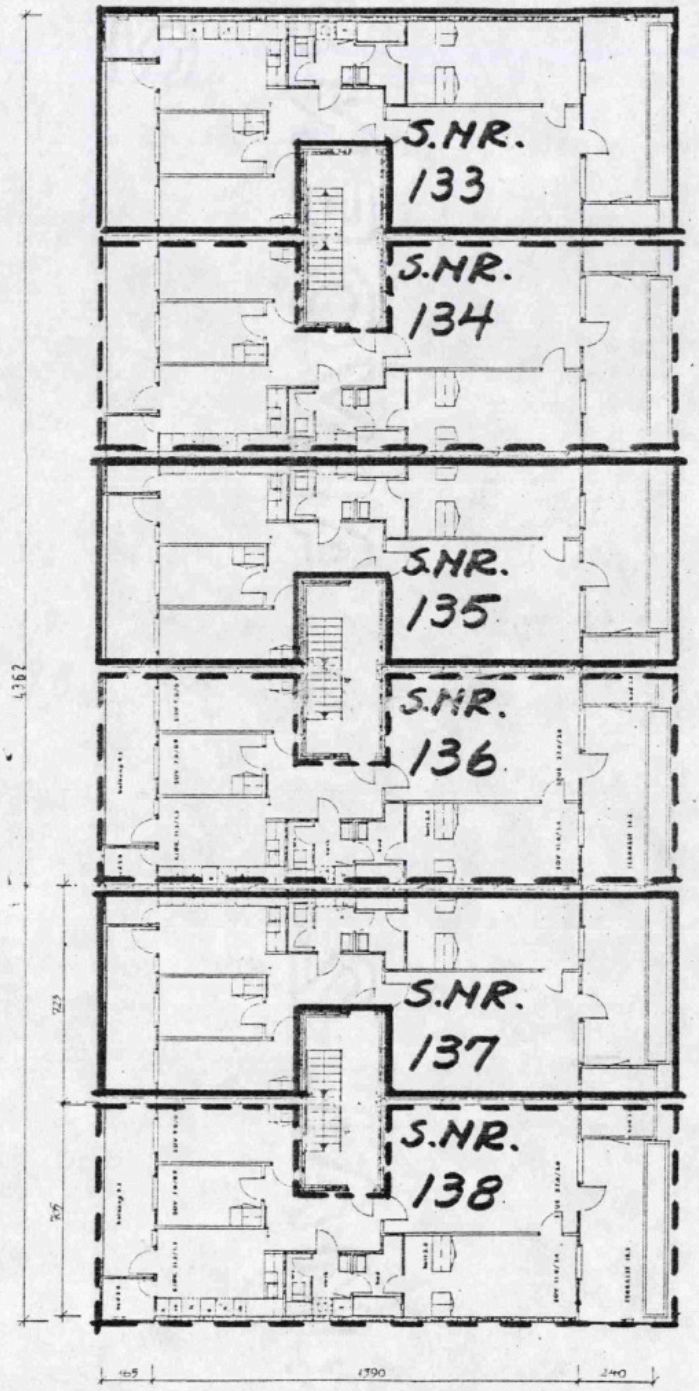
43

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

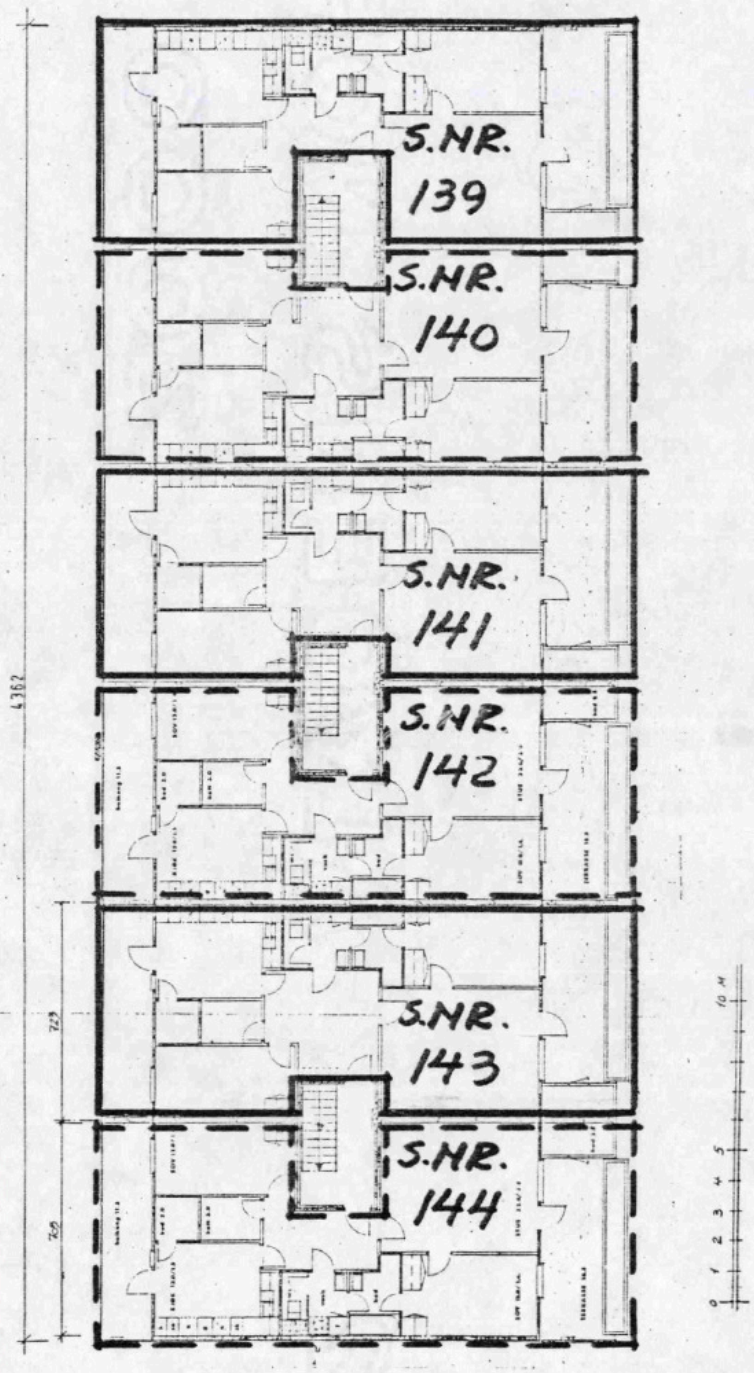
44

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

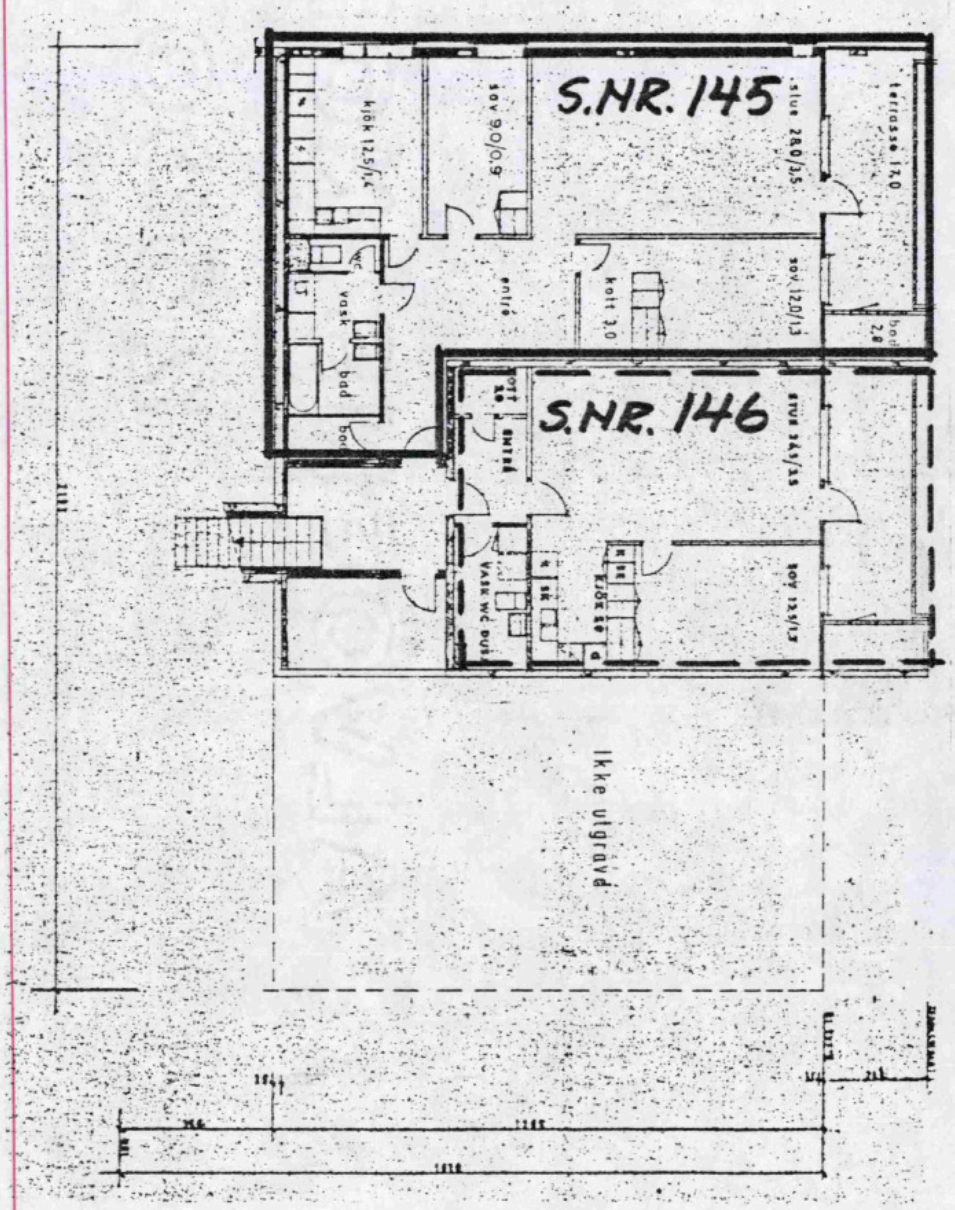
45

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

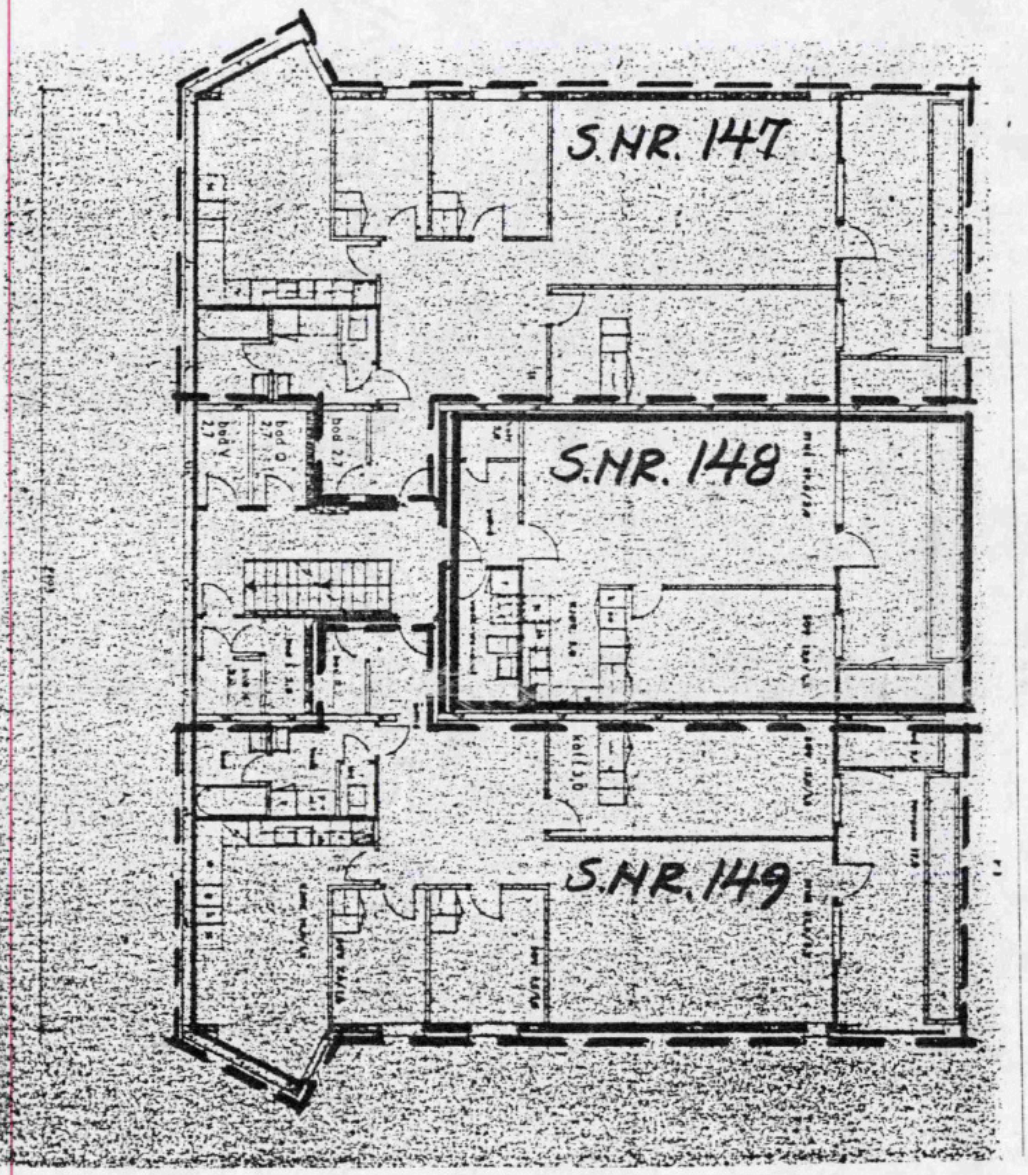
46

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

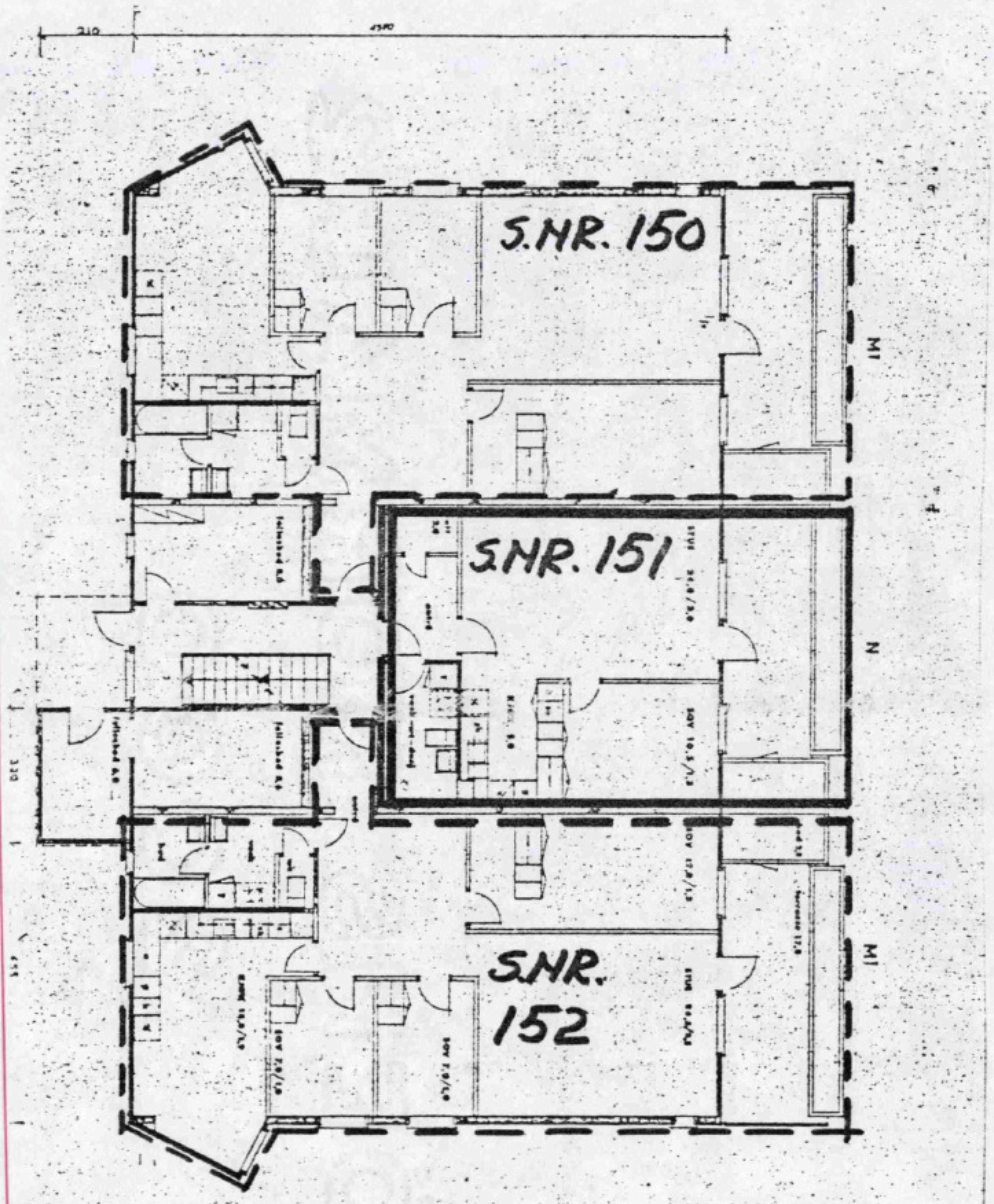
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 147-149



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

41

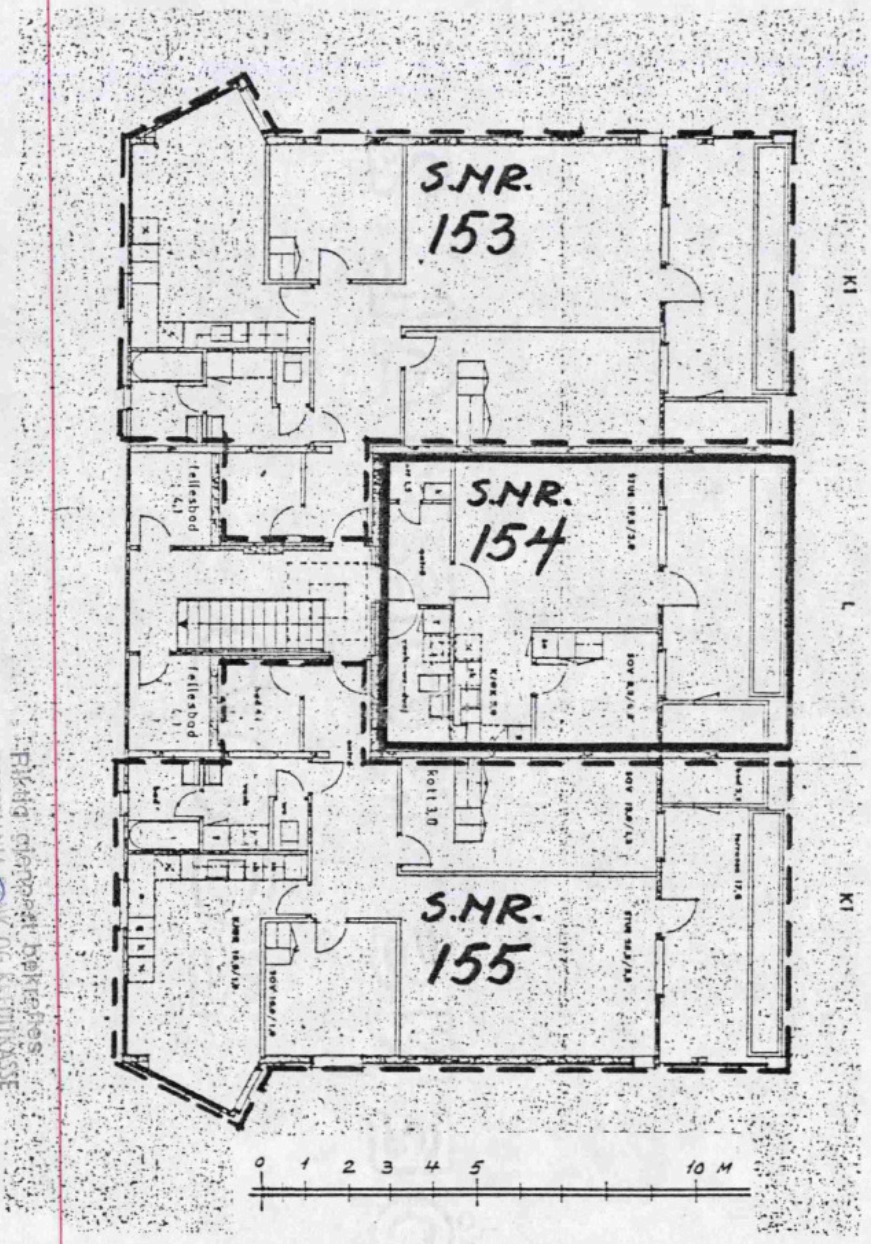
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 D
1. ETASJE MED SEKSJONENE 150-152



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 bokstabes

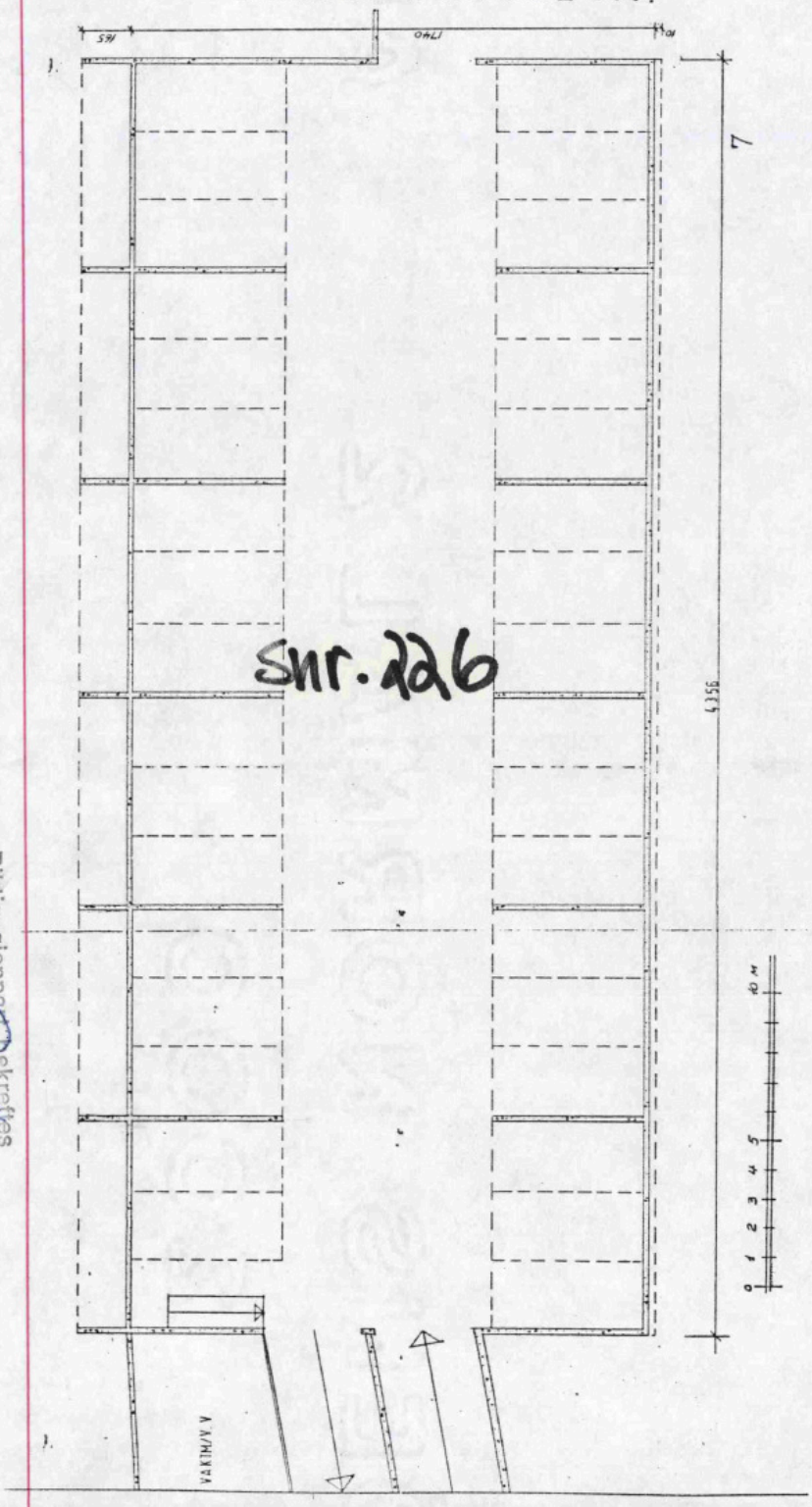
49

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

GARASJE KJELLER.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

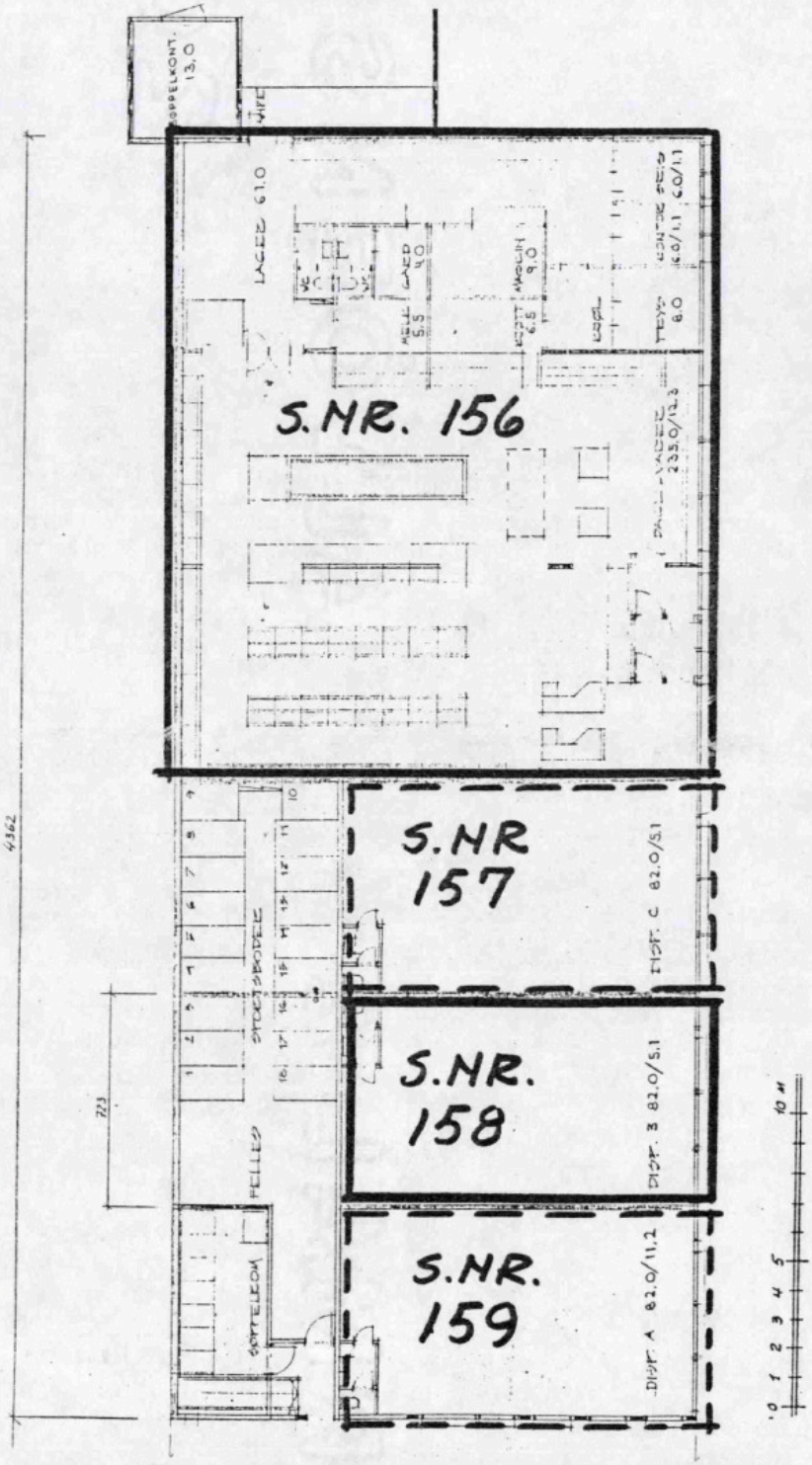
50

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

UNDERETASJE MED SEKSJONENE 156-159



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

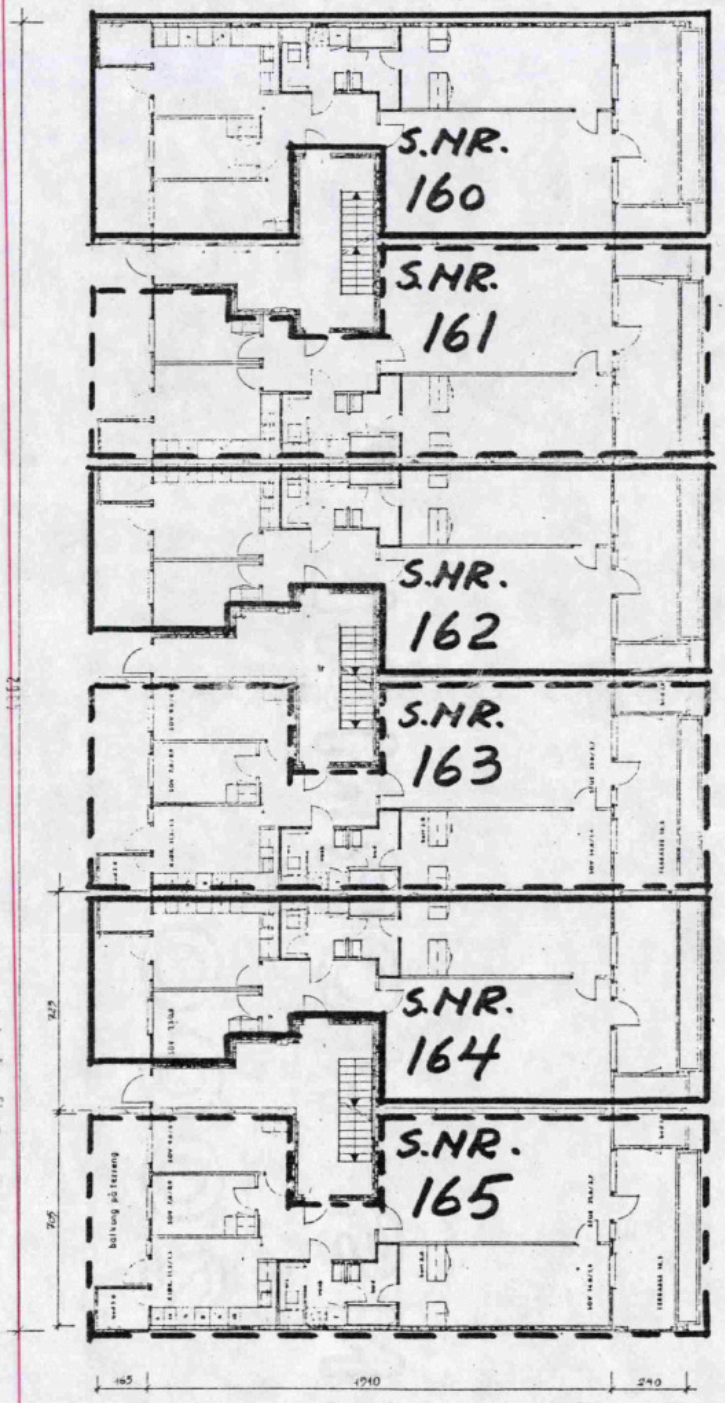
51

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

1. ETASJE MED SEKSJONENE 160-165



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

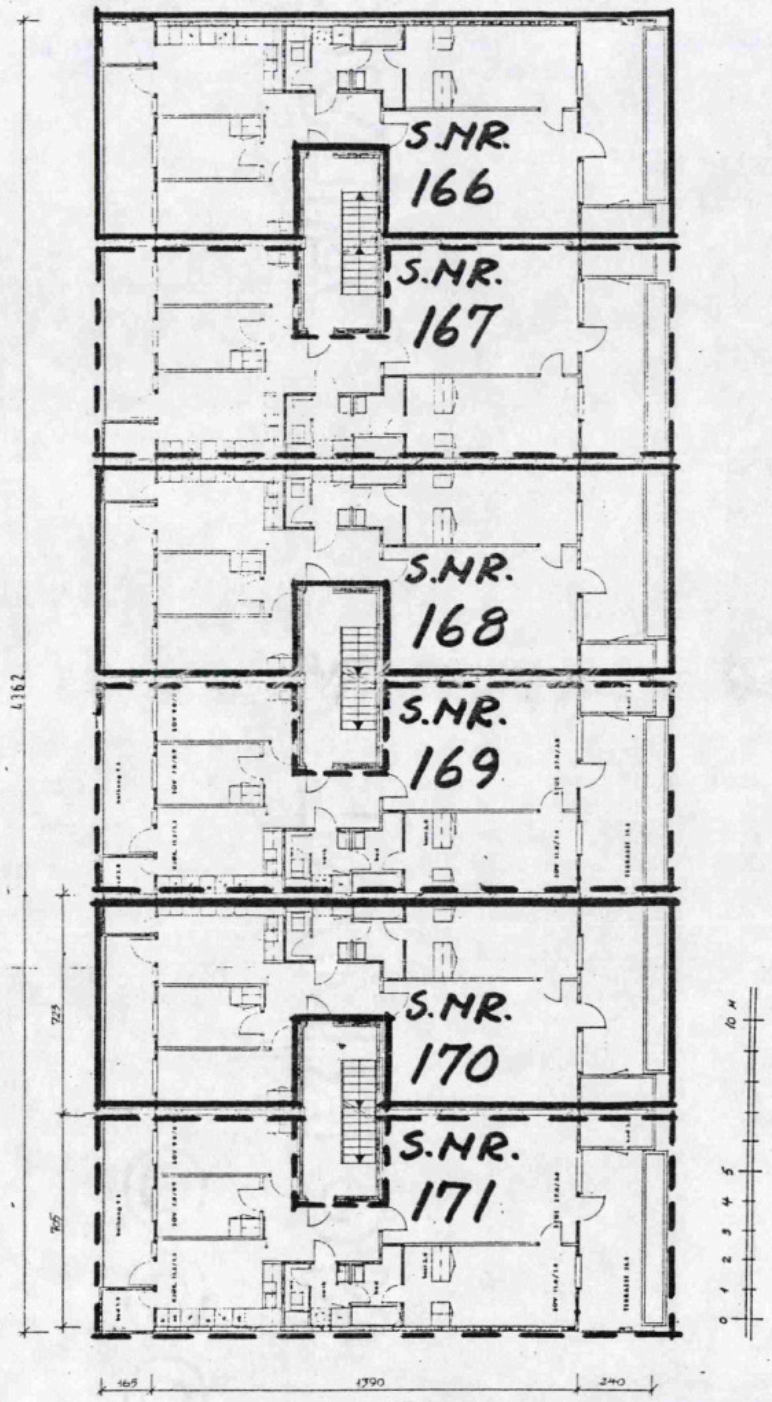
52

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

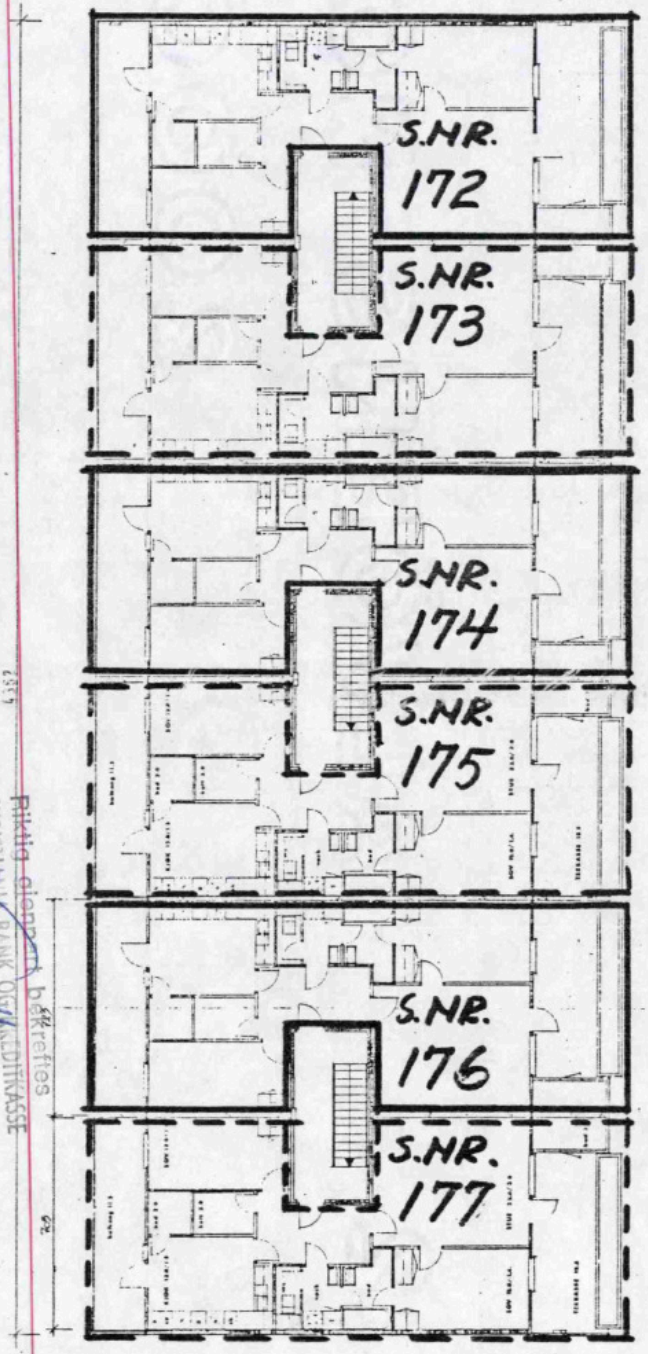
53

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

3. ETASJE MED SEKSJONENE 172-177



Riktig gjengitt bør refferes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

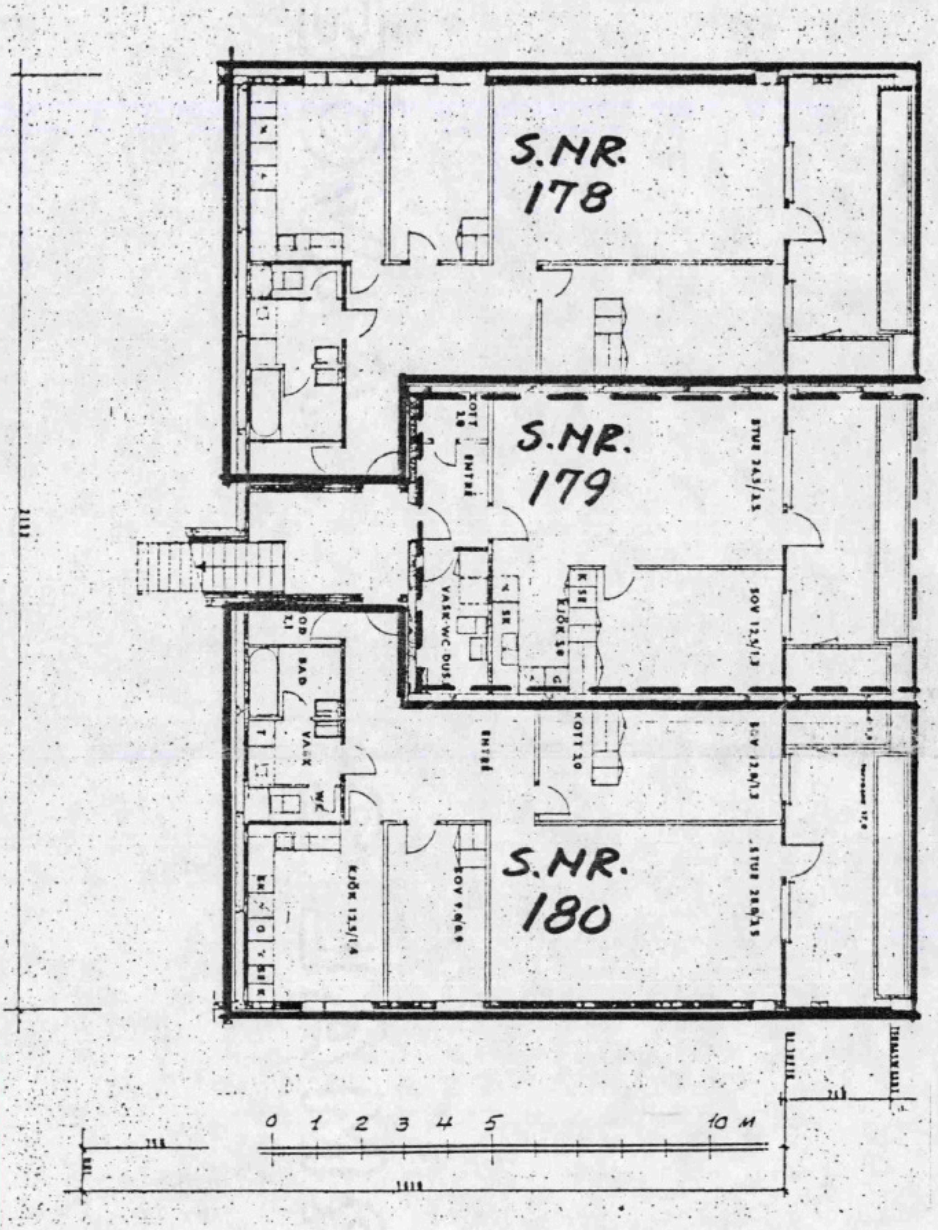
54

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

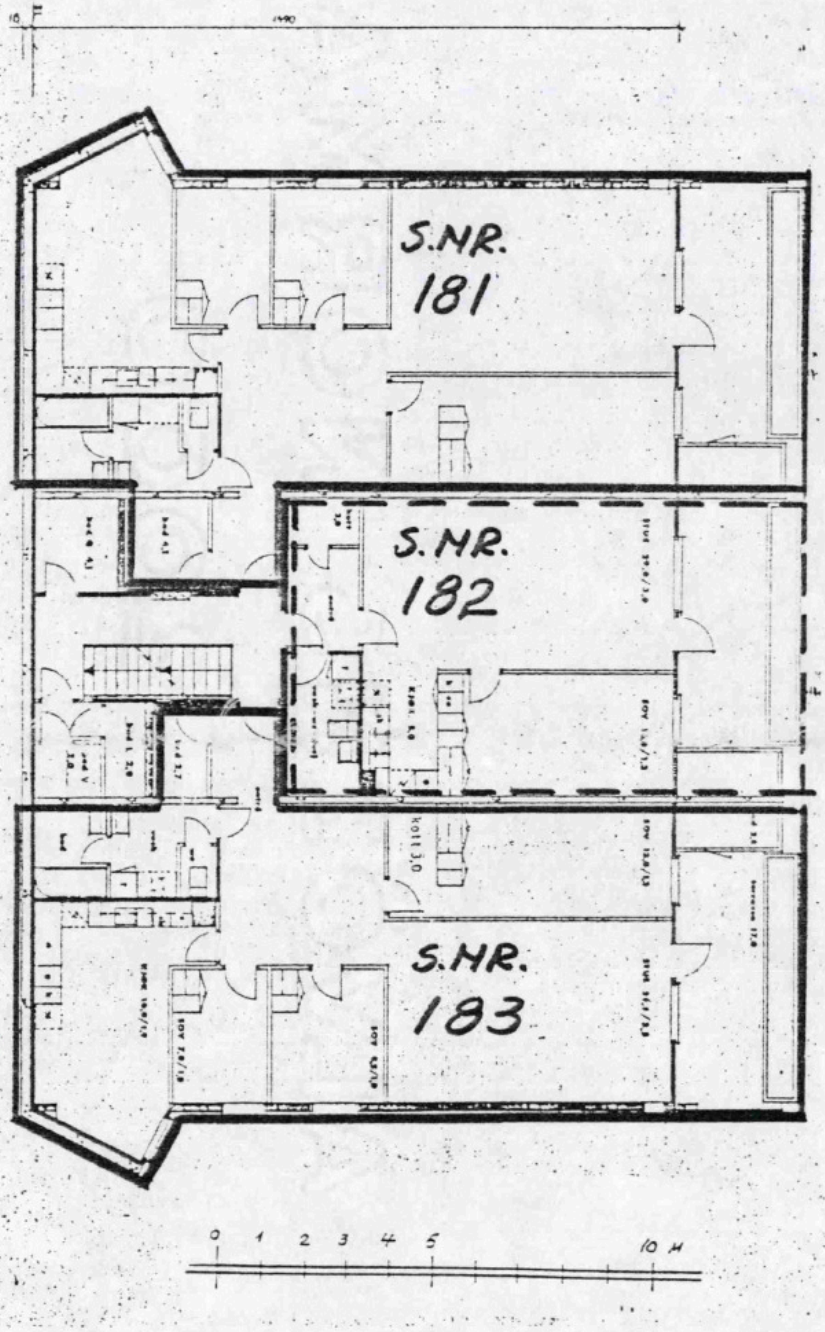
55

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

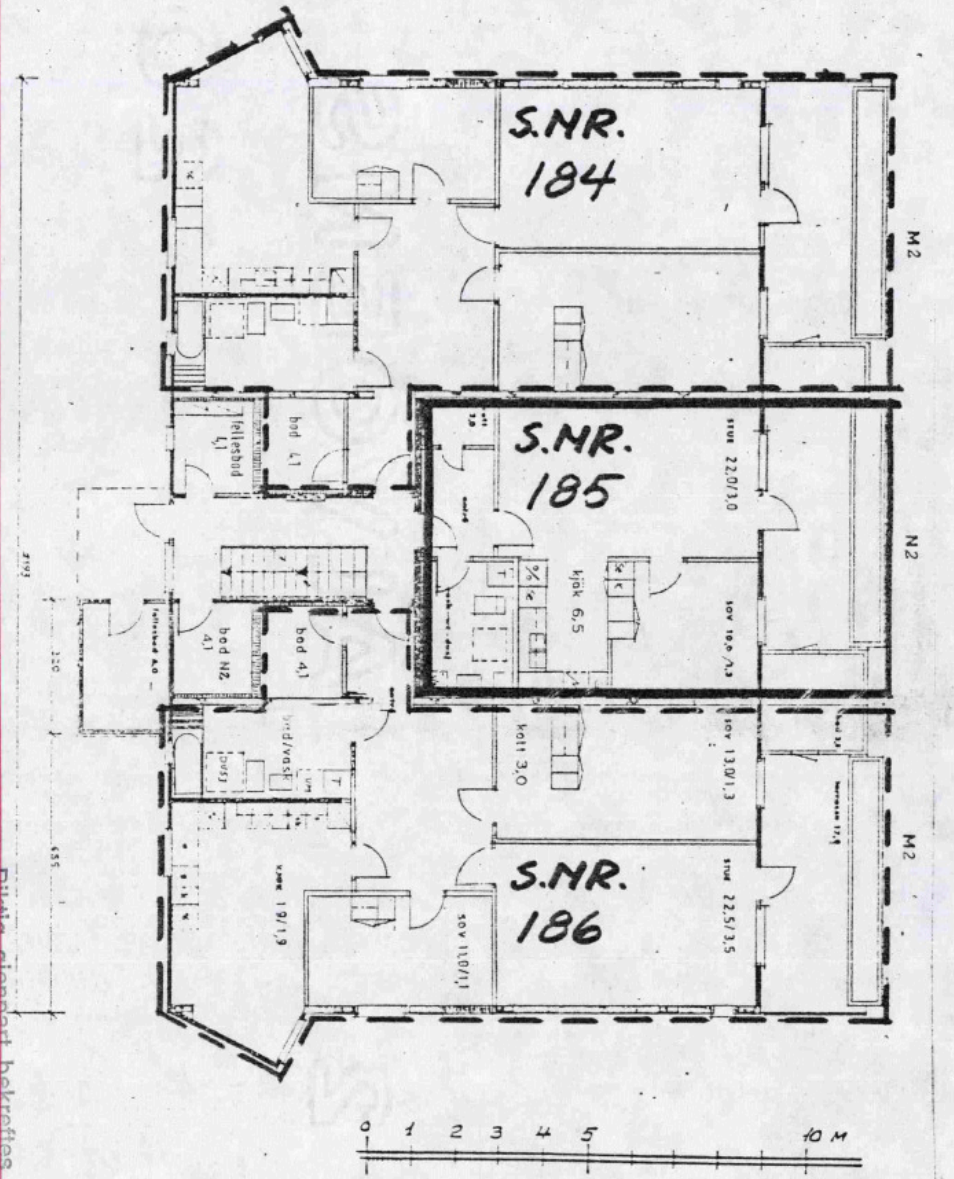
56

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186



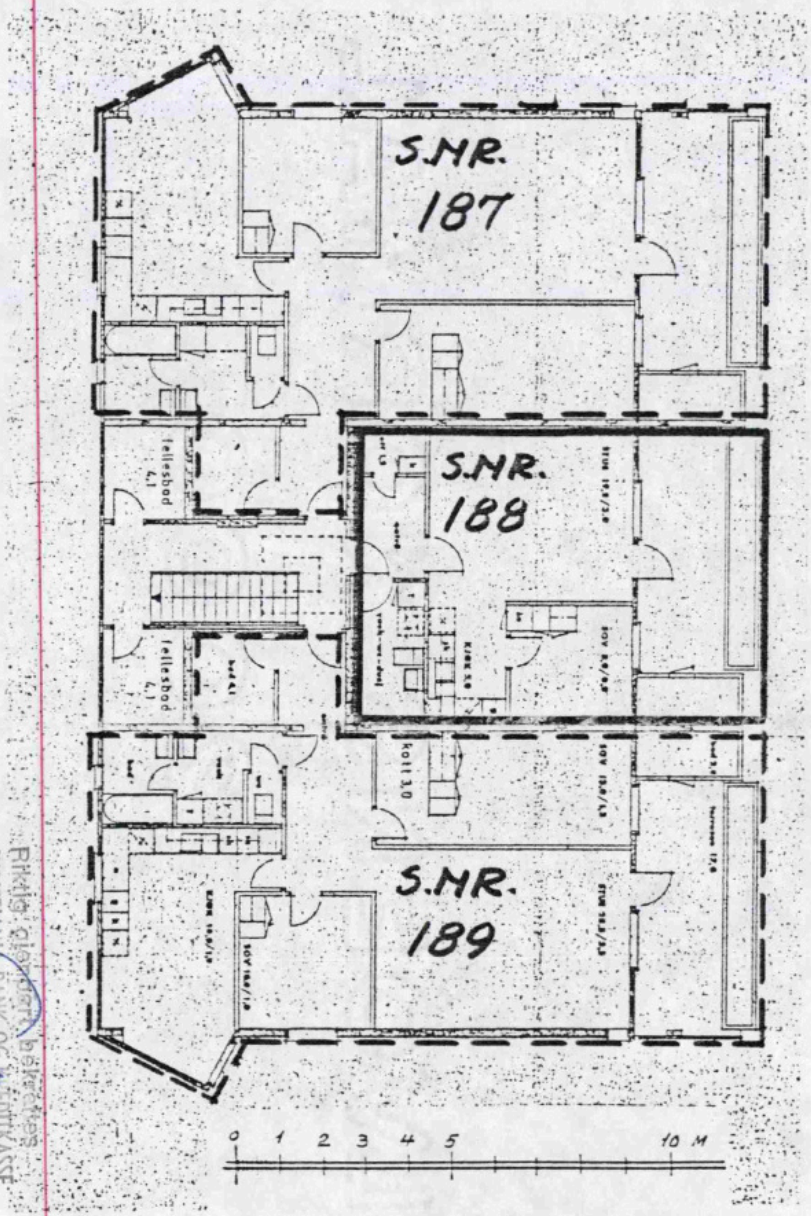
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

57

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 187-189



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

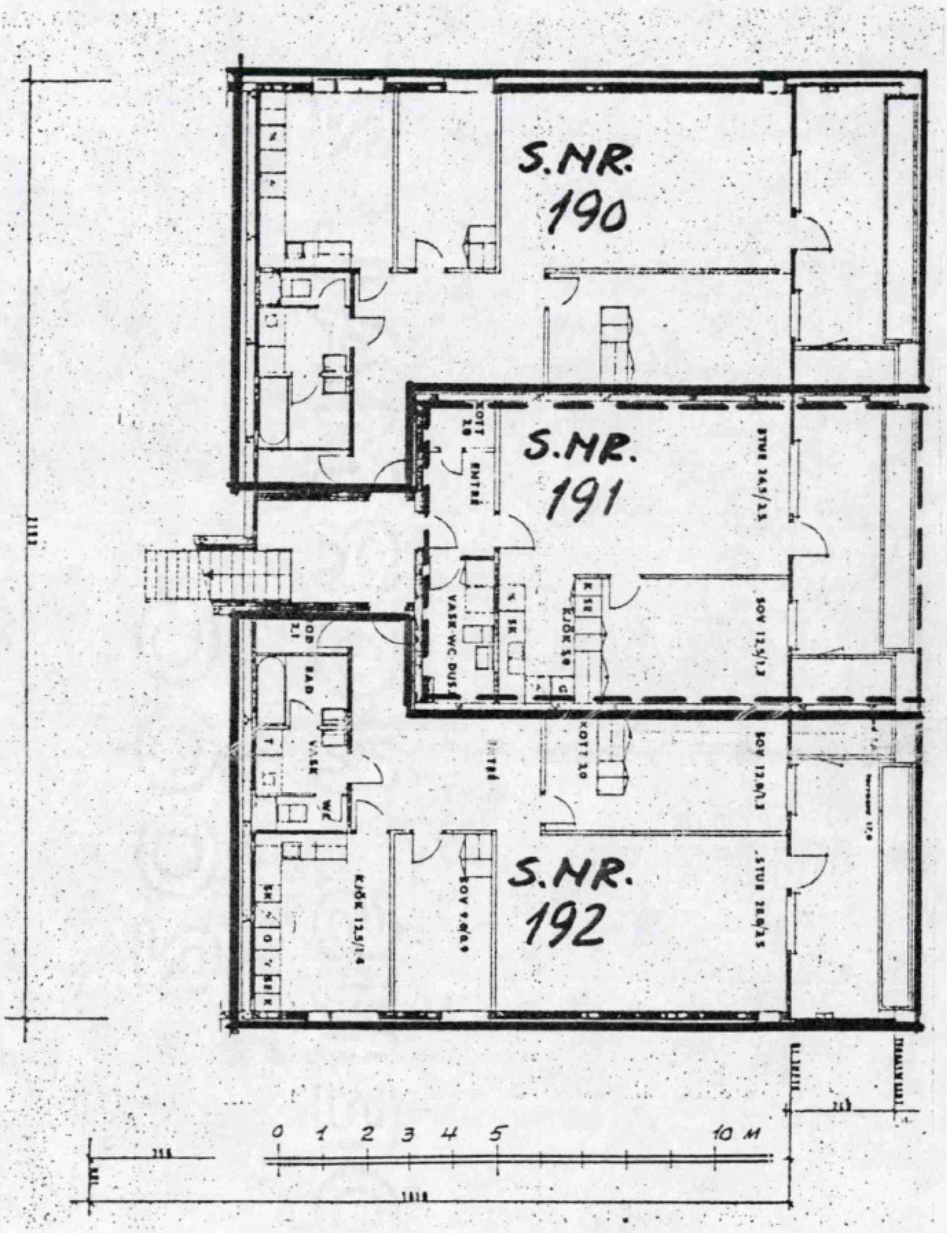
58

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

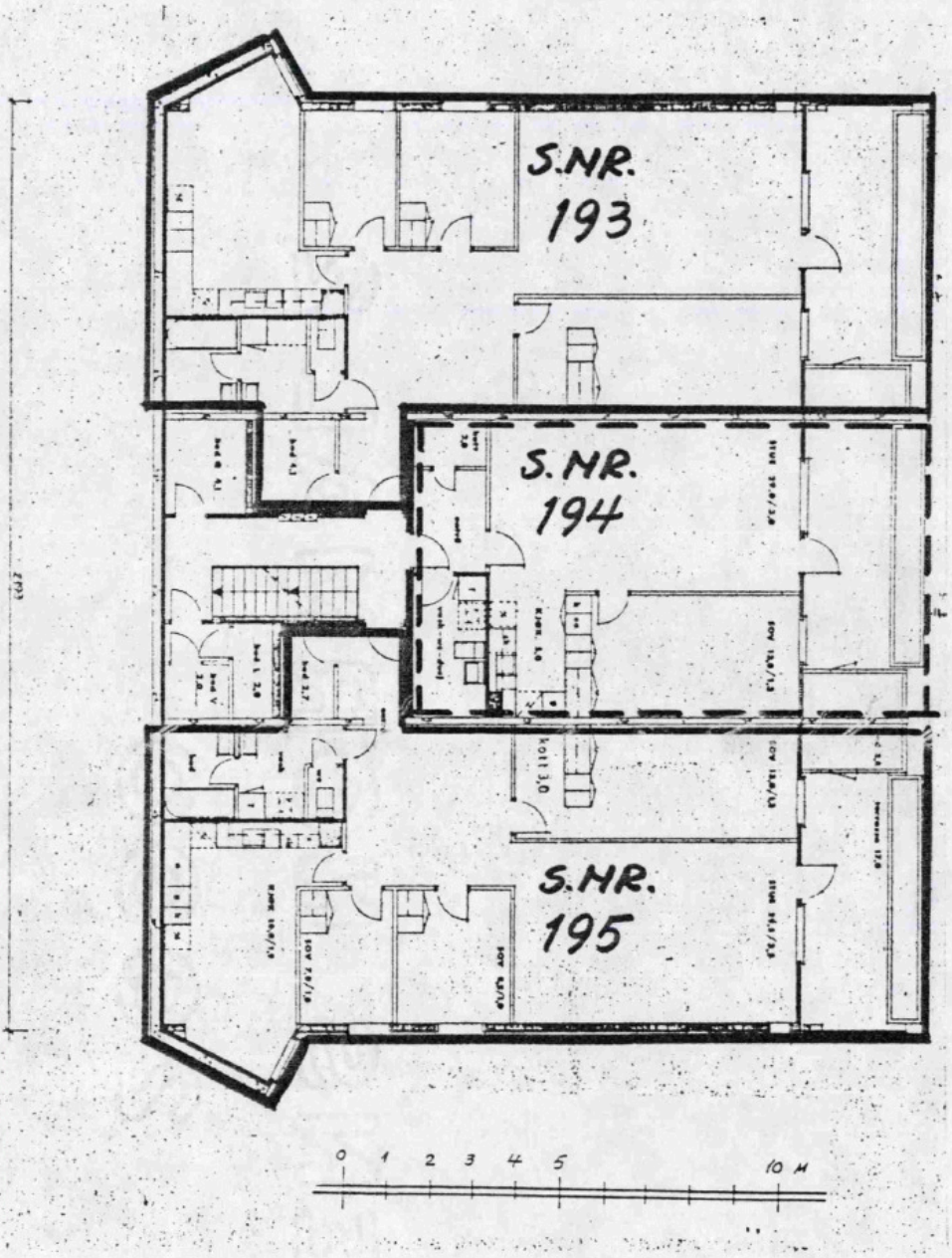
59

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 193-195



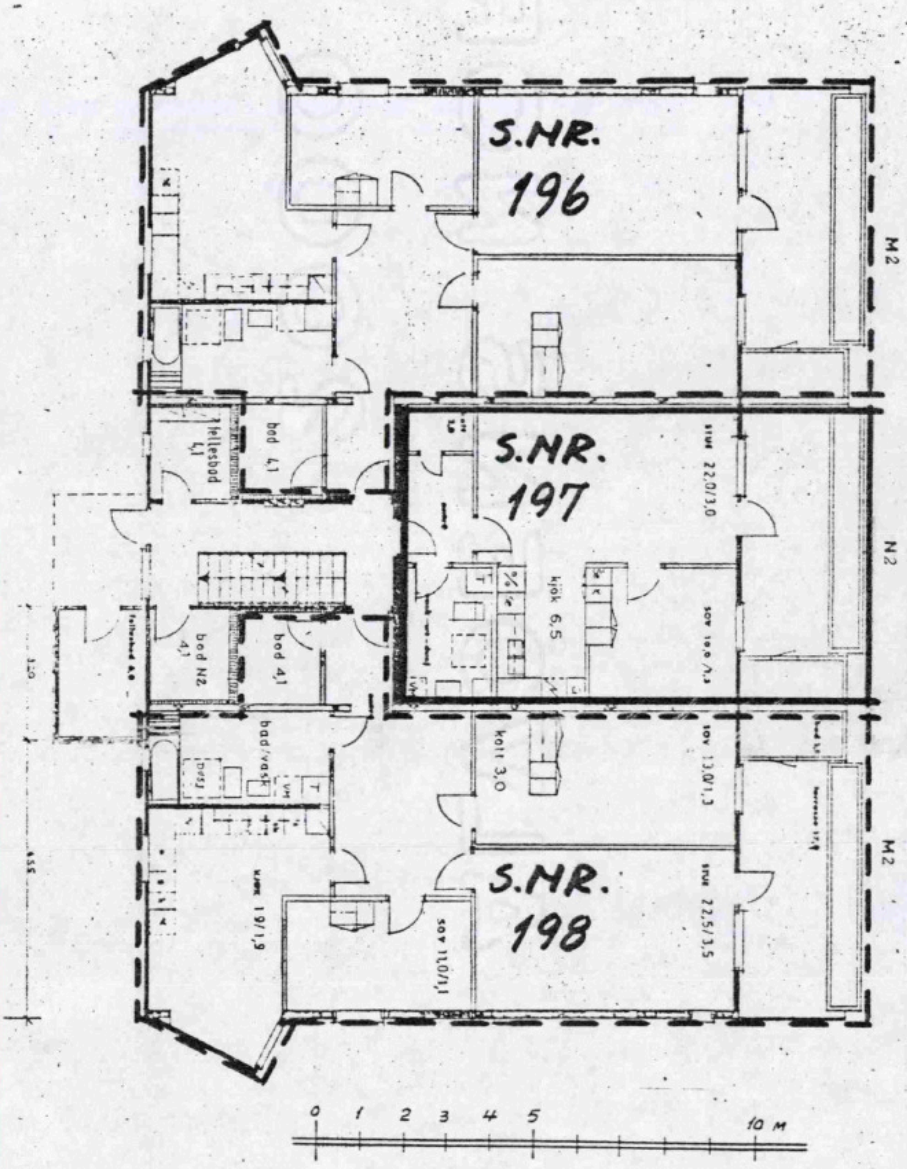
Riktig gjengart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

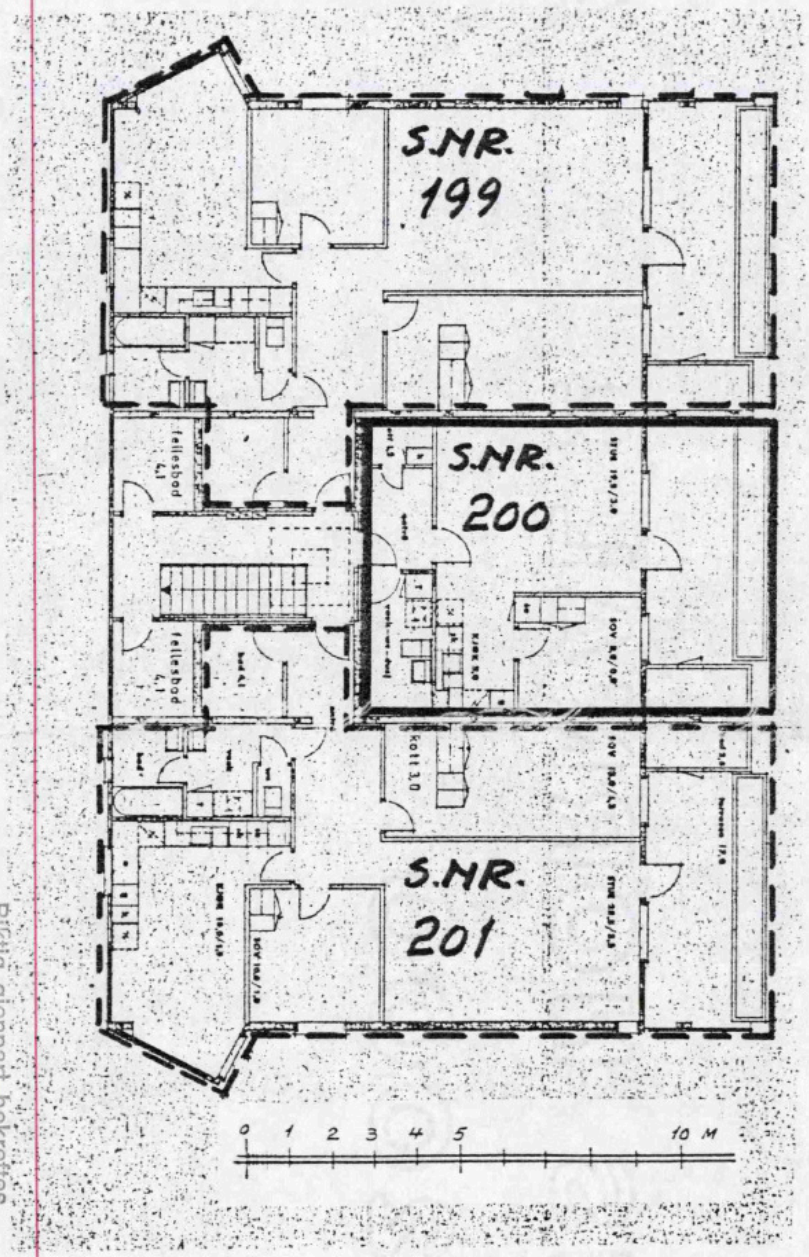
61

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. ETASJE MED SEKSJONENE 199-201



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Riktig gjengivelse bekreftes

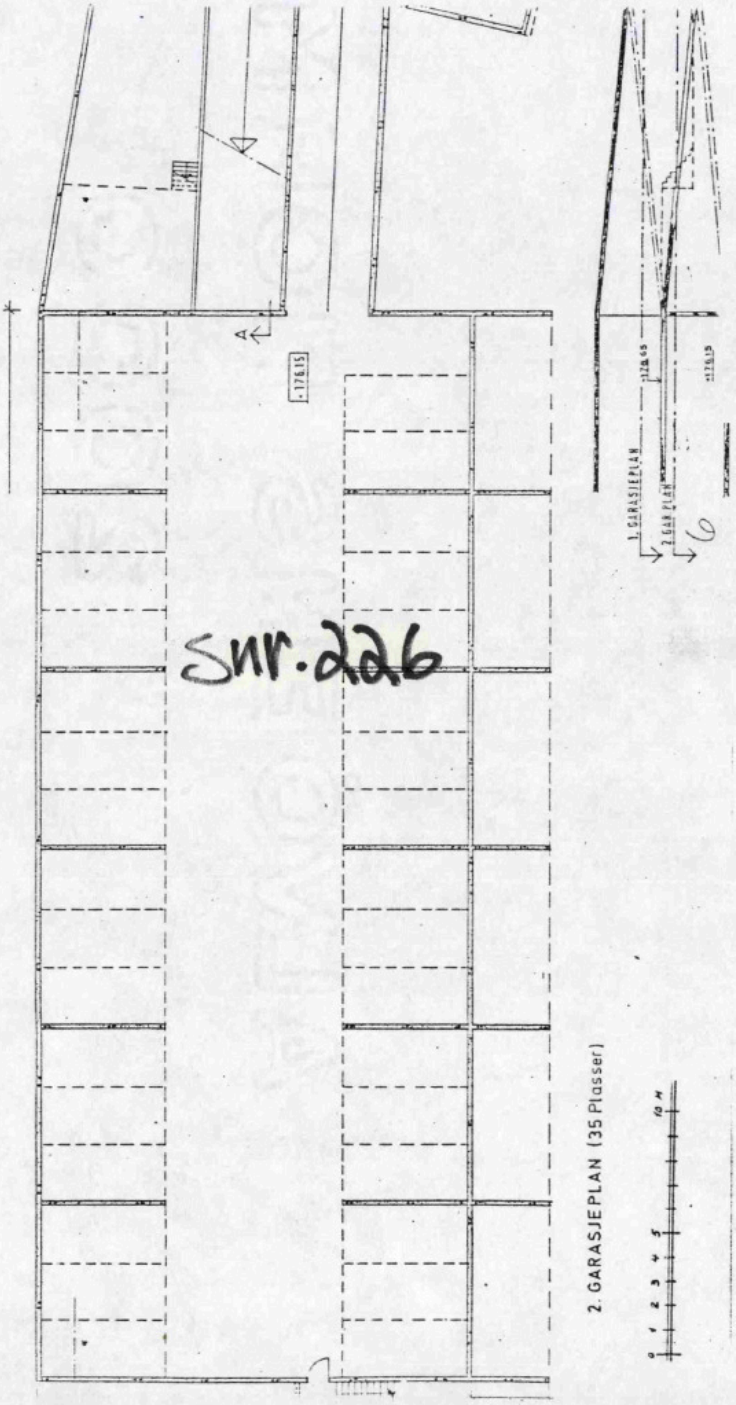
62

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

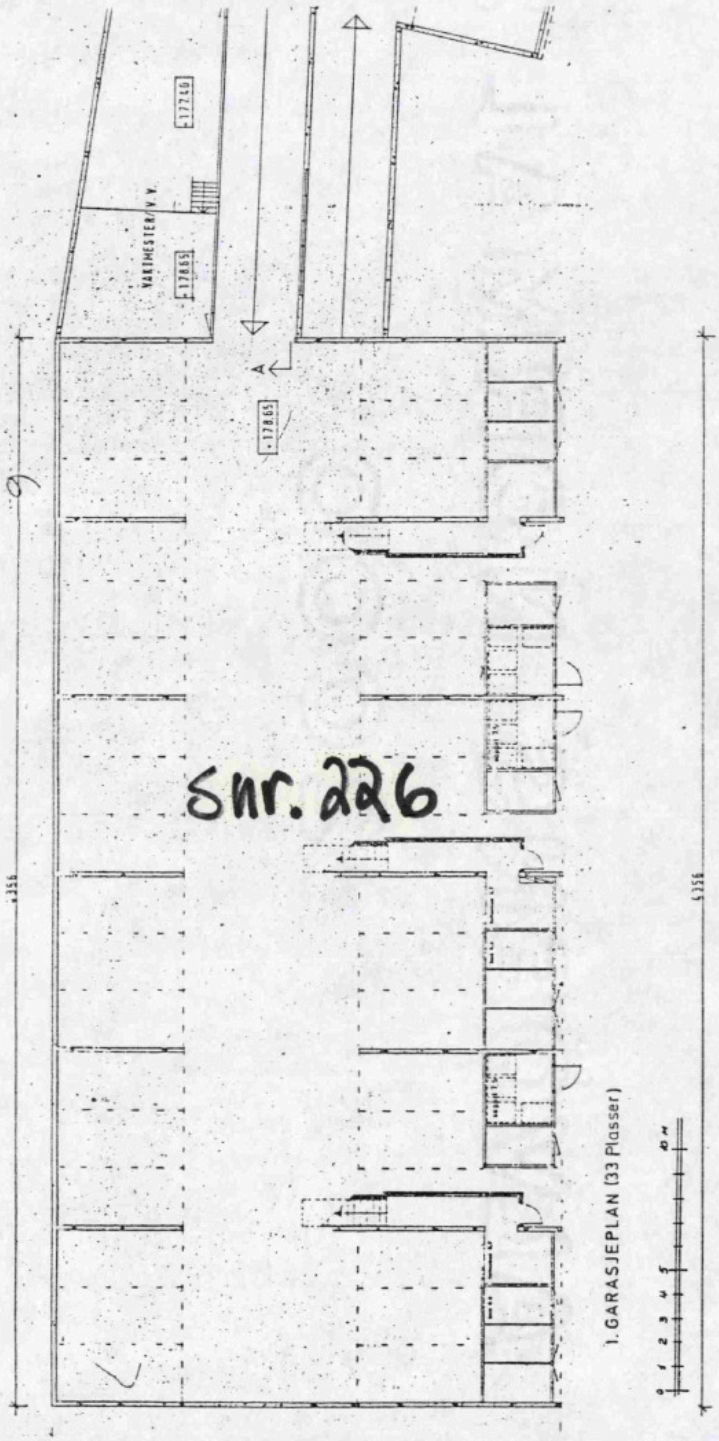
63

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A C.

1. GARASJEPLAN



Snr. 226

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

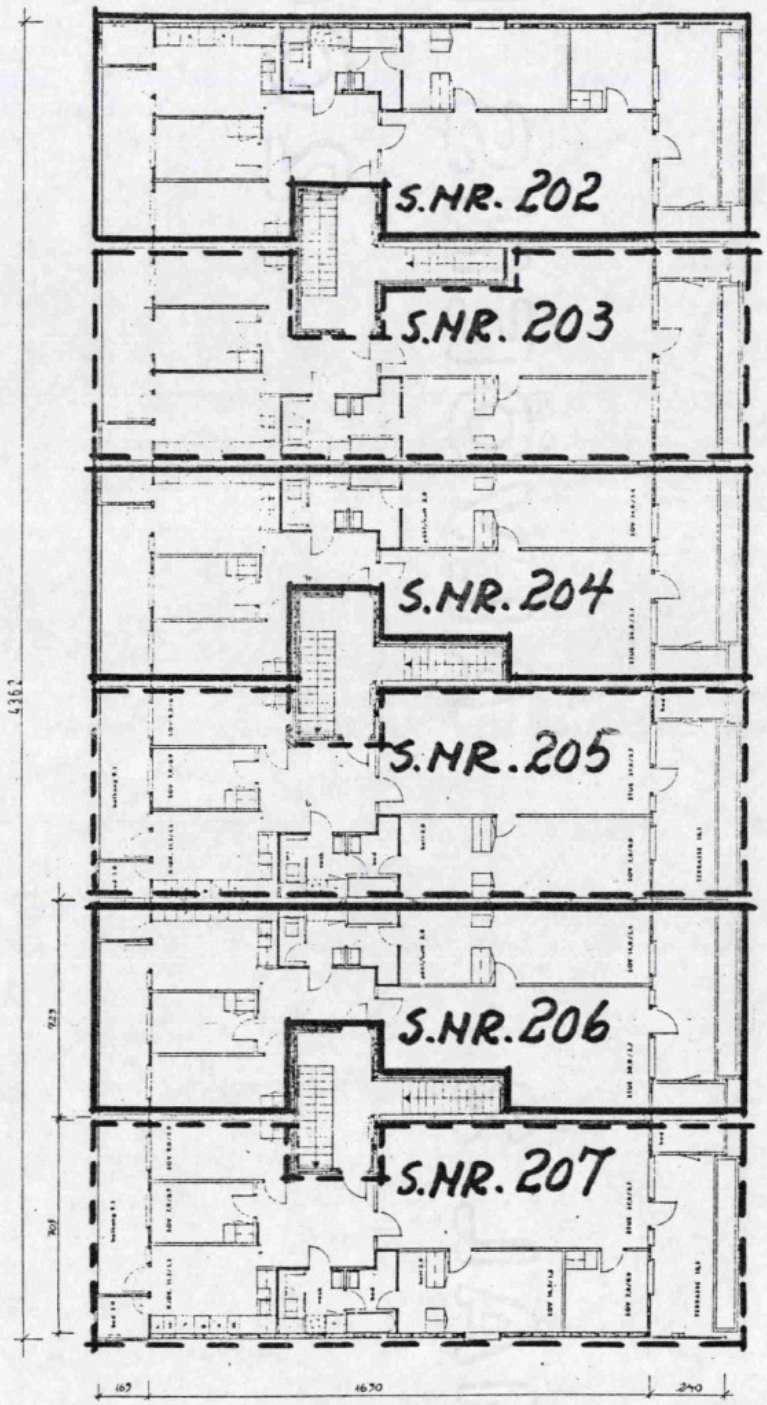
64

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

1 ETASJE MED SEKSJONENE 202-207



Riktig gjengivelse bekreftes
for GJENSIDIGE BANK OG KREDITKASSE

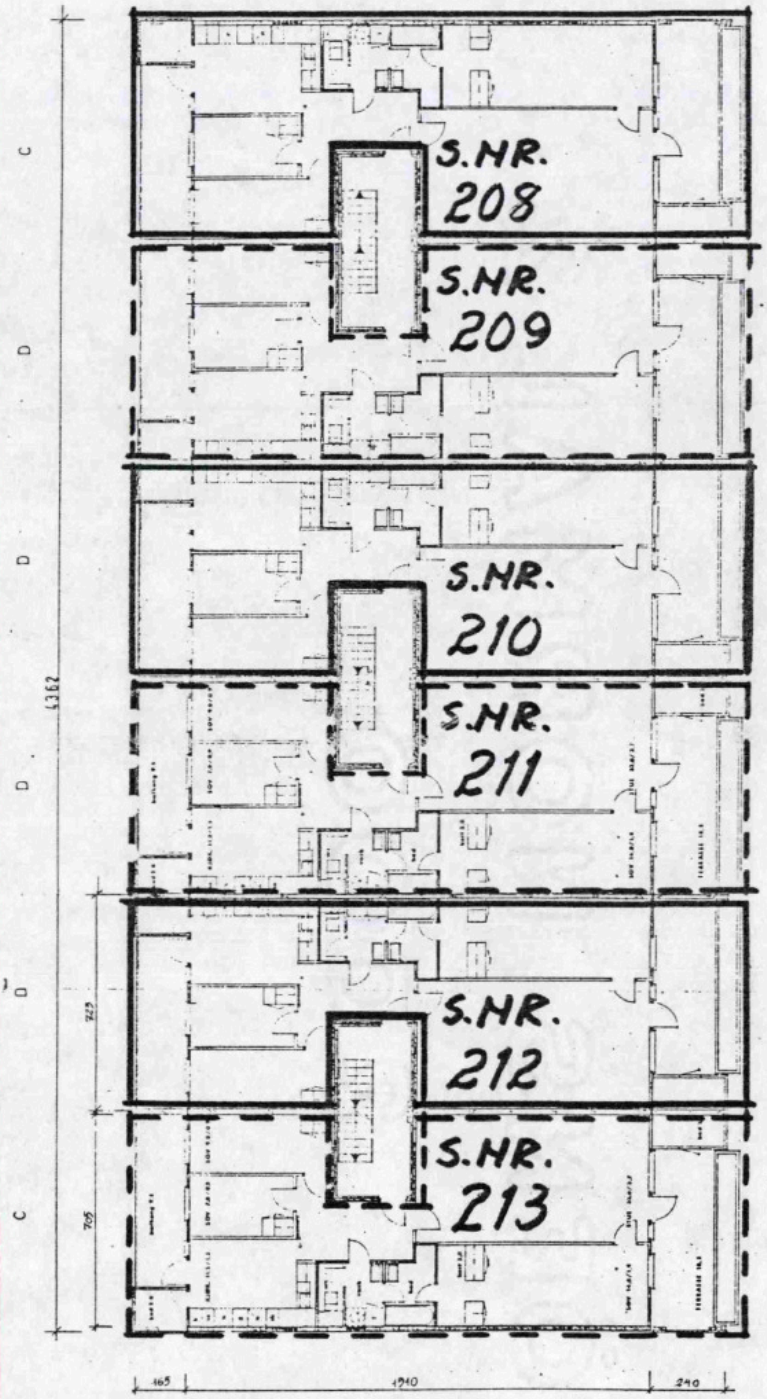
65

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

2. ETASJE MED SEKSJONENE 208-213



Riktig gjenpart utskriftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

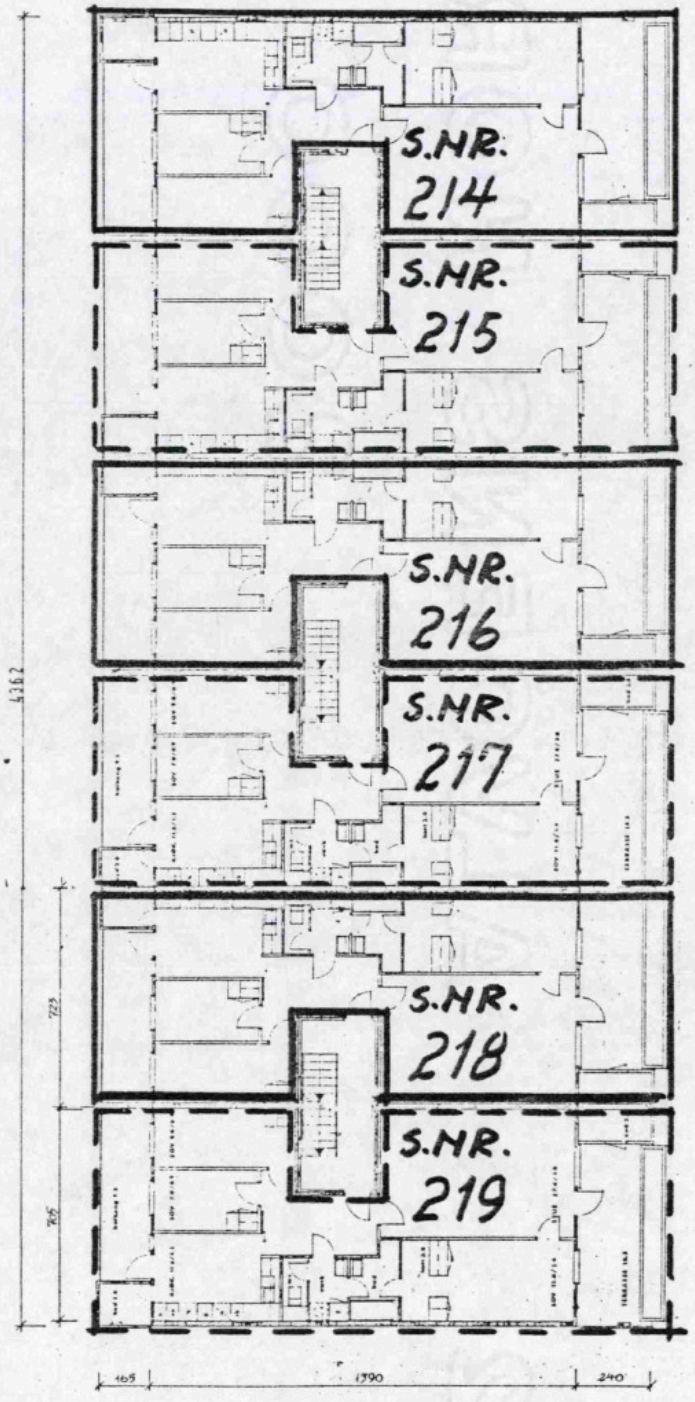
66

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

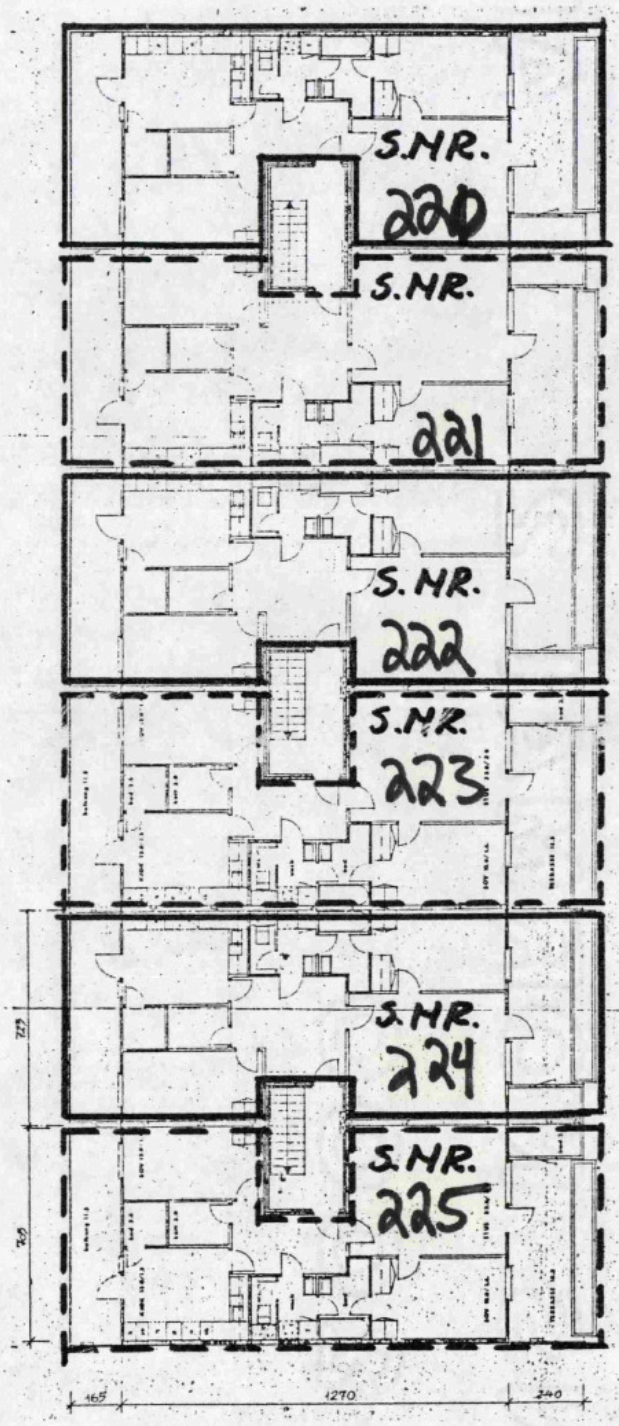
67

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

4. ETASJE MED SEKSJONENE 220-225



Oslo, den

Østre Kragskogen Borettslag under avvikling

Morten Huseby Knut Røe

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

31.MAI 85 030681

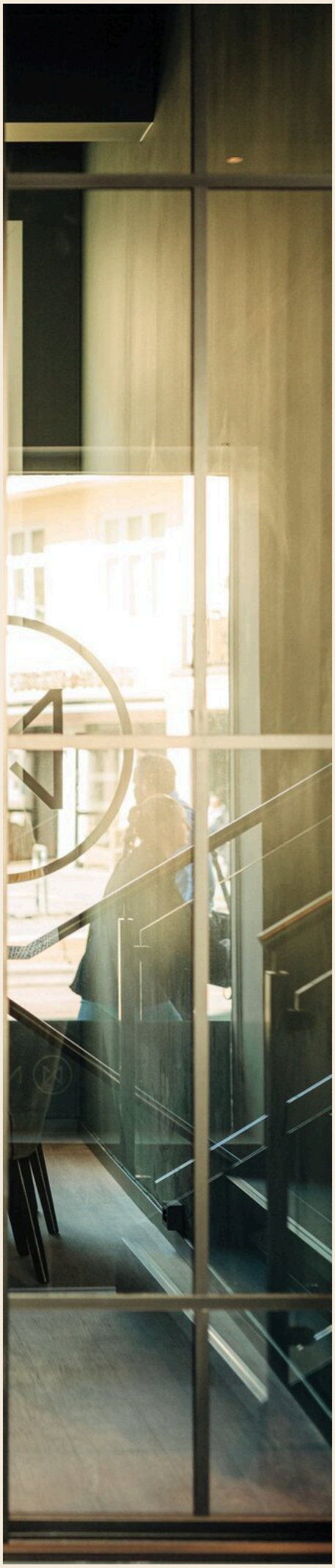
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 14-0512/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenkollveien 70B 0784 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2237, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815

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