NORDVIK

Holmenkollveien 72D

2 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Holmenkollveien 72D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
16	Om boligen
28	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
122	Vedlegg
338	Kontaktinfo
342	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
345	Forbrukerinformasjon om budgivning
346	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms selveier på Holmenkollen | Sydvendt terrasse på 12 kvm | Moderniseringsbehov | Solrikt og usjenert

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**205 640,-**
Totalpris	**8 388 090,-**
Fellesgjeld	**182 450,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 539,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eierseksjon**

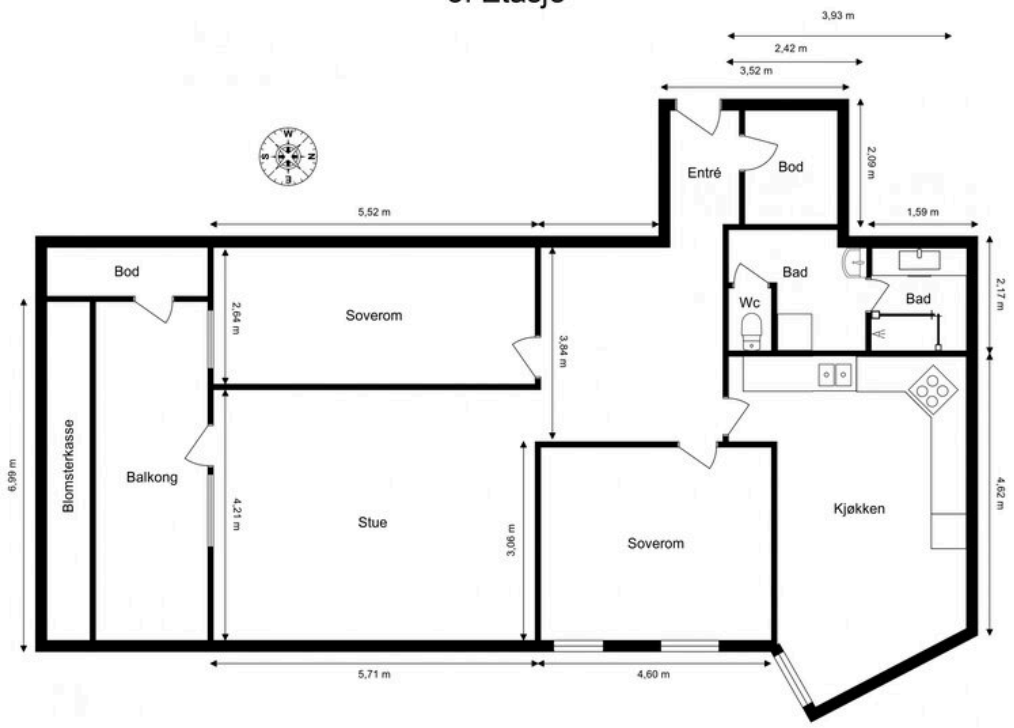
Kort fortalt

Velkommen til Holmenkollveien 72D - En gjennomgående 3-roms selveier med sydvendt terrasse og fantastisk utsikt. Boligen har moderniseringsbehov, men byr på et svært godt utgangspunkt til å skape ditt drømmehjem. Leiligheten har en naturskjønn, fredelig og svært attraktiv beliggenhet i Kragskogen på sydsiden av Holmenkollen. Her bor man i et barne- og familievennlig bomiljø nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud.

- Sydvendt terrasse på 12 kvm
- Garasjeplass
- Fantastisk utsikt
- TV og bredbånd inkludert
- To romslige soverom
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Moderniseringsbehov
- Etablert sameie
- Bilfritt til barnehage
- Nær butikk, buss, marka og turstier
- Barnevennlig med lekeplasser, fotball- og volleyballbane

Planløsning

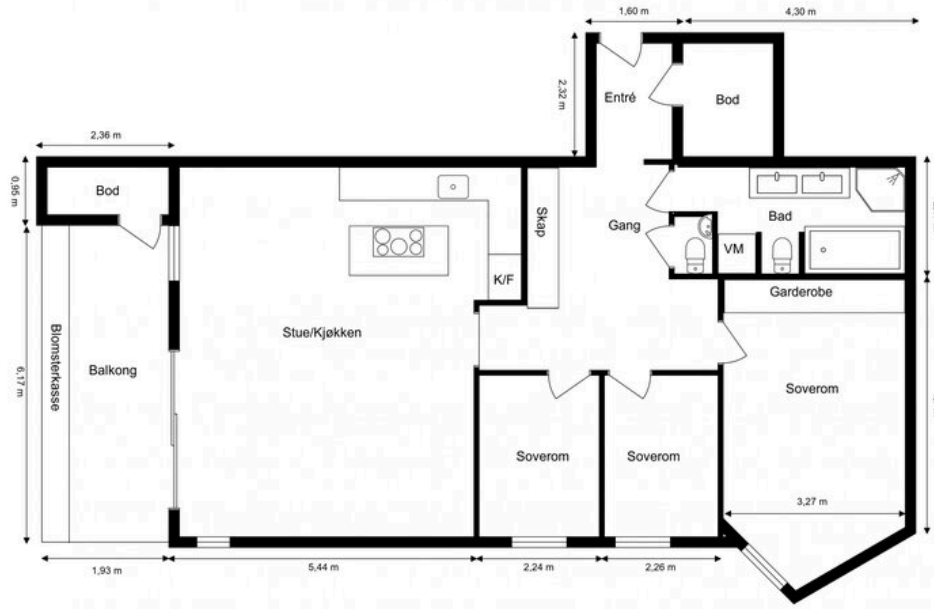
3. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 104 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 104 kvm

Holmenkollveien 72D 0784 OSLO
Aternativ planskisse



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

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

HOLTET TAKST

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 104 kvm



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

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

HOLTET TAKST












yes chef!


MAGS











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





Ca 15 minutters gange fra boligen har man Besserud stasjon. T-banen tar deg til Majorstuen på ca 25 minutter

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0209/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 72D, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2237, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Harald Kenneth Thorkildsen
Tom Gunnar Thorkildsen
Alexander Kraakmo

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)
182 450,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 182 450,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
205 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 388 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 401 090,- (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

1980

Etasje
3

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue, entré, kjøkken, to soverom, bad, bod
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er også en bod der halve boden tilhører leiligheten i følge eier men denne er ikke målt opp

Innhold
Boligen inneholder følgende: Stue, kjøkken, bad, bod og to soverom

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk med trappeadkomst fra felles arealer. Entréen er innbydende og har en god størrelse. Det er plass til en garderobeløsning til å henge fra seg yttertøy og sko, det er også direkte adkomst til praktisk bodrom. Fra rommet er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Boligen har en romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen til en sofagruppe, TV-og medie møblement og salongbord. Fra stuen er det direkte adkomst til terrasse på 12 kvm som fungerer for en fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret. Det er god plass til å innrede terrassen med utemøbler, beplantning og grill.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk og praktisk utforming med profilerte fronter. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Den laminerte benkeplaten gir en praktisk arbeidsflate, mens flislagt bakvegg bidrar til et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet har hvitevarer tilpasset rommets standard. Rommet er romslig og det er god plass til en hyggelig spisegruppe. Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig lys.

Soverom:
Boligen har to soverom i god størrelse. Det er plass til å innrede rommene med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe hvor man har plass til å oppbevare klær og sko. Det er store vindusflater i rommene som bidrar til rikelig med naturlig lys og gir til en god romfølelse.

Bad:
Romslig flislagt baderom av eldre standard med elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er plass og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Parkering
Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles, låst garasjeanlegg.

Sameiet har i tillegg stor gjesteparkering med flere parkeringsplasser. Det er også mulig å leie ekstra parkeringsplass på grusplassen foran 78-blokken eller mellom blokkene 70 og 72. Det er også til tider enkelte sameiere som leier ut sin plass i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet bad, vaskerom med varmekabler i 2010. Fliser på gulv i 2010.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Lå linoleum fra tidligere som ble brukt til membran

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp terrasse og montert ny bod med panel og dør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaltek Oslo AS Byttet nytt sikringsskap i 2014

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2014

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Slått sammen to soverom

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?
Ja
Beskriv: Forslag fra styret om bytte av sidevegger og skifte ut alle vinduer på sideveggen. Blir betalt av sameiet.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

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

Utvendig:
Bygningen er en terrasseblokk oppført i 1980 med bærende konstruksjoner i betong. Fasader er kledd med trekledning, og taket er utført som flatt tak tekket med membran, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Vinduer og balkongdør i leiligheten er i tre med isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert slitasje på enkelte dører. Én dør har større overflate-skader, og en annen dør er montert ute av lodd.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er

registrert skader og fuktskjolder i gulvet ved kjøkken.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsløsning. Tilluft skjer kun via vindusventil.

Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom - Bad - Overflater gulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lekkasje fra "vaskerom og toalett" vil ikke ha noe vei til sluk

Våtrom - Bad - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er registrert fuktskjolder rundt ventil. Det mangler tilluftsspalte eller annen løsning for tilførsel av luft ved dør.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig - Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er tyngre å betjene og har slitasje i trevirket. Ett vindu har lekkasje med forhøyede måleverdier og mykt treverk. Vinduer er fra byggeår og har passert normal forventet levetid.

Utvendig - Balkongdør:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist fukt- og råteskader i trevirket. Døren er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert utettheter mellom karm og dørblad med risiko for kald trekk. Trevirket er værslitt med sprekker.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Sluk og tettesjikt er fra byggeår, og forventet brukstid anses som oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot kjøkken der det er kjøkkenskap.

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

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

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ifølge egenerklæring ble sikringsskapet skiftet av Totaltek Oslo AS i 2014. Det er opplyst at samsvarserklæring foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er eldre ledninger i anlegget, og stikkontaktene er ikke jordet.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på bad
- Varmtvann gjennom felles anlegg

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bodd i boligen og har ikke informasjon om årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 539,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a: TV og bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, gartnertjeneste, trappevask, forretningsførsel, renter og avdrag lån, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 4139
TV/Internett: kr. 432
Renter felleslån 1: kr. 968

Sameiet har vedtatt et større fasade-/rehabiliteringsprosjekt, og prosjektet vil bli finansiert med låneopptak/felleskostnader. Endelig påvirkning på felleskostnadene for den enkelte seksjon er ikke opplyst/fastsatt.

Renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt
Kr 1 042,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 968 968,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 875 872,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har fibernett og avtale med Telia. Du kan velge mellom tre pakker som er inkludert i husleien.

Sameiet

Navn og orgnr.
Østre Kragskogen Sameie, orgnr. 971527587

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

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

Sameiet har egen hjemmeside:
https://www.oksameie.no/
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av USBL, og sameiets revisor har vært BDO.
Det er tilgang til felles sykkelbod, samt en liten fellesbod til barnevogn/ski etc. i samme bygg.

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

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

Vedlikeholdsplan og prioriteringsliste:
Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan og prioriteringsliste. Dette er en større jobb, men målet er å få bedre oversikt over hvilke prosjekter som må gjennomføres – og i hvilken rekkefølge. Så snart planen er klar, vil den deles med alle sameiere via Bonabo.

Styret opplyser om at utskifting av vinduer vil finne sted ila Oktober 2026. For mer informasjon, ta kontakt med styret.

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

Årsmelding 2026:
Det er nedlagt mye arbeid med vedlikeholdsplanen og prioritere tiltak som vedlikehold av gavlvegger og overmaling av røde vegger til sorte. Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte 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.

Det ekstraordinære årsmøtet ble avholdt 13.01.2026, og sameiet vedtok alternativ 2 med 61 mot 3 stemmer.
Prosjektet omfatter blant annet:
- Utskifting av alle gavlvegger
- Utskifting av vinduer i gavlvegger
- Fibersementplank
- Tilleggsisolering
- Oppgradering av brannkrav
- Malerarbeider
- Tilstøtende arbeider
Estimert kostnad: kr 38 760 000.

Det opplyses via styrets nettsider at styret er i gang med å avtale befaring av innmeldte vinduer sammen med USBL. Så snart tidspunkt er avklart vil beboere få beskjed og befaring vil gjennomføres. Dette medfører kostnader for sameiet.

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

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

Det anbefales å ta en titt på https://www.oksameie.no/ for nyheter og protokoll fra årsmøte i sameiet.
Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 182 450,-pr. 11.08.2026

Lånenummer: 60308128353
Bank: Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 11.08.2026: 37 905 501,-
Andel av saldo: 182 451,-
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.

Fellesformue
Kr 22 398,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 997 691,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr. 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)

Fellesområdene er pent opparbeidet med store grøntområder, sittegrupper, busker, trær og beplantning. Parkeringsplasser. Kameraovervåkning og vakthold på tomten. Sameiet har to stk. fellesboder for sykler, vogner og dekklagring.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Kollektivtilbudet er godt dekket. Nærmeste bussholdeplass ligger i Krags vei, ca. tre minutters gange fra leiligheten. Herfra går blant annet linje 46 som tar deg til Majorstuen på ca. 13 minutter. Det er også kort vei til busstopp i Amagerveien med linje 45.

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

Offentlig kommunikasjon
Krags Vei
Besserud T-Bane
Gaustadalléen

Skoler og barnehager
Området sokner til Holmen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Kragskogen barnehage, Arnebråtveien barnehage og Kattugla Steinerbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert: 11.12.1981
Det foreligger ferdigattest for fasadeforandring, datert: 15.04.1988
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brann - og nødlysanlegg, datert 30.01.2015
Det foreligger ferdigattest for flytting av avløpsrør, datert: 21.11.2022

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.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: To soverom er slått sammen til ett.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S2346.

Pågående byggesaker i området:
Hemingveien 20 - tilbygg enebolig
Saksnummer: 2025/11712 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511712

Lybekkveien 13 D - endring av adkomst til enebolig, utvidelse av heisoppbygg, ombygging av trappehus og nytt tak
Saksnummer: 2025/08683 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508683

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

For mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/27/2237/52:
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: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1231/274151
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 226 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 771,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 167 455,- 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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

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

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holmenkollveien 72D , 0784 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2237, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1008 **Eiendomsverdi ref nr:** RM2478

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i etasje 3 i en terrasseblokk oppført i 1980. Etasjen ligger delvis over terreng, og bygget har ytterligere boenheter i etasjene under. Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner og trekledde fasader, med felles inngangsparti og trappeadkomst mellom etasjene.

Planløsningen omfatter entré, stue, kjøkken, bad og to soverom, hvor dagens løsning avviker fra opprinnelige tegninger ved at to soverom er slått sammen. Det er utgang til balkong fra stue. Seksjonen disponerer tilhørende bodareal.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via sameiets interne fordelingsanlegg. Oppvarming skjer med panelovner, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Ventilasjonsløsningen består av naturlige ventiler supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Sameiets tomt er opparbeidet med felles utearealer og gangarealer. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort avstand til servicetilbud og kollektivtransport. Reguleringsformålet for området er bolig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en terrasseblokk oppført i 1980 med bærende konstruksjoner i betong. Fasader er kledd med trekledning, og taket er utført som flatt tak tekket med membran, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Vinduer og balkongdør i leiligheten er i tre med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i leiligheten består av parkett og laminat på gulv, malte plater og malt betong på vegger, samt malte himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendige dører er profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte overflater, mekanisk avtrekk, elektrisk gulvvarme og sanitærutstyr tilpasset rommets bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og hvitevarer etter rommets standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon består av naturlige luftventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Oppvarming skjer via panelovner, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Vann- og avløpsinstallasjoner er utført med rørføringer i kobber og plast, som er vanlig for perioden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiets tomt er opparbeidet med felles gangarealer, grøntarealer og adkomstsoner rundt bygningsmassen. Terrenget har en naturlig helning slik terrasseblokkene er trinnvis plassert i landskapet. Det er etablert interne gangveier og felles uteplasser mellom bygningene.

Tomten er tilknyttet offentlig vei, samt offentlig vann- og avløpsnett via sameiets interne fordelingssystem. Renovasjon og øvrige kommunale tjenester håndteres gjennom felles ordninger i sameiet.

Parkering skjer i sameiets felles parkeringsanlegg, og det er tilrettelagt for gjesteparkering i området. Tomten er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

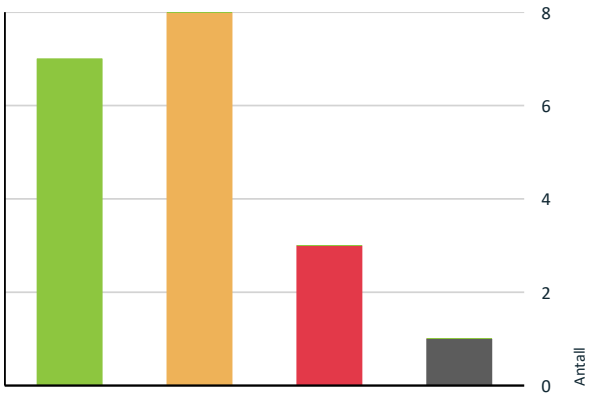
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

To soverom er slått sammen til ett.

Sammendrag av boligens tilstand

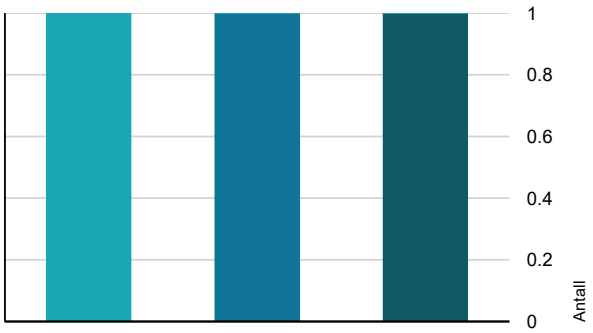
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet blir brukt som bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er tyngre å betjene og har slitasje i trevirket. Ett vindu har lekkasje med forhøyede måleverdier og mykt treverk. Vinduer er fra byggeår og har passert normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med skader bør skiftes ut. Vinduer er felles konstruksjon, dermed vil forvaltning og vedlikehold falle til sameiet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, klassifisert til B30 og 35 dB.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med innfelt glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist fukt- og råteskader i trevirket. Døren er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert utettheter mellom karm og dørblad med risiko for kald trekk. Trevirket er værslitt med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat gjelder kun for ny balkongdør ikke installasjon, beslag, frakt og lignende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har balkong med betongdekke. Overflaten er behandlet med epoxymaling. Rekkverket er utført som integrert blomsterkasse.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ifølge egenerklæring foreligger det forslag fra styret om utskifting av sidevegger og vinduer på sidefasaden. Arbeidene er opplyst å skulle bekostes av sameiet. Forholdet er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv. Veggene har malte plater og tapet/strie, og himlingen er utført med malt betong. Overflatene fremstår i hovedsak som originale. Det er registrert knirk enkelte steder i gulv samt sporadiske merker og riper på gulv og vegger, noe som anses som normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 5mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
Ca 12 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert slitasje på enkelte dører. Én dør har større overflate-skader, og en annen dør er montert ute av lodd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører med skader eller skjevheter bør justeres eller skiftes ved behov. Tiltak kan utføres i forbindelse med generell innvendig oppussing.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet antas å være oppført før 1997 og har eldre løsninger enn dagens krav. Rommet er besiktiget, men oppbygning og tettesjikt kan ikke verifiseres. Ved videre bruk bør tett dusjkabinett benyttes for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv.

Ifølge egenerklæring ble gulvfliser og varmekabler skiftet i 2010. Det er opplyst at sluk og opprinnelig linoleum som tettesjikt ikke ble skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen er malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med bom kan skiftes ved behov. Tiltaket kan vurderes i sammenheng med øvrig oppussing av våtrommet.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm på 1 m utfordusjone . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er Ca 32 mm .

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lekkasje fra "vaskerom og toalett" vil ikke ha noe vei til sluk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet har en utførelse som bærer preg av alder og bruk, og oppgradering bør påregnes på sikt. Rommet kan likevel fungere en periode fremover dersom det brukes med omtanke og vannbelastningen begrenses.

3.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Tettesjikt/membran er av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Sluk og tettesjikt er fra byggeår, og forventet brukstid anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran og sluk bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrommet. Løsningen bør vurderes som del av en helhetlig rehabilitering. ved videre bruk må tett dusjkabinett etableres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktskjolder rundt ventil. Det mangler tilluftsspalte eller annen løsning for tilførsel av luft ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Fuktskjolder bør følges opp og eventuelt utbedres i forbindelse med øvrig oppussing av våtrommet.

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot kjøkken der det er kjøkkenskap

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert skader og fuktskjolder i gulvet ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Omfanget bør vurderes nærmere og tiltak utføres ved behov. Utbedring kan inngå i generell oppussing av kjøkkenrommet.





3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg for bygget. Tilluft skjer via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsløsning. Tilluft skjer kun via vindusventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilluft bør etableres for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel ved bruk av avtrekk. Tiltaket kan vurderes i samråd med sameiet dersom inngrep berører felles anlegg.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer etter dagens observasjon, men eldre rør kan få skader uten forvarsel. Utskifting bør vurderes ved oppgradering av våtrom eller øvrige arbeider som berører rørføringer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer etter dagens observasjon, men alder medfører økt risiko for skader over tid. Utskifting kan vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller andre tekniske arbeider.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i felles korridor utført med automatsikringer

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifølge egenerklæring ble sikringsskapet skiftet av Totaltek Oslo AS i 2014. Det er opplyst at samsvarserklæring foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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





Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, og åpningene i rekkverket er ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Løsningen er fra byggeår og følger ikke dagens sikkerhetskrav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

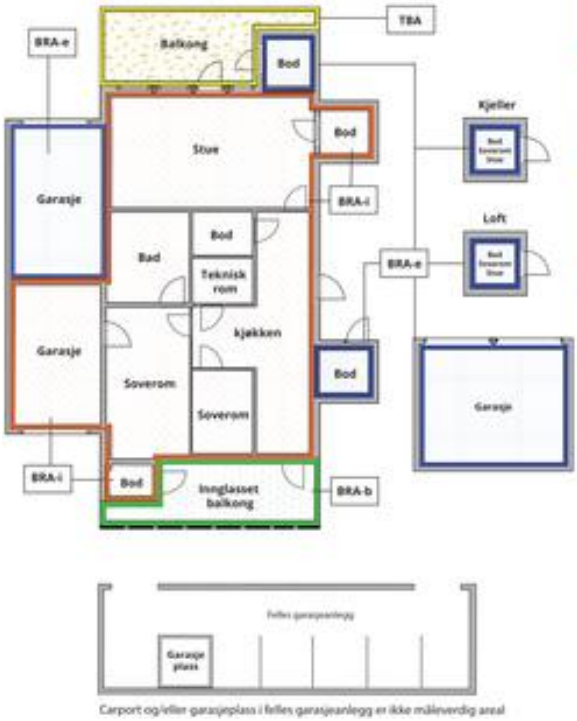
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	102	2		104	12
SUM	**102**	**2**			**12**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod	Bod 2	

Kommentar

Det er også en bod der halve boden tilhører leiligheten i følge eier denne er ikke målt opp

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: To soverom er slått sammen til ett.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2237		52	31600 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Holmenkollveien 72D

Hjemmelshaver
Kraakmo Liv Grethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Holmenkollveien 72D i et etablert boligområde i Vestre Aker. Området består av boligblokker og småhusbebyggelse med kort avstand til kollektivtransport og nærservice.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via interne gang- og fellesarealer. Fellesarealer driftes av sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiets tomt er opparbeidet med interne gangarealer, grøntområder og felles uteplasser. Tomten består av terreng i svak helning og er opparbeidet i henhold til byggets opprinnelige utforming. Det er felles parkeringsanlegg og felles avfallsplass tilknyttet bebyggelsen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	27.08.2026	
3	27.08.2026	
4	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kraakmo, Alexander	9578-5998-4-912324	2025-11-26 12:00:55
Thorkildsen, Tom Gunnar	9578-5999-4-2575715	2025-11-26 11:59:47
Thorkildsen, Harald K	9578-5999-4-3746987	2025-11-26 11:57:50

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
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
22-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 72D, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Harald Kenneth Thorkildsen, Tom Gunnar Thorkildsen, Alexander Kraakmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 1989

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Liv Grethe Kraakmo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Liv Grethe Kraakmo

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet bad, vaskerom med varmekabler i 2010. Fliser på gulv i 2010.

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

Eventuell kommentar: Lå linoleum fra tidligere som ble brukt til membran

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp terrasse og montert ny bod med panel og dør.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaltek Oslo AS Byttet nytt sikringsskap i 2014

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

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

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Slått sammen to soverom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Forslag fra styret om bytte av sidevegger og skifte ut alle vinduer på sideveggen. Blir betalt av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 22-0209/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thorkildsen, Harald K	**2025-11-26**	**Thorkildsen, Tom Gunnar**	**2025-11-26**

Identifikasjon

bankID Thorkildsen, Harald K

Identifikasjon

bankID Thorkildsen, Tom Gunnar

Navn	Dato
Kraakmo, Alexander	**2025-11-26**

Identifikasjon

bankID Kraakmo, Alexander

Signicat

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

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie
Holmenkollveien 72 D
0784 OSLO

Vår ref.: 2496/52
Type: Boligsameie
Eiere: Liv Grethe Kraakmo

Fødselsdato eier: 06.04.1936

Organisasjonsnr: 971 527 587
Seksjonsnr: 52

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 539**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	968
	Felleskostnader	4 139
Tilleggsytelser:	TV/Internett	432

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	182 450	Gjeld siste årsoppg.:	185 164
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 11.08.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 11.08.2026: 37 905 501
Andel av saldo: 182 451
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. 11.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	185 164	Andre inntekter:	920
Annen formue:	22 398	Utgifter:	12 840		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 27/2237 - seksjon:52
Bygningstype: Terrassehus
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Østre Kragskogen Sameie	**Vår ref.:**	2496/52	**Fødselsdato eier:** 06.04.1936
Holmenkollveien 72 D	**Type:**	Boligsameie	
0784 OSLO	**Eiere:**	Liv Grethe Kraakmo	

Organisasjonsnr: 971 527 587

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6473070

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

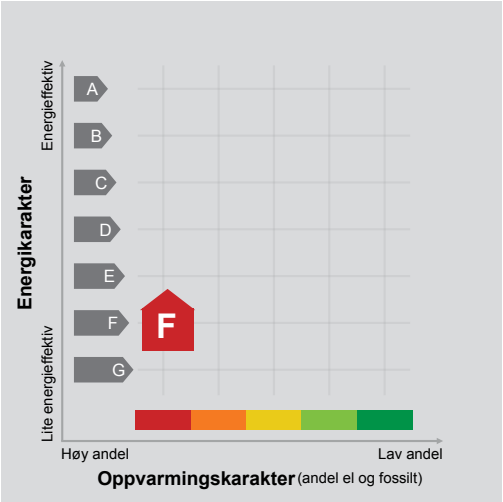
		Første innflytting:	01.01.2019	SSBnr:	U0101
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Terrassehus		

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 72D
Postnummer	0784
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2237
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80848048
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192687
Dato	24.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



INNKALLING 2025

Østre Kragskogen Sameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Voksen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valgkomitens instilling

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 372 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av IN lån

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

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

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

5.2 Valg av revisor

SAK: Bytte av revisor.

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

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

5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fra: Erik Evenrud Holmenkollveien 72C

Emne: Forslag til Sameiemøte 6.05.2025 om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

Forslag til avstemning på sameiemøtet:

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

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

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

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

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

Styret er enig i forslagsstillers omtale om potensielle fordeler.

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

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

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

5.4 Oppmåling og reseksjonering

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

Styret vil utdype hovedtrekk på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

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

5.5 Etablering av fartshindringer

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

2. Bedre merking av innkjørinsforbud

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

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

Vennlig hilsen
Siri Wergeland

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak.

Forslag fra Wergeland avvises.

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

5.6 Forslag fra styret "Bytte av revisor"

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

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

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

6. Valgkomitens instilling

Sittende styre består av:

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

Varamedlem, Maria Gammelsæter
Varamedlem, Ingrid Benneche

Innstilling fra Valgkomiteen

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

Navn: Bjørn Martin Solberg Adresse: Drammen

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

Navn: Kjell-Magne Rystad Adresse 74 D

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

Navn: Maria Gammelsæter Adresse: 76 D

Navn: Marianne Kofoed Adresse: 72 D

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

Navn: Martin Mosleth Adresse: 76 D

Som varamedlemmer foreslås (for 1 år):

Navn: Ingrid Benneche Adresse: 76 A

Navn: Anne Kristin Hildrum Adresse: 72 B

Som valgkomite (for 1 år) :

Navn: Torhild Hexeberg Adresse: 70 A

Navn: Hanne Rosvoll Adresse: 72 D

Navn: Eldar Vistad Adresse: 76 D

Dat0, 11.3.25

Valgkomiteen Østre Kragskogen Sameie

....

sign. sign. sign.

6.1 Valg av leder

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

Valgkomitens innstilling på 1 år avviker fra sameiets vedtekter.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Arbeidskapital

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

Resultatregnskap 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

Balanse 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

Balanse 2024 Østre Kragskogen Sameie

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3690 gjelder TV/Internett.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder hovedsakelig brøyting /snørydding 2023 - 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Østre Kragskogen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Kragskogen Sameie

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

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragskogen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Kragskogen Sameie

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Østre Kragskogen Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Østre Kragskogen Sameie består av 223 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Branntek har skiftet brannslukkingsapparatene til alle sameierne.

- Lekeplassene er kontrollert
- Tiltak ...

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sykling på plener og grøntområder.

Hunder som går uten bånd og katter som sjenerer.

Sameiere skal brette esker og papp i søppelrommene.

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

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

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

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

Andre og tidligere epost adresser vil bli avviklet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 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 Ørediferanse	-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

5. aug.

Kragbulletin – August 2026



Kjære sameiere, her kommer en kort oppdatering fra styret.

Ny vaktmester
USBL har nå overtatt vaktmestertjenestene, og vi har allerede fått mange positive tilbakemeldinger.

E-post: **boservice@usbl.no**
Vakttelefon (kun ved akutte hendelser som vannlekkasje): **46 84 35 26**

NB! Vennligst ikke benytt vakttelefonen til saker som kan vente. Unødvendige utrykninger medfører store kostnader for sameiet.

Tavlerom og garasjeplasser
Den nye vaktmesteren har avdekket at både tavlerom og flere garasjeplasser brukes til oppbevaring i strid med vedtektene. Dette utgjør en sikkerhets- og brannrisiko.
Vi ber derfor alle rydde innen **1. september 2026**. Eiendelene som fortsatt står igjen etter fristen vil bli fjernet av vaktmester.

Tavlerom: All oppbevaring er forbudt!
Garasjeplasser: Det er kun tillatt å oppbevare ett kjøretøy eller tilhenger, inntil to tohjulede motorkjøretøy og fire dekk (opphengt på vegg).

Fellesboder
Vi har fått flere ønsker om rydding i fellesbodene. Dette vil bli gjennomført etter at tavlerom og garasjeplasser er ryddet, da disse har høyest prioritet av hensyn til sikkerheten.

Vindusbefaring
Vi er i gang med å avtale befaring av innmeldte vinduer sammen med USBL. Berørte beboere vil få beskjed så snart tidspunkt er avklart. Vi ber om at dere er tilgjengelige når befaringen gjennomføres, da dette medfører kostnader for sameiet.

Kontakt styret
Har du spørsmål eller ønsker å komme i kontakt med styret? Send e-post til: **oks@mittusbl.no**

Styret ønsker alle en riktig fin sensommer!

Østre Kragskogen Sameie
Org: 971527587

Fakturaadresse:
971527587
Postboks 2740
7439 TRONDHEIM

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Vedlikeholdsprosjekt

- 2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedlikeholdsprosjekt

2.1 Vedlikehold og utbedring av fasader

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

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

ALTERNATIVER

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

Alternativ 1:

Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)

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

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

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

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

Oppgradering av brannkrav

Malearbeider

Tilstøtende arbeider

Alternativ 2:

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

Kostnadsoverslag alternativer:

1.

Alternativ 1: kroner 37 800 000,- inkl mva

2.

Alternativ 2: kroner 40 500 000,- inkl mva

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

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

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

Se vedlagte informasjon.

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

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

Utskifting av alle gavelvegger (kledning, vindtetting etc)

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

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

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

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

Oppgradering av brannkrav

Malearbeider

Tilstøtende arbeider

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

TIL BEBOERNE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

INFORMASJON VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

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

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



Eksempel på råteskader

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

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

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

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

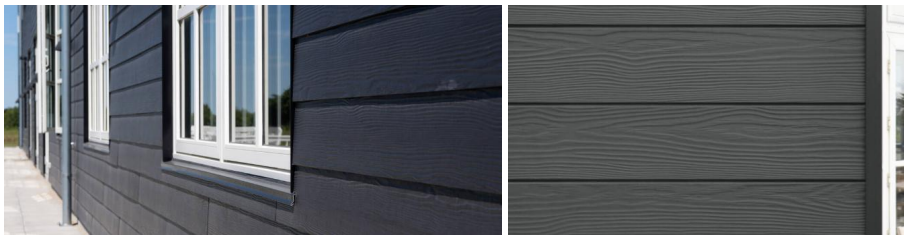
annet i forhold til brann og isolering. Dette kommer det ofte krav om ved søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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



Eksempler med Swisspearl plank

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

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

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

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

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

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

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

Eventuelle spørsmål kan meldes inn til styret på forhånd.

Desember 2025

Med vennlig hilsen

Styret Østre Kragskogen Sameie

Usbl Prosjekt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie tirsdag 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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Kristensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 50

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av IN lån

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt vedtatt.

Antall stemmer for: 49

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

5.2 Valg av revisor

SAK: Bytte av revisor.

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. KPMG velges som revisor.

49 stemmer for

1 blank stemme.

5.3 Forslag til Sameiemøte om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fra: Erik Evenrud Holmenkollveien 72C

Emne: Forslag til Sameiemøte 6.05.2025 om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

Forslag til avstemning på sameiemøtet:

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

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

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

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

5.4 Oppmåling og reseksjonering

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

Styret vil utdype hovedtrekk på årsmøtet.

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

Antall stemmer for: 46

Antall stemmer imot: 3

Antall blanke stemmer: 1

5.5 Etablering av fartshindringer

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

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

1 blank stemme.

6. Valgkomitens instilling

6.1 Valg av leder

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

Valgkomiteens innstilling på 1 år avviker fra sameiets vedtekter.

Vedtak:
Valgt ble Bjørn Martin Solberg for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Maria Gammelsæther for 2 år.

Valgt ble: Marianne Kofoed for 2 år.

Valgt ble: Martin Mosleth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Benneche.

Valgt ble Anne Kristin Hildrum

6.4 Valg av valgkomite

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

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Vedtak:
Valgt ble:

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Protokoll for Østre Kragskogen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

BOALLIANSEN FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragskogen Sameie

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte, 15.5.2024 kl. 18.00, Voksen kirke

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

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 15.05. 2024 kl. 18.00
Sted: Voksen kirke

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr. 919.917,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 919.917,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 358.000- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkommet forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 medlemmer til styret og 2 varamedlemmer, samt valgkomite. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 15.03.2024

_____
Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

STYRETS BERETNING

Saker som har vært, og er under behandling.

Styret har hatt 12 møter siden årsmøtet 2023 og behandlet nærmere 140 saker. Styret har hatt flere arbeidsmøter og møter med tilbydere og underleverandører.

De fleste sakene til styret gjelder klager fra beboere på forhold i sameiet som sjenerer og er til skade. Mange klager på hundehold og katter, søppel og uorden i trappegang, kjøring og sykling og sjenerende ferdsel på eiendommen, støy på grunn av oppussing og vedlikeholdsarbeid på kveldstid og i helgene, generell støy, røyklukt.

Styret følger råd fra forretningsfører om å øke felleskostnader med 17 prosent i 2024. Dette er på grunn av renteøkning på sameiets lån, varslet økning på forsikring, varslet økning på 21 prosent på vann/avløp til Oslo kommune og generell prisstigning.

Styret har brukt mye tid på kontakt med selskapet EvBox og å bistå sameiere som har hatt problemer med å lade sin elbil. En av styrets medlemmer har brukt mye tid på å bistå sameiere og innhente informasjon og tilbud fra andre leverandører. Avtale er nå gjort med selskapet Laddel, som har tatt over og drifter anlegget.

Styret går gjennom avtaler vedrørende renhold, ekstern gartner, parkering på parkeringsplassen. Vaktmesters instruks har også blitt gjennomgått og oppdatert.

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

Styret har gått gjennom husordensreglene med forslag til oppdateringer på årsmøtet. Styret ber sameierne respektere og følge husordensreglene.

Ytterlig informasjon med detaljer om saker styret behandler er lagt på nettsidene til sameiet og skrevet i Kragbulletin, denne kommer etter hvert styremøte.
Det er etterspørsel fra sameiere og eiendomsmeglere etter faktisk og praktisk informasjon om sameiet. Informasjon om avtaler, frister og regler er oppdatert og ligger på sameiets nettsider.

Alle saker på styremøter er protokollert.

Årsregnskap 2023
Østre Kragskogen Sameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 527 587

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragskogen Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1**	**13 048 540**	**12 314 528**	**13 053 000**	**15 250 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		13 048 540	12 314 528	13 053 000	15 250 000
Andre inntekter	**2**	**311 179**	**362 003**	**320 600**	**350 644**
Innkrevd andel garasje		7 200	7 200	7 200	8 000
Innkrevd andel parkering		18 720	22 576	23 000	25 600
Innkrevd andel strøm		2 400	2 400	2 400	2 700
Reduksjon seksjon i eget eie (vaktm		-71 609	-57 000	-57 000	-66 400
Annen leieinntekt		45 744	45 744	45 000	45 744
Annen driftsrelatert inntekt		94 870	114 521	100 000	250 000
Inntekt ladestasjoner		213 854	226 563	200 000	85 000
Sum driftsinntekter		**13 359 718**	**12 676 531**	**13 373 600**	**15 600 644**
Lønn og personalkostnader	**3**	**1 245 919**	**1 232 957**	**1 189 540**	**1 275 708**
Lønn til ansatte		576 348	547 401	580 000	588 600
Overtid		21 574	17 473	20 000	30 000
Feriepenger		71 751	67 785	68 000	87 222
Feriepenger over 60 år		13 752	0	0	12 900
Fril losji og bolig		74 484	74 484	74 000	74 500
Motkonto for gruppe 52		-74 484	-74 484	-74 000	-74 500
Styrehonorar		360 500	400 000	325 000	350 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse,		-180	-180	0	0
Arbeidsgiveravgift		150 561	149 785	150 000	156 586
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		11 499	9 558	8 100	11 300
Innberetningspliktig pensjonskostna		26 258	22 946	20 000	26 500
AFP-pensjon		10 402	4 691	560	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		441	0	0	0
Gaver til ansatte		0	0	5 000	0
Pensjonsforsikring for ansatte		414	13 499	12 880	9 100
Innberetning OTP/AFP		34 462	22 946	21 000	8 500
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-34 462	-22 946	-21 000	-8 500
Annen personalkostnad		2 600	0	0	3 500
Driftskostnader	**3**	**6 974 595**	**6 582 410**	**6 703 100**	**7 230 900**
Frakt, transportkostnad og forsikring		1 217	0	0	0
Elektrisitet		1 240 182	1 247 304	1 300 000	993 600
Elektrisitet el-biler		95 288	113 363	130 000	85 000
Leie lokale		0	0	5 000	0
Leie av parkeringsplasser		0	6 150	0	0
Renovasjonsavgift		654 263	575 723	630 000	670 700
Vann- og avløpsavgift		1 824 289	1 478 653	1 600 000	2 207 400
Feieavgift		1 530	2 565	3 000	1 600
Renhold		450 151	464 036	520 000	549 500
Vaktmestertjenester		31 708	0	0	0
Skadedyrarbeid		41 491	45 172	40 000	35 000
Telefonkostnad teknisk anlegg		0	1 175	3 500	0
Containerleie		0	50 333	37 000	0
Verktøy og redskaper		0	0	10 000	0
Inventar		14 767	0	0	1 600
Driftsmateriale		19 727	12 514	20 000	25 400
Arbeidsklær og verneutstyr		4 688	4 195	5 000	6 300
Honorar revisjon		5 150	22 000	22 000	25 000
Forretningsførerhonorar		219 641	207 405	216 000	226 000
Honorar for økonomisk rådgivning		7 597	16 388	0	10 400
Honorar for juridisk bistand, fradrag		0	74 563	25 000	0
Annen fremmed tjeneste		450	5 000	0	0
Teknisk rådgivning		20 230	162 550	50 000	0
Kontorrekvisita		1 087	6 538	10 000	1 300
Data/EDB kostnad		54 081	47 396	45 000	52 000
Internett / TV		1 170 791	1 089 667	1 070 000	1 163 400
Telefon/bredbånd		4 277	3 781	3 500	0
SMS		80	0	0	0
Porto		420	7 439	0	600
Drivstoff		2 973	0	0	0
Annen kostnad transportmidler		0	476	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		7 739	5 401	7 000	8 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		364	0	0	0
Velferdskostnader		6 939	6 594	5 000	5 000
Forsikring		1 035 062	900 225	937 000	1 139 000
Styremøter		0	13 321	0	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		4 750	0	0	6 300
Øres avrunding		-30	1	0	0
Eiendoms- og festeavgift		879	0	0	1 200
Eiendomsskatt		2 636	2 178	1 600	2 300
Bank- og kortgebyr		3 976	3 909	5 000	3 900

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragskogen Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fakturagebyr		1 180	2 199	2 500	1 600
Administrasjonsgebyr		3 734	525	0	5 000
Annen kostnad		41 288	3 955	0	3 800
Rydding reskontro		0	-286	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**1 474 202**	**4 027 727**	**1 742 000**	**1 848 600**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		361 193	2 779 068	900 000	1 115 000
Drift/vedlikehold VVS		15 642	40 675	50 000	15 000
Drift/vedlikehold elektro		155 504	80 205	50 000	104 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		57 606	767 471	250 000	66 500
Drift/vedlikehold brannsikring		229 470	97 524	100 000	173 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	20 000	20 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		0	61 640	37 000	0
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		162 808	73 760	80 000	50 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		92 565	79 619	65 000	80 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg		7 647	0	0	0
Egenandel forsikring		10 000	10 000	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		90 284	37 765	20 000	54 600
Snørydding/gressklipping/grønn skj		291 485	0	150 000	150 000
Sum driftskostnader		**9 694 716**	**11 843 093**	**9 634 640**	**10 355 208**
Driftsresultat		**3 665 002**	**833 438**	**3 738 960**	**5 245 436**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**5**	**118 095**	**90 632**	**100 000**	**0**
Annen renteinntekt		118 095	0	0	0
Renteinnekter bank		0	90 632	100 000	0
Annen finansinntekt	**5**	**-1 410**	**-710**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		-1 410	-710	0	0
Annen rentekostnad	**5**	**2 861 022**	**2 017 375**	**2 411 000**	**3 091 200**
Annen rentekostnad		1 775	864	0	200
Renter lån		2 859 247	2 016 511	2 411 000	3 091 000
Annen finanskostnad	**5**	**748**	**2 506**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		748	2 506	0	0
Resultat av finansposter		**-2 745 085**	**-1 929 959**	**-2 311 000**	**-3 091 200**
Resultat før skattekostnad		919 917	-1 096 521	1 427 960	2 154 236
Resultat		**919 917**	**-1 096 521**	**1 427 960**	**2 154 236**
Årsresultat		**919 917**	**-1 096 521**	**1 427 960**	**2 154 236**

BALANSE

Østre Kragskogen Sameie

EIENDELER	Note	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**6**	**126 800**	**126 800**
Vaktmesterleilighet snr.10		126 800	126 800
Sum varige driftsmidler	**6**	**126 800**	**126 800**
Sum anleggsmidler		**126 800**	**126 800**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**1 295 512**	**909 013**
Kundefordringer		1 311 291	924 792
Avsetning tap på fordringer		-15 779	-15 779
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**589 041**	**540 976**
Andre forskuddsbetalte kostnader		589 041	540 976
Sum fordringer		**1 884 553**	**1 449 988**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**4 170 258**	**4 625 535**
Bankinnskudd HB (94930593642)		440 406	442 552
Sparekonti HB (94930593669)		3 592 501	4 049 631
Vedlikeholdsfond HB (94930622340)		94 692	91 805
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493059		42 660	41 547
Sum omløpsmidler		**6 054 812**	**6 075 523**
Sum eiendeler		**6 181 612**	**6 202 323**

BALANSE

Østre Kragskogen Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	**-38 433 496**	**-39 353 413**
Annen egenkapital		-38 433 496	-39 353 413
Sum opptjent egenkapital		**-38 433 496**	**-39 353 413**
Sum egenkapital		**-38 433 496**	**-39 353 413**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		**41 864 740**	**43 656 846**
Pantelån		41 864 740	43 656 846
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**41 864 740**	**43 656 846**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**528 920**	**344 822**
Leverandørgjeld		528 920	344 822
Skyldig offentlige avgifter		**131 678**	**65 360**
Forskuddstrekk		42 555	41 503
Trukket fagforeningskontingent		600	600
Oppgjørskonto merverdiavgift		63 375	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		25 148	23 257
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**2 089 769**	**1 488 708**
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		11 703	9 205
Gjeld til ansatte og eiere		1 398	0
Garanti-innbetalingene fra beboere		90 535	90 535
Skyldige feriepenger		85 503	67 785
Påløpt rente		277 423	13 901
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		1 623 207	1 307 282
Sum kortsiktig gjeld		**2 750 367**	**1 898 890**
Sum gjeld		**44 615 107**	**45 555 736**
Sum egenkapital og gjeld		**6 181 612**	**6 202 323**

Oslo,
Styret i Østre Kragskogen Sameie

Bjørn Martin Solberg Styreleder	Ingvild Engelhart-Willoch Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen Styremedlem
Ingebjørg Sæbu Styremedlem		Håkon Wirstad Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, leieinntekt fra vaktmesterleilighet, arbeid utført av vaktmester for øvrige sameier som inngår i samarbeidsavtale og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2022-2023, samt lønnskostnader til vaktmester.

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 5 150.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 1 474 202,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 116 685, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 2 861 770.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Boliger-vaktmester-leilighet (snr.2)	Sum
Anskaffelseskost 01.01	**126 800**	**126 800**
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Bokført verdi per 31.12	**126 800**	**126 800**
Årets avskrivning	0	0
Årets avskrivning i %	0%	0%

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, TV/internett og innkrevde felleskostnader som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 4 170 258,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	440 406	442 552
Sparekonto Handelsbanken	3 592 501	4 049 631
Vedlikeholdsfond Handelsbanken	94 692	91 805
Skattetrekkskonto	42 660	41 547
	4 170 258	**4 625 535**

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har negativ egenkapital på -38 433 496,- som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen. Den negative egenkapitalen er finansiert via låneopptak.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-39 353 413	-38 261 068
Korreksjoner tidl.år		4 176
Fra årets resultat	919 917	-1 096 521
Egenkapital hittil år	**-38 433 496**	**-39 353 413**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 3 304 444 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	1 295 512	909 013
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	589 041	540 976
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 170 258	4 625 535
Sum omløpsmidler	**6 054 812**	**6 075 523**
Leverandørgjeld	-528 920	-344 822
Skattetrekk og andre trekk	-42 555	-41 503
Skyldige offentlige avgifter	-89 123	-23 857
Annen kortsiktig gjeld	-2 089 769	-1 488 708
Disponible midler	**3 304 444**	**4 176 633**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer 9493.70.34444, 9493.70.34436 og 9493.70.37621
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 9 år og 9 mnd. / Serie, 12 terminer årlig, løpetid 16 år 6 mnd. / Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 24 år og 11 mnd.
Årlig rentesats: 7,64 % / 7,59 % / 7,54%
Dato siste termin: 30.06.2029 / 30.04.2036 / 30.08.2044.

IB 2023	**-43 656 846**
Nedbetalt i år	1 792 106
Sum lån	**-41 864 740**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2024.

INNKOMMENDE FORSLAG ØSTRE KRAGSKOGEN 2024

Ved fristens utløp var det innkommet 2 saker fra seksjonseiere som oppfylte forutsetning for behandling på årsmøtet. I tillegg fremmer styret ett forslag.

SAK 1

TILBAKESTILLING AV SØPPELSJAKT for oppgangene 78 C, D og E i ØKS.

Da Østre Kragskogen sameie var ferdigstilt i 1980, var det i alle de store blokkene etablert søppelrom tilgjengelig for seksjonseierne i blokken (og nærliggende småblokker). Unntaket var 78 c,d og e som på grunn av eksisterende næringsseksjoner på bakkenivå, fikk etablert egen søppelsjakt for sine seksjoner. Søppelsjakten har fungert som «søppelrom» for 78 c, d og e i alle år siden etableringen av sameiet. Innkastet er etablert fra betongrampe med eget nedkast for søppel.

Et klage til styret fra en sameier resulterte i at seksjonseierne i 78 c,d og e ble fratatt sin opprinnelige søppelhåndtering/søppelsjakt.

Det å ha mistet blokkens søppelhåndtering medfører en stor ulempe for oss, ettersom alt søppel nå må kastes i et av sameiets øvrige søppelrom. Beliggenhetsmessig er nærmeste blokk nr 76 eller 80. Korteste vei til disse blokkene medfører passering over en trebro. Det er veldig tungvint og utrygt for oss, og spesielt for de eldre er det til tider en utrygg og risikabel ferd. Trebroen er på vinterstid både isete og glatt selv om den er delvis strødd, og har medført flere uheldige fall. På sommeren kan broen også være veldig glatt i forbindelse med regnvær.

I saken har vi tidligere henvendt oss til styret med 12-14 underskrifter med
ønske om å få søppelsjakten tilbakestilt til sin opprinnelige bruk.

Vi ser at den tidligere rampen for søppelnedkastet har vært benyttet til bl.a. parkering av scooter og grill.

Forslag til vedtak:

Søppelsjakten for Holmenkollveien 78 c,d og e tilbakestilles til opprinnelig bruk som søppelsjakt for seksjonseierne i c,d og e

Sonja Elisabeth Juel, Eva Prytz Poulsen, Cheng, Kaja Sveen, Anne M. Bull

Styrets bemerkning til SAK 1.

Det er seksjons eiers rett å kunne fremme omgjørings forslag på ett styre vedtak for årsmøtet. Styret har ikke funnet annet argument enn støy påført sameier som bor nær innkast. Om årsmøtet velger å omgjøre tidligere styrevedtak, kan avbøtende tiltak iverksettes, som tidsrommet innkast brukes fra 07:00 til 22:00, og støy dempe lokket. Med dagens satser for tømming av avfall vil årlig kostnad for sameiet ligge i underkant av 50 000 kr. om søppelsjakten tas i bruk igjen.

SAK 2

Fra: Stine Einang Lørup

Vil først nevne at jeg støtter de innsendte sakene fra min nabo, Anne Lise Røhme, i 70D.
Mine innmeldte saker omhandler mye av det samme, som Anne Lise har meldt inn, se nedenfor.

1. I juni 2023, sendte jeg mail om til dere om all den sjenerende trafikken som foregår utenfor terrassen min, og på sameiets private areal. Det gjelder trafikk fra både naboer, og de som bor utenfor sameiet, syklister, barnevogner, osv... Det gjelder de som lufter hunden sin, og som ikke plukker opp hundebæsjen etter seg. Det sistnevnte gjelder generelt rundt på sameiets eiendom. I tillegg er det flere hundeeiere som ikke har hunden sin i bånd.
Vedtak:
- skilting om at det er privat område.
- skilting om f eks hold hunden i bånd, forbudt å bæsje.

2. I fjor var sommeren preget av lite regn, og fellesområdet/gresset, ble tydelig nedslitt av nettopp alle som syker, samt gående/ikke naboer, se over punkt 1. I tillegg er det flere utenfor sameiet, som går forbi/krysser forbi lekeplassen, og ned forbi der trampolinen står ved de røde husrekkene rett nedenfor gressarealet til Holkomenkollveien 70D. Jeg observerer at de ved flere tilfeller får besøkende, som parkerer ved bommen, og går samme vei ned til de rød husene/evt til noen av de andre nabohusene. Jeg håper og ønsker å redusere trafikken over vårt fellesareal i dette området, for da har jeg tro på at vil øke trivselen for oss som bor her, og spesielt for oss i 70D, og de andre langsgående husene.

Vedtak:
- skilting om at det er privat område ved bommen og ved gressarealet/lekeplassen.

Med vennlig hilsen,

Stine Einang Lørup
Holmenkolleveien 70D
Tlf: 93017830

Fra Anne Lise Røhme

Årsmøtet i Østre Kragskogen Sameie gjør vedtak for å hindre uønsket ferdsel på sameiets områder, som sykling, hunder som går fritt, og som gjør fra seg på området uten at eier plukker opp. Det settes opp skilt om at dette er privat område ved bommer og lekeplasser. Og skilt om å holde hunden i bånd

Styret bemerkning til Sak 2

Styret er enig i bedre merking, men må legge til at det ikke lar seg gjøre å be en hund om ikke å «Bæsje» men påpeke at det er eiers ansvar å rydde hundens avføring.

SAK 3

Forslag fra styret om endring / tilpassing av husordensreglene.

Styret tar hevendelser fra sameiere alvorlig og har sett på en del henvendelser opp mot eksisterende husordensregler. I den forbindelse fant styret det nødvendig og foreta justeringer av eksisterende tekst og legge til noen punkter.
I forslaget som legges ved her er endringer og tillegg gjort i uthevet skrift.
Eksiterende husordensregler kan dere finne nettsiden vår: www.oksameie.no

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag og husordens reglene blir justert iht. til forslag.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

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 vedkommendehusstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

1. BRUK AV LEILIGHET
   - 1.1. **Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det er ikke tillatt å banke, bore, eller ha andre støyende aktiviteter før kl. 08:00 og etter kl. 18.00 på hverdager, etter kl. 15.00 på lørdager.** Respekter generell ro på søndager og helligdager. Meld fra til naboer når du har selskap e.l. som kan medføre støy. (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. Internett og tv er levert via fiber. 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 åpent, 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 brannfare. 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 det til kommunale og statlige brannforskrifter.
   - 1.11. Bruk av fyrverkeri på/fra terrasse og balkong er forbudt.
   - 1.12. Hver sameier er ansvarlig for at beplantning ikke blir for høy og kraftig i blomstertrauet. Det må 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.
   - **1.14. Vis hensyn til naboer ved røyking på terrasse og balkonger**

2. BRUK AV FELLESOMRÅDER

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. Isekker, eller andre større sekker med søppel, skal stå maks en uke før de fjernes.

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

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

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

2.7. Endring i fellesområder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjenning.

2.8. 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. 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.

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

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

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

3.5. Ved mislighold av reglene i pkt. 3.3 og / eller 3.4, 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. tohjulet 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 HUSORDENSREGLER

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

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 vegg. 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 til stede, 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.

VALG

Styret har i perioden fra siste årsmøte bestått av

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bjørn martin Solberg	2023	2
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch	2023	2
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen	2023	1
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu	2022	2
Styremedlem	Håkon Wirstad	2022	2
Vara	Ingrid Benneche	2023	1
Vara	Maria Gammelsæter	2023	1

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE Årsmøte 2024 HOLMENKOLLVEIEN 70-80

Innstilling fra Valgkomiteen

A. Leder som ikke er på valg (ekstern styreleder, valgt for 2 år):

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg (valgt for 2 år):

Navn: Ingvild Willoch Engelhart..... Adresse.....
E-post.....

Styremedlemmer som er på valg (for 2 år):

Navn: Ingebjørg Sæbu ..... Adresse: 70 D.....
E-post:.....

Navn: Kjell-Magne Rystad ..... Adresse: 74 D.....

Navn: Kjetil Granum Helgesen (velges for 1 år) Adresse:.....
E-post:.....

C. Som varamedlemmer foreslås (for 1 år):

1. Navn: Ingrid Benneche..... Adresse: 76 A.....
E-post:.....

2. Navn: Maria Gammelsæter..... Adresse: 76 D.....
E-post:.....

D. Som valgkomite foreslås (for 1 år):

Navn: Torhild Hexeberg ..... Adresse:70 A.....
E-post:.....

Navn: Hanne Rosvoll..... Adresse: 72 D.....
E-post:.....

Navn: Eldar Vistad..... Adresse:76 D.....
E-post:.....

Dato 8/3-24 / **Valgkomiteen Østre Kragskogen Samele**



NAVNESEDDEL

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

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

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

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragskogen Sameie, den 15.5.2024.

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

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

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

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

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



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

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.

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 maˆ ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmaˆl 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 paˆ aˆrsmøtet.

§18

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

Unnlatelse av aˆ betale de utliknede andeler av sameiets forpliktelser, etter paˆkrav, anses som vesentlig mislighold.

§19

Seksjonseierne plikter aˆ overholde bestemmelsene som følger seksjoneringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt ordensregler fastsatt av aˆrsmøtet. 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

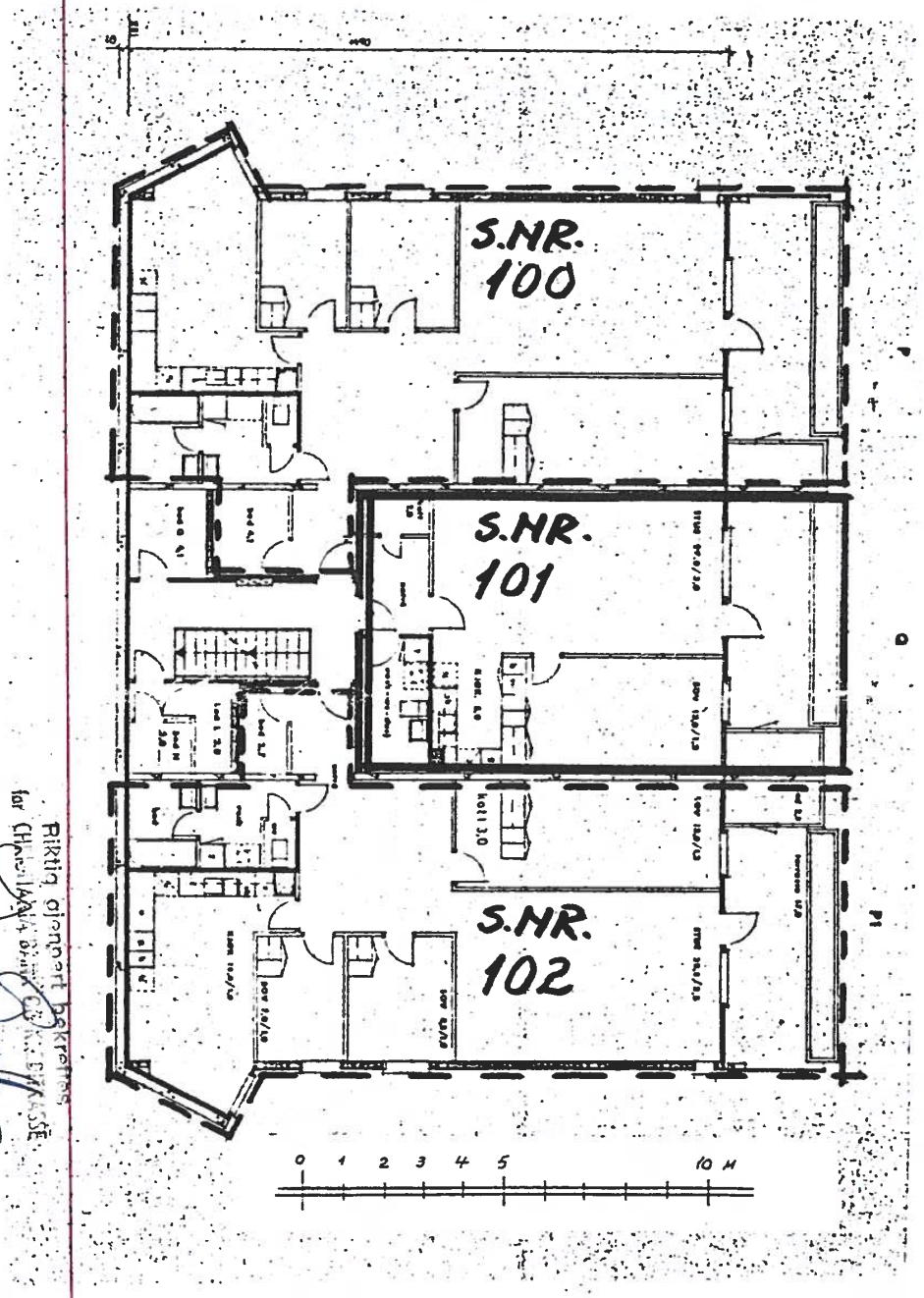
3

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 100-102



Riktig utskrift bekreftes for Oslo kommune Byggesaksarkivet

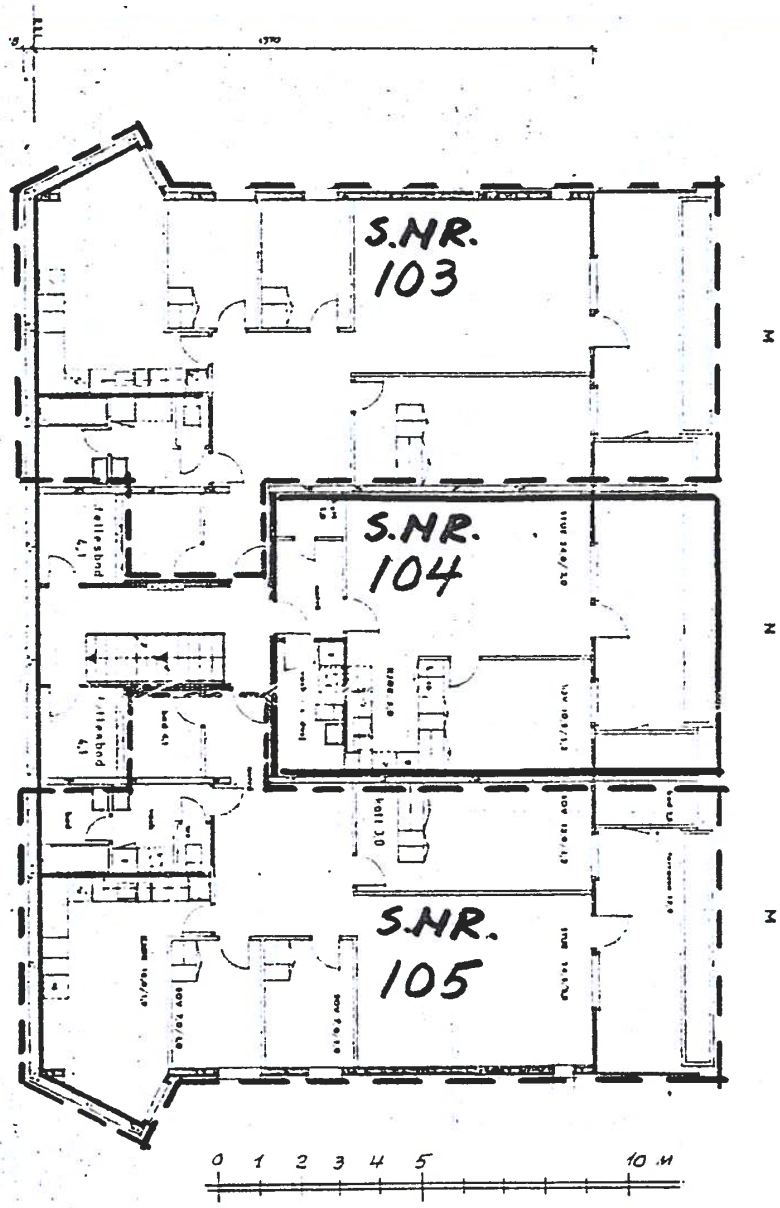
34

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 103-105



Riktig gjengivelse for Chr. Haaland & Co

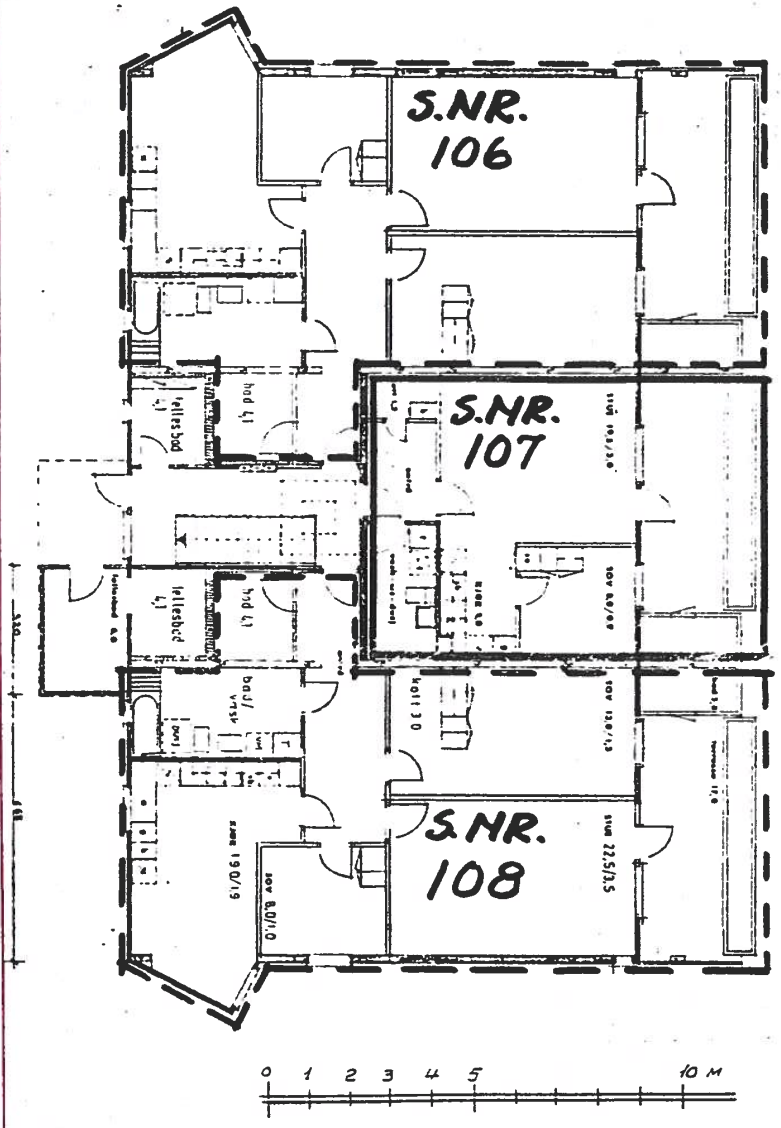
35

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. ETASJE MED SEKSJONENE 106-108



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BRUK OG [illegible]

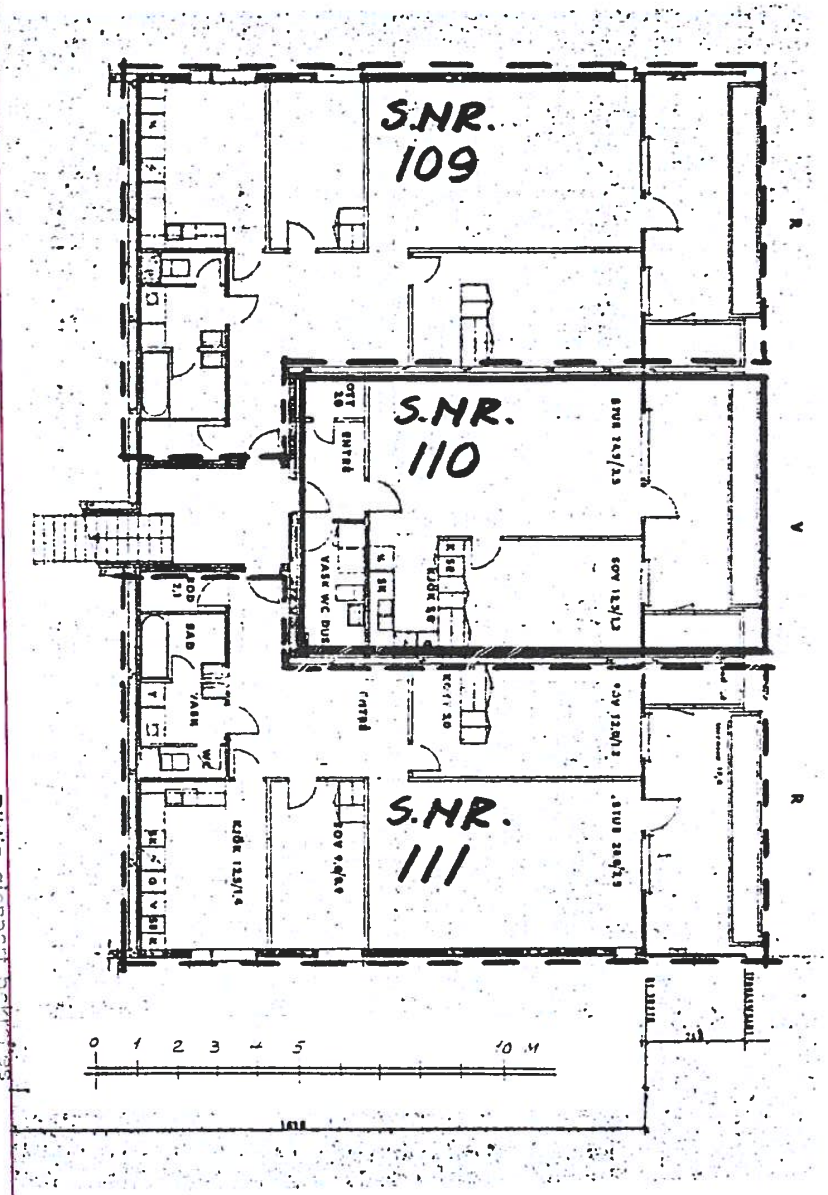
36

G.NR. 27, B.NR. 2237

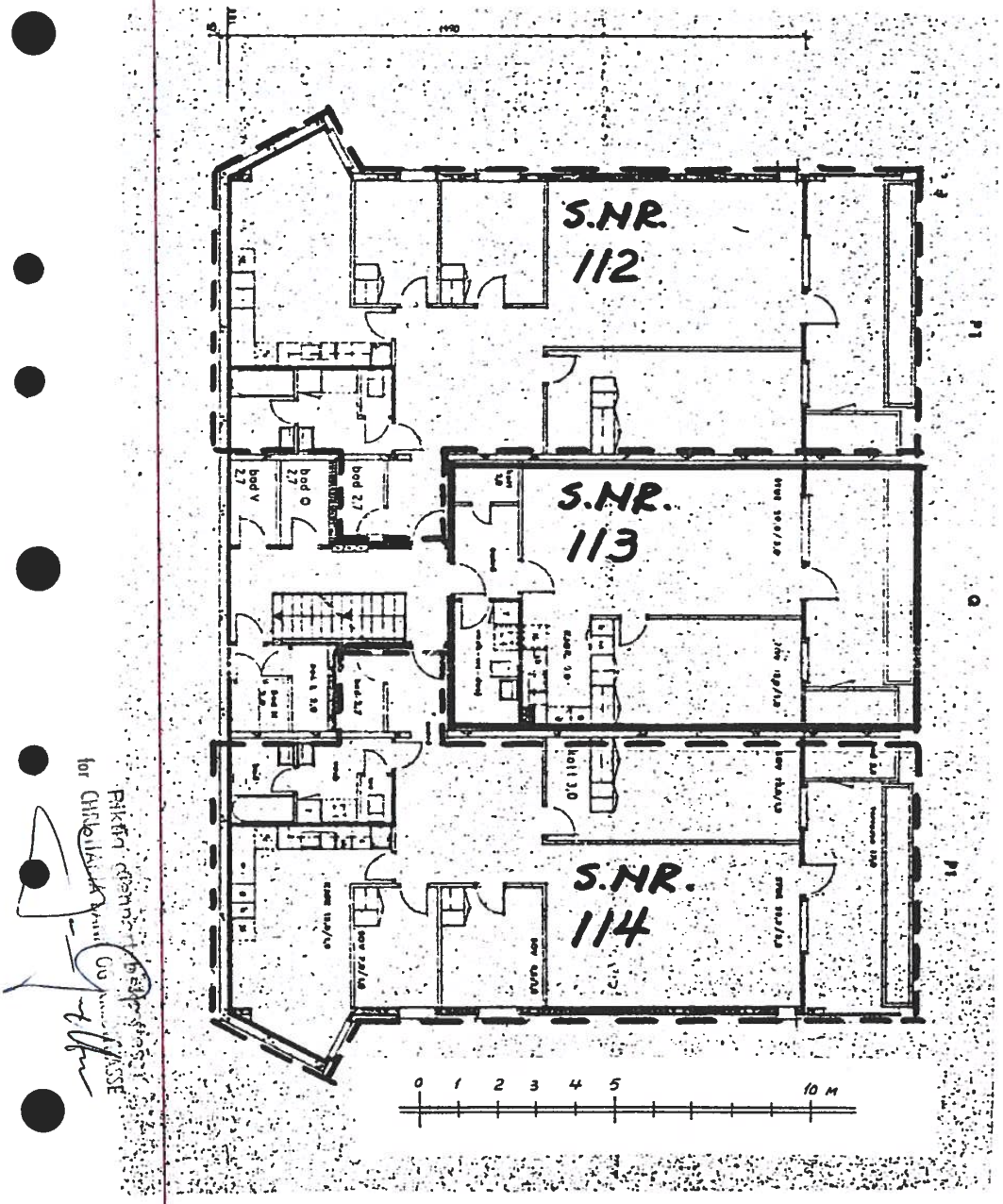
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E.

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 109-111



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



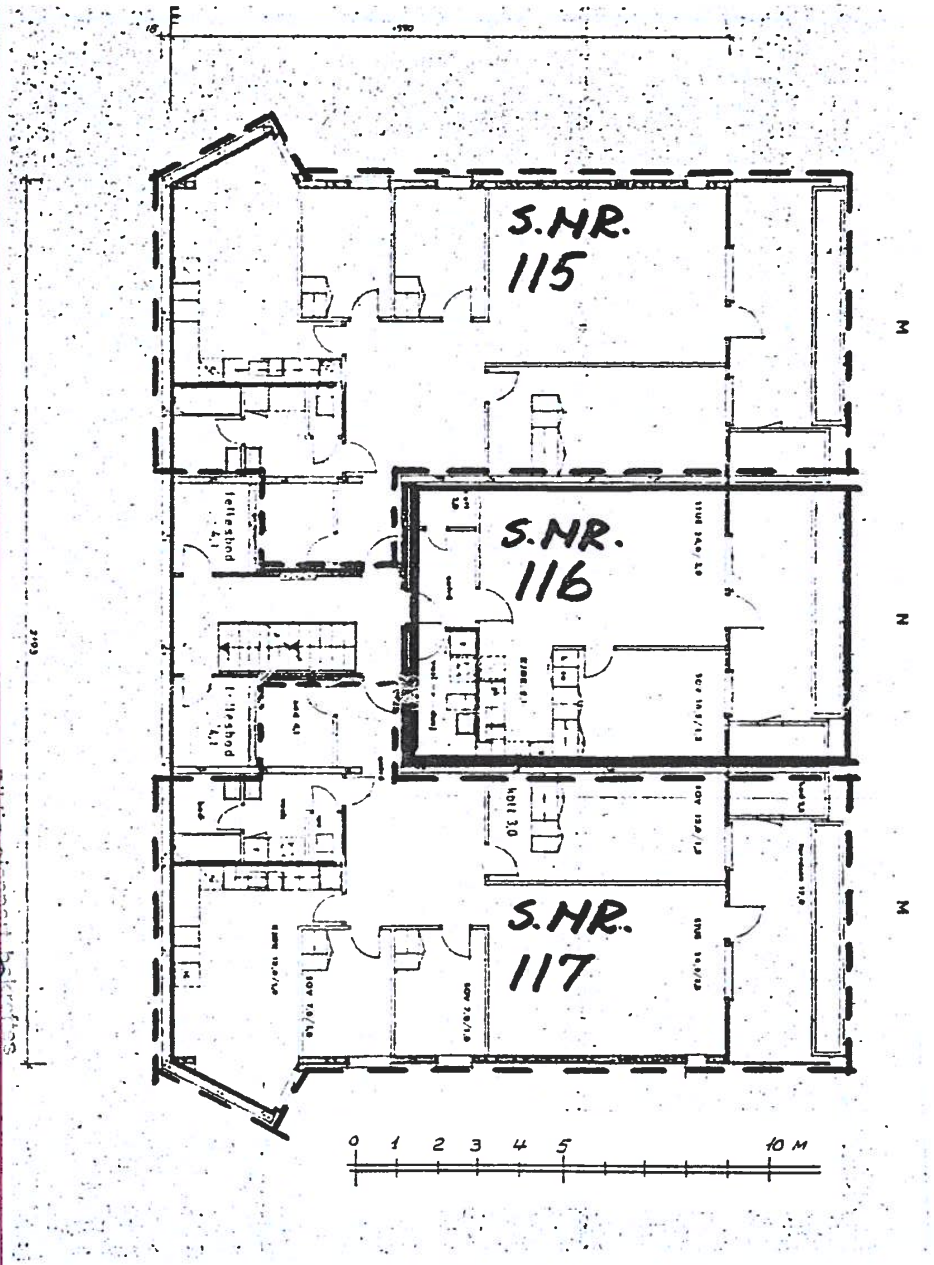
38

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

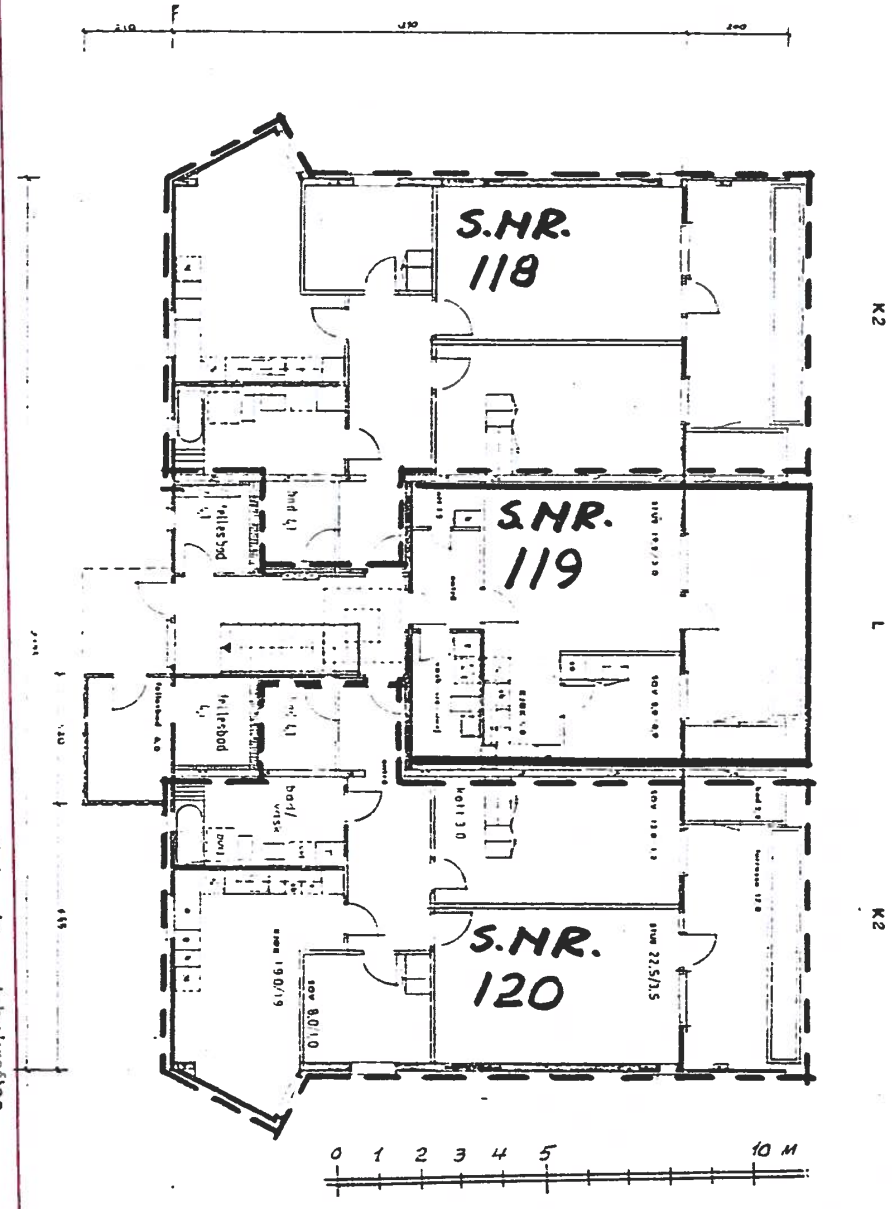
HOLMENKOLLVEIEN 74 E

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 115-117



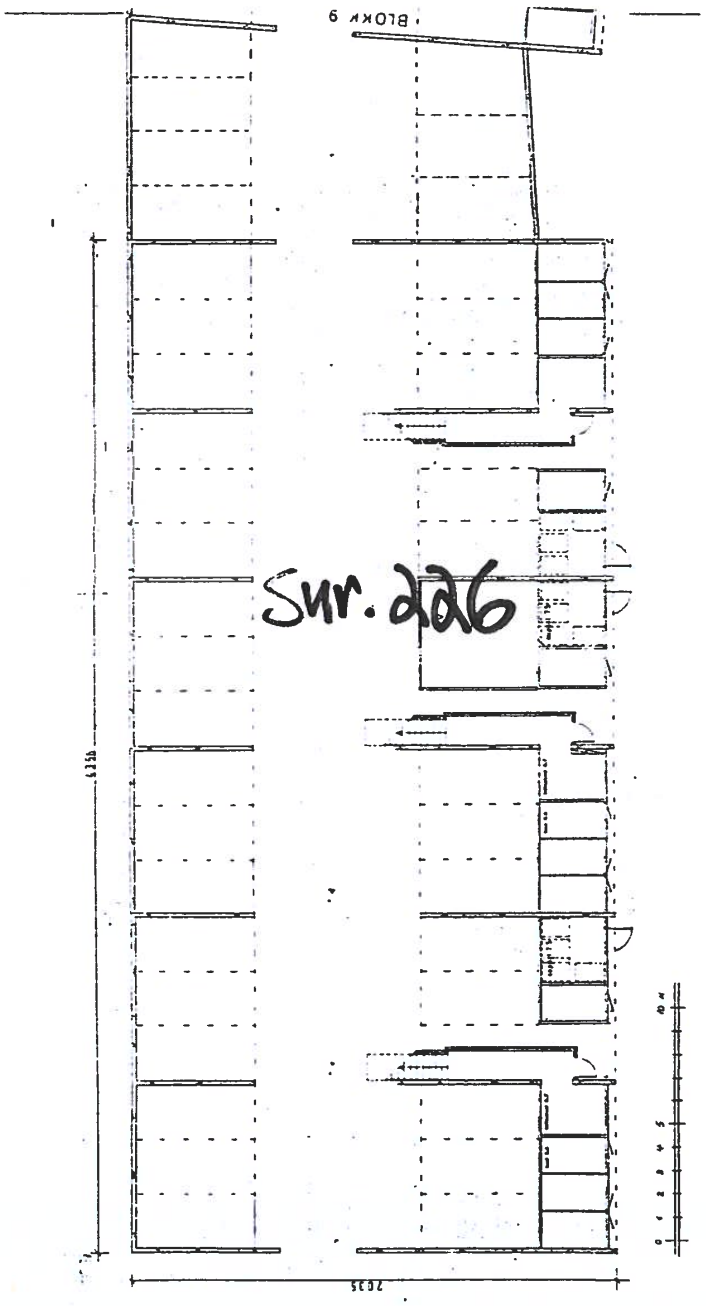
39

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



40

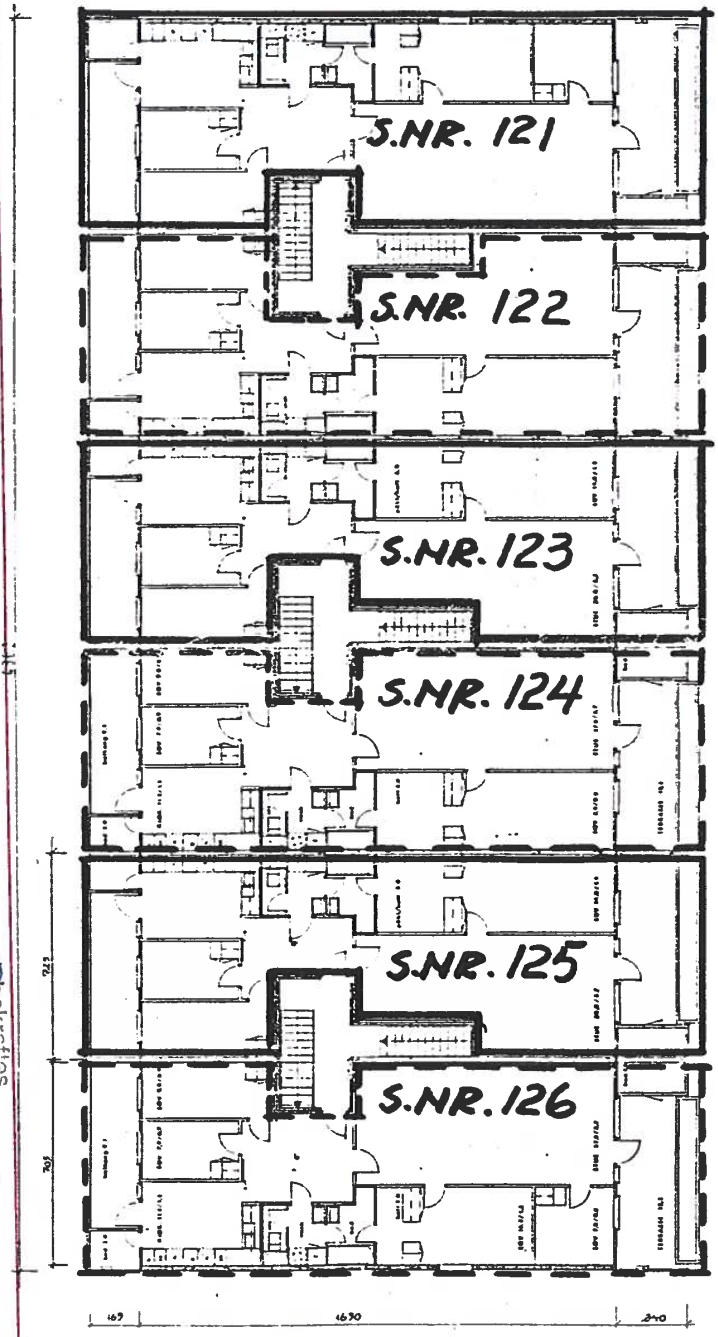
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 76 A, B, C.
GARASJEKJELLER



Eiendomsregisteret
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 OPPDRAGSGIVER

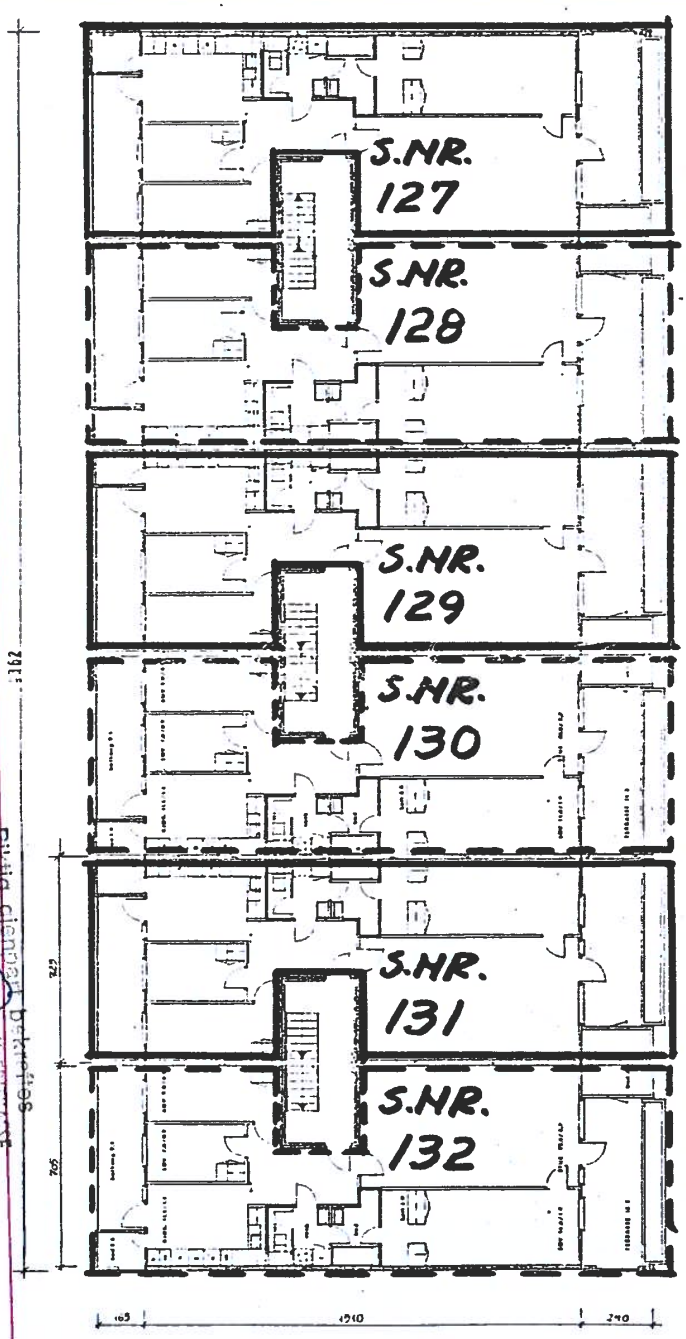
42

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



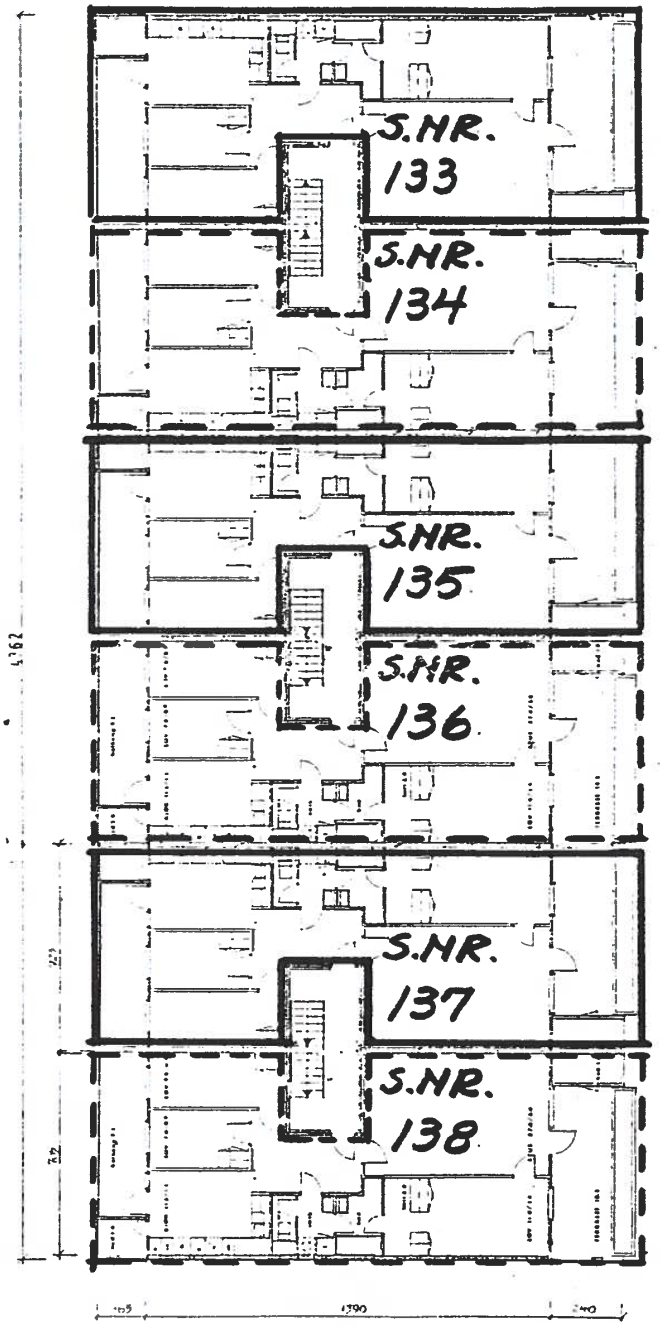
43

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 133-138



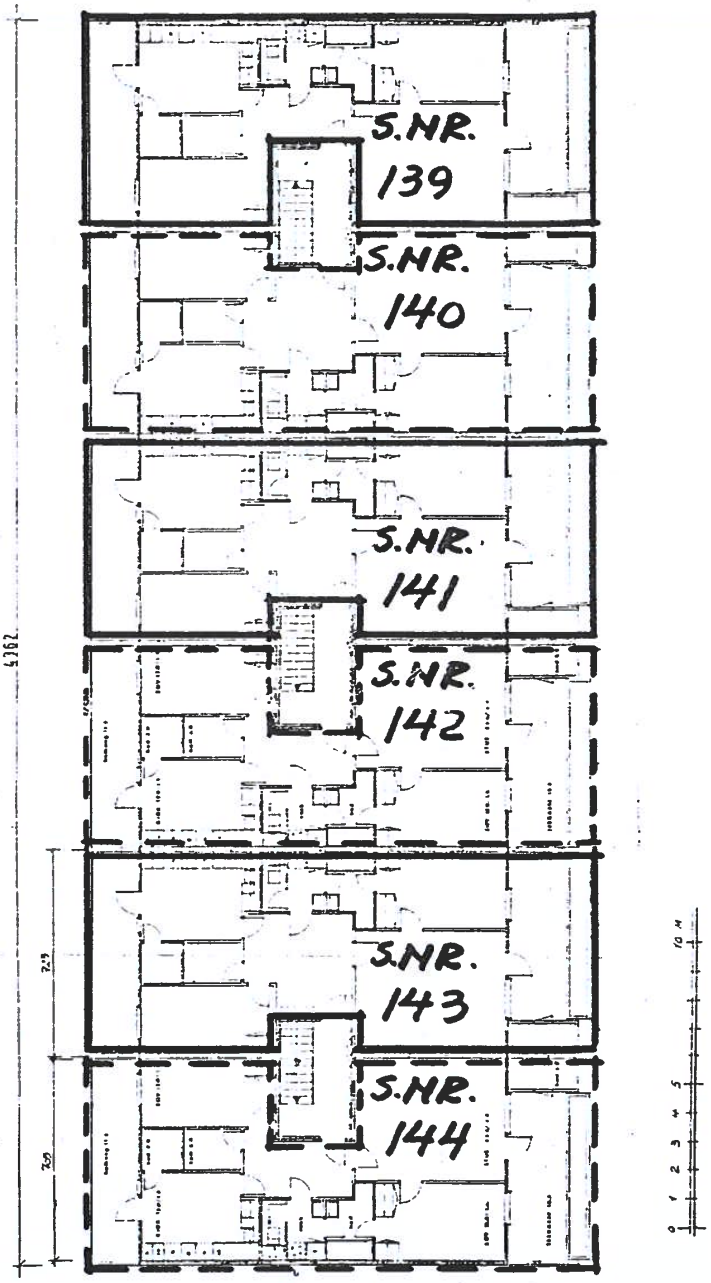
44

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 139-144



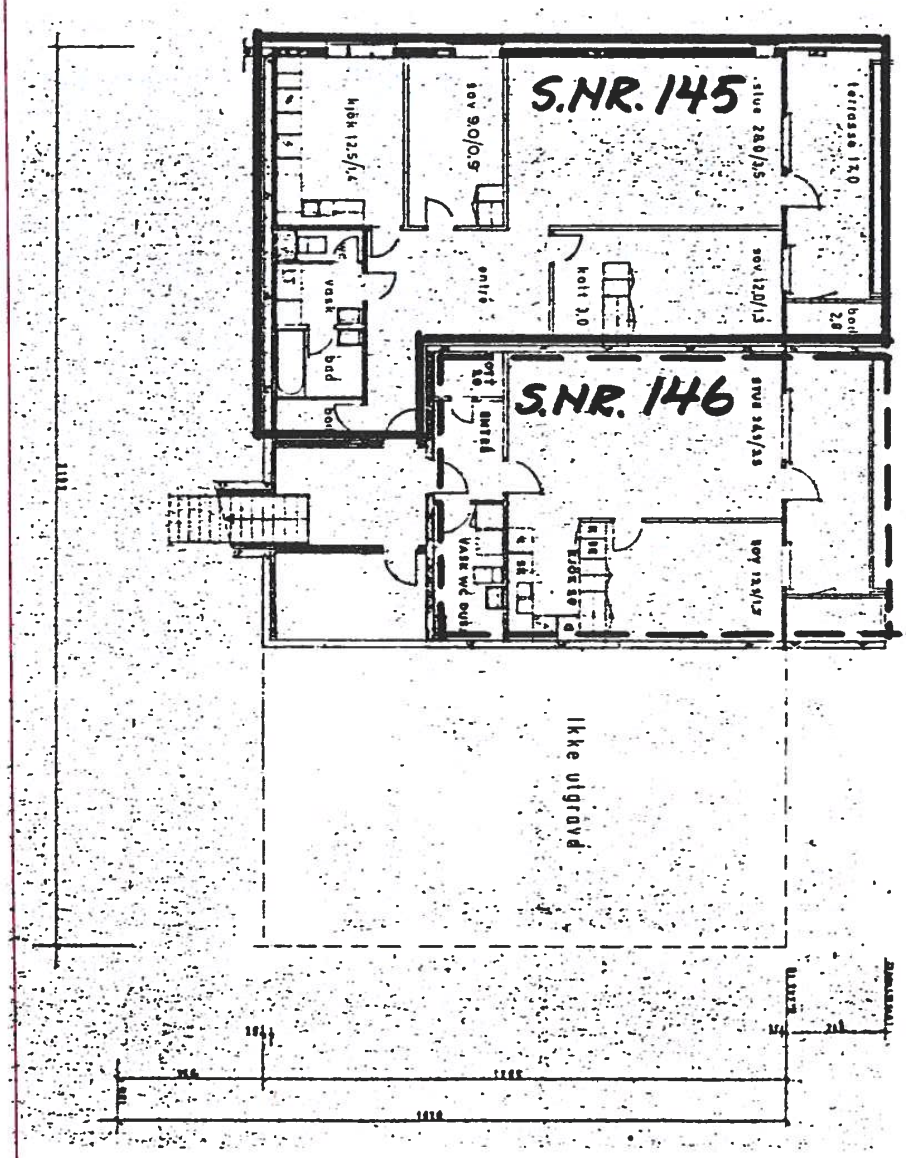
45

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 145 og 146



Riktig plassert bekreftes
for [illegible]

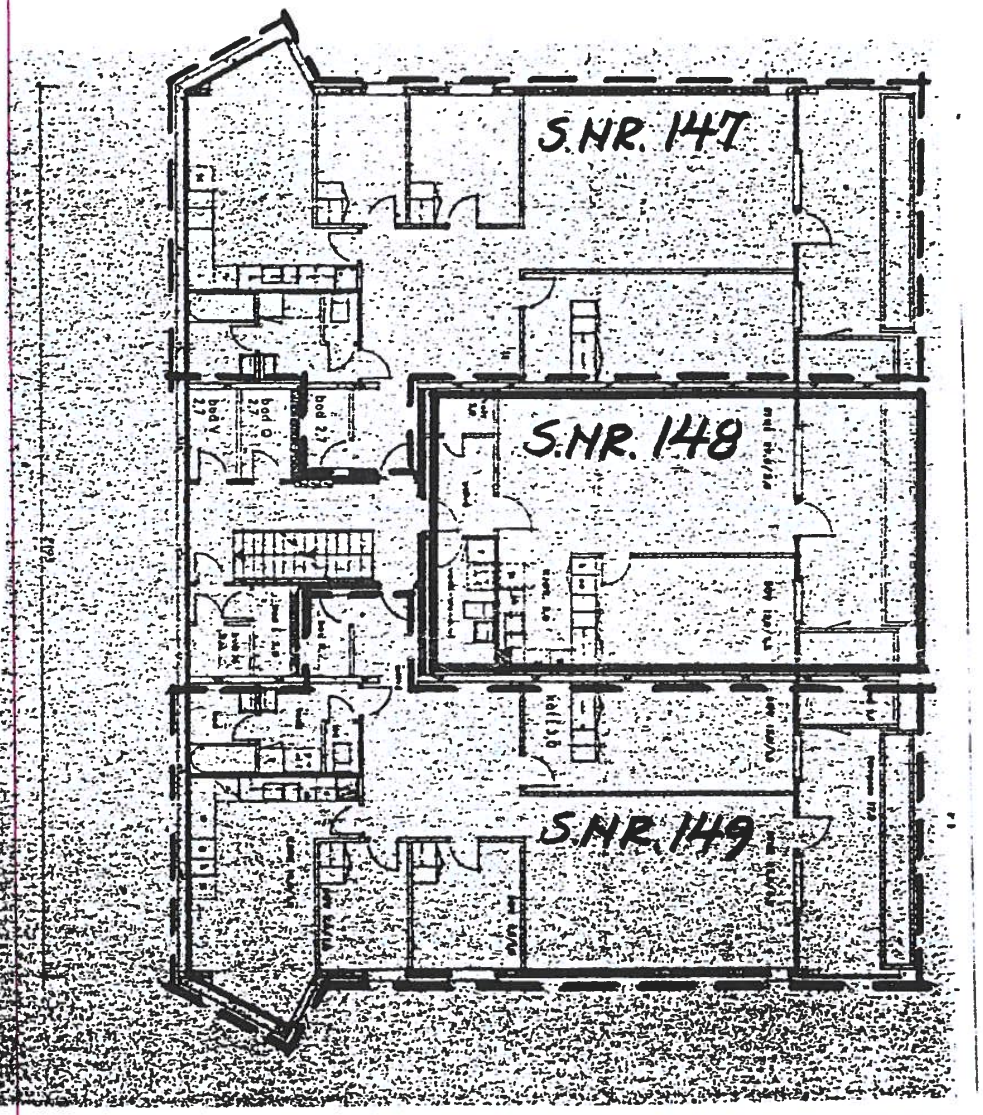
46

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 147-149



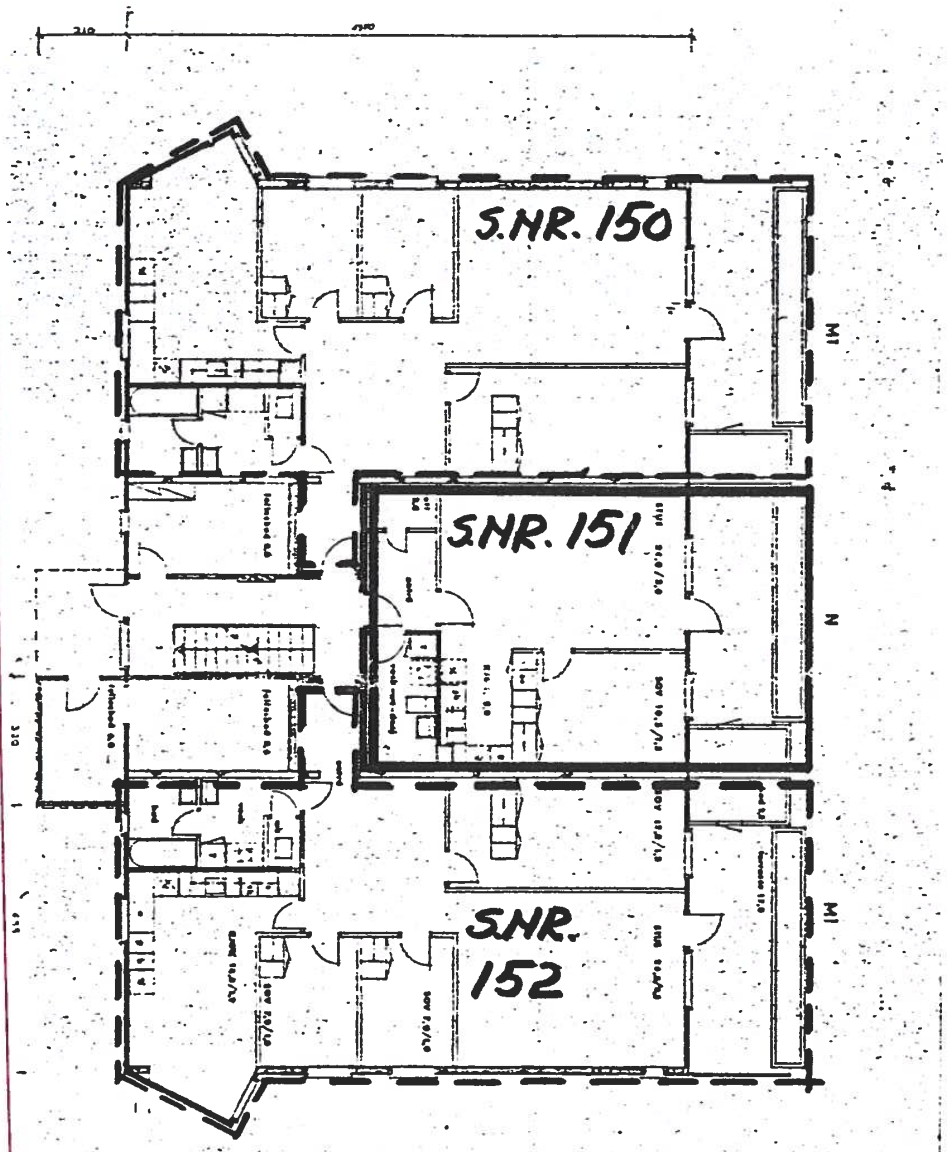
41

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

1. ETASJE MED SEKSJONENE 150-152

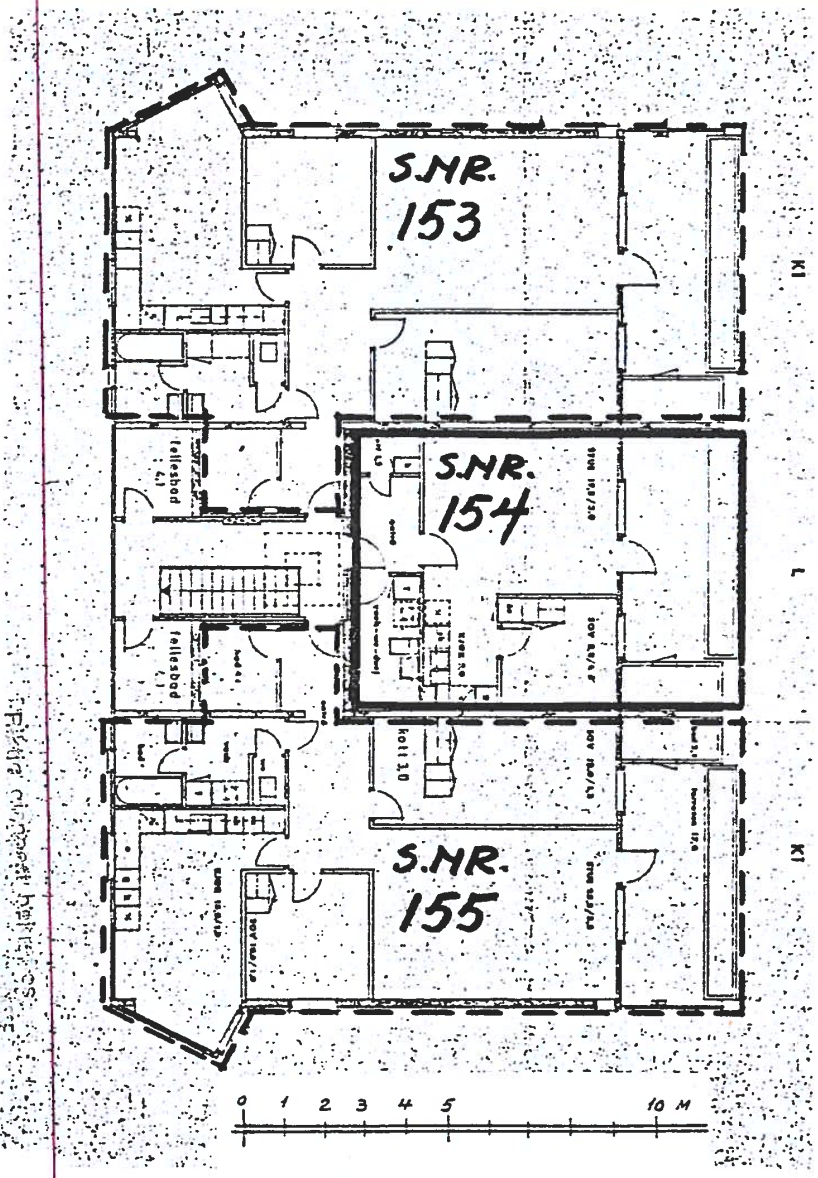


48

G.NR. 27, B.NR. 2237

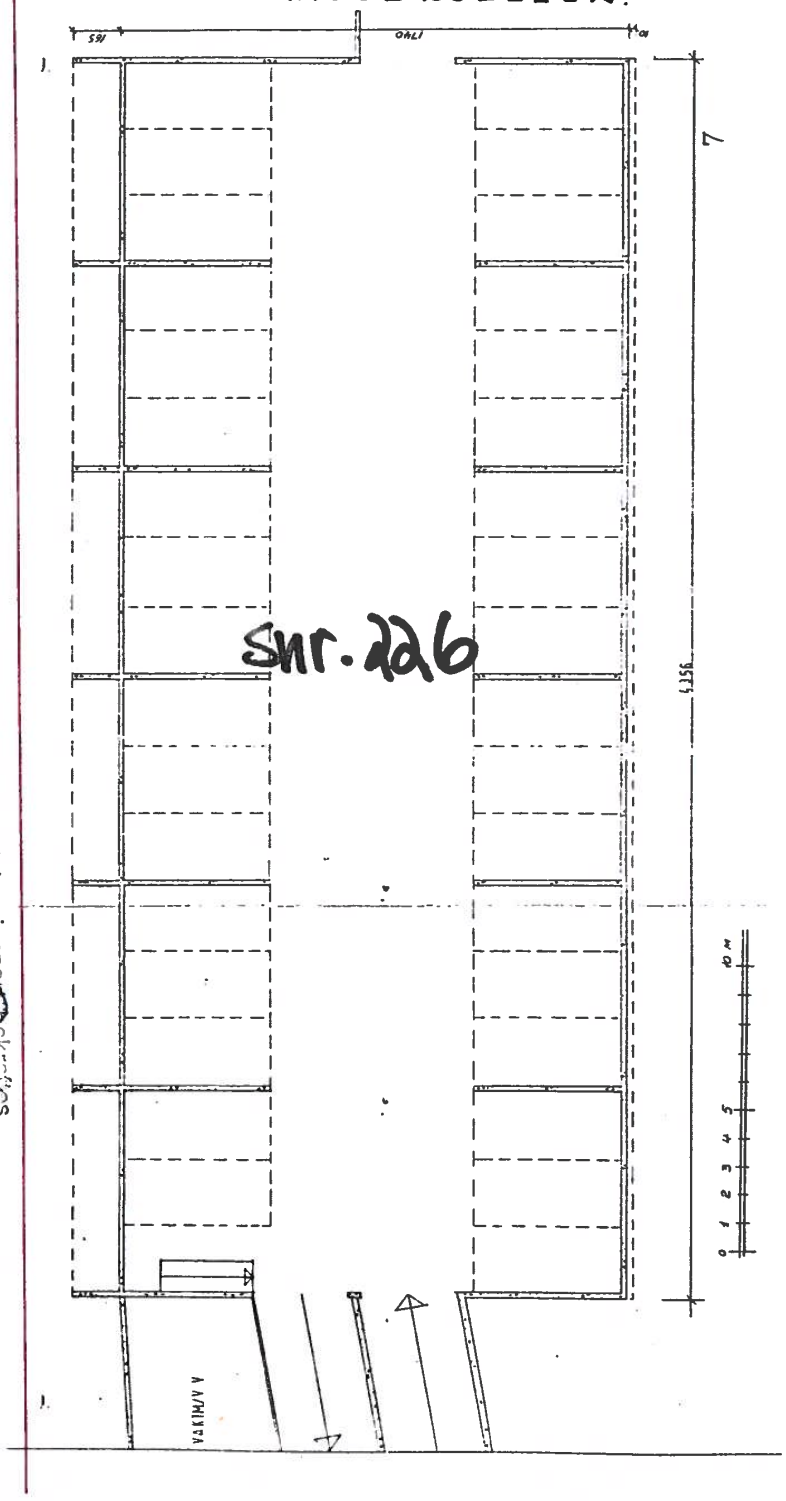
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D
2. ETASJE MED SEKSJONENE 153-155



49

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



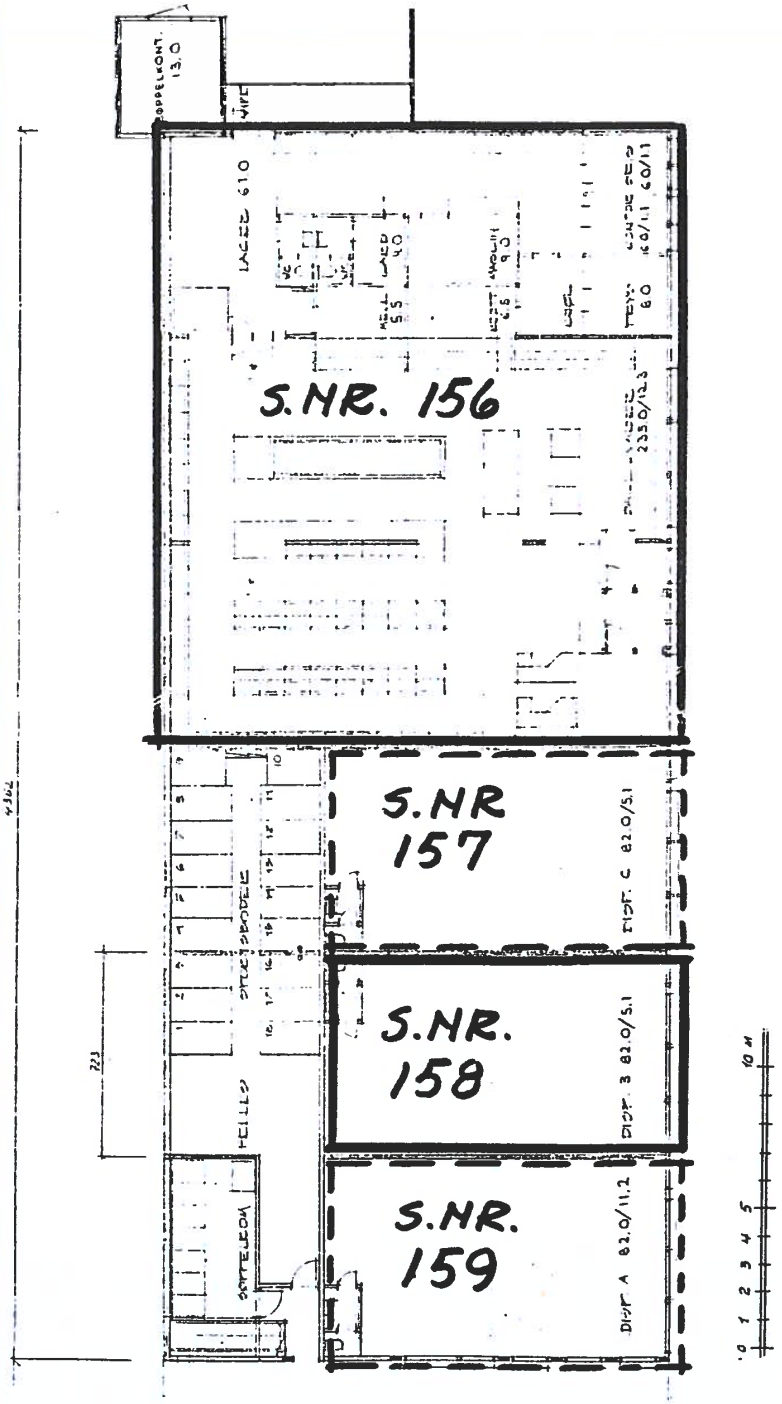
50

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

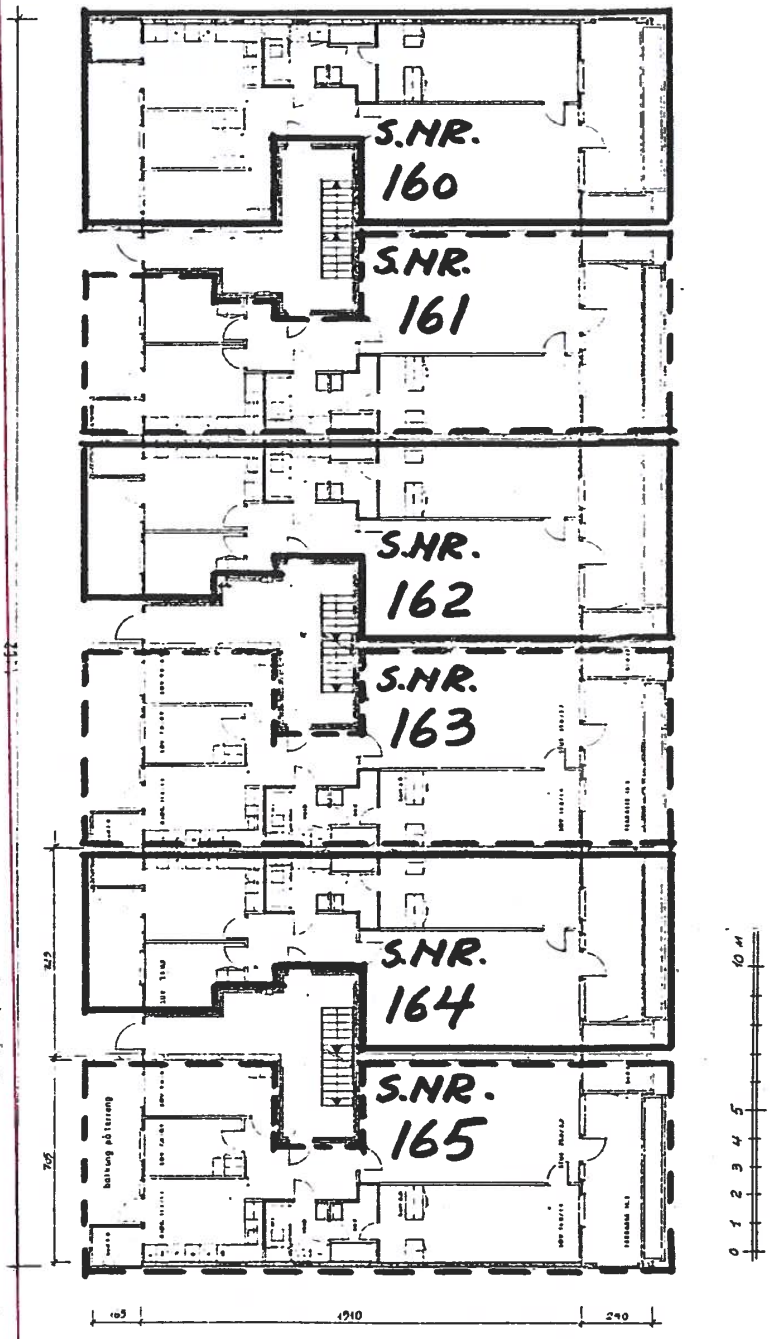
HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

UNDERETASJE MED SEKSJONENE 156-159



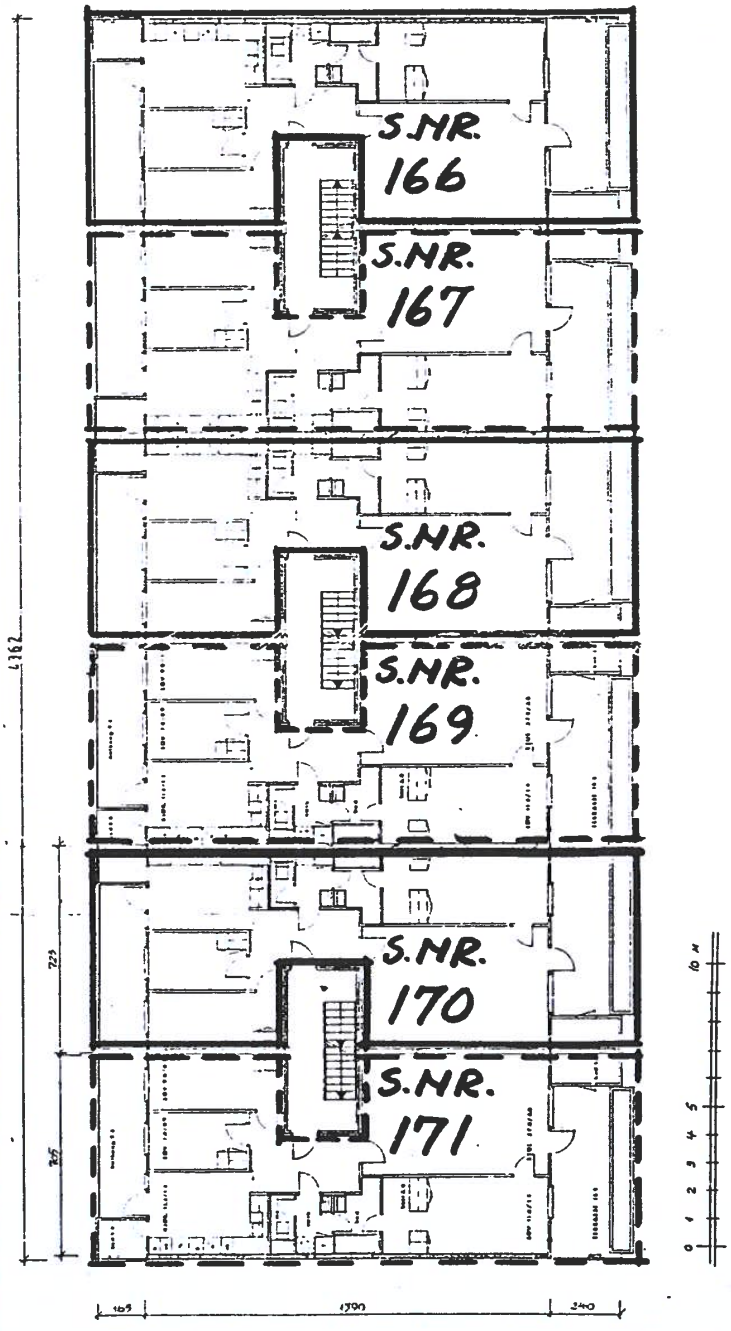
51

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



52

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



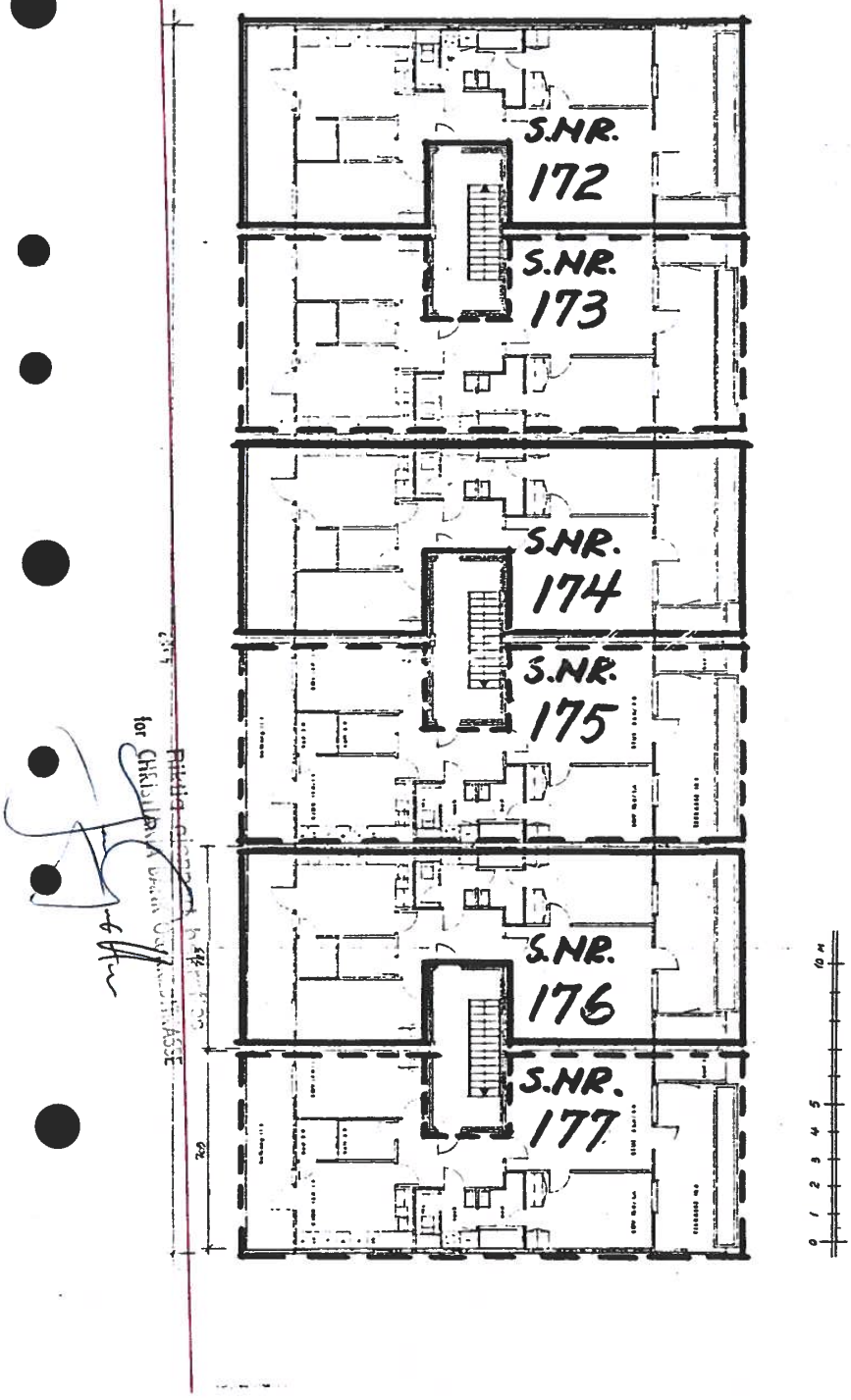
53

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

3. ETASJE MED SEKSJONENE 172-177



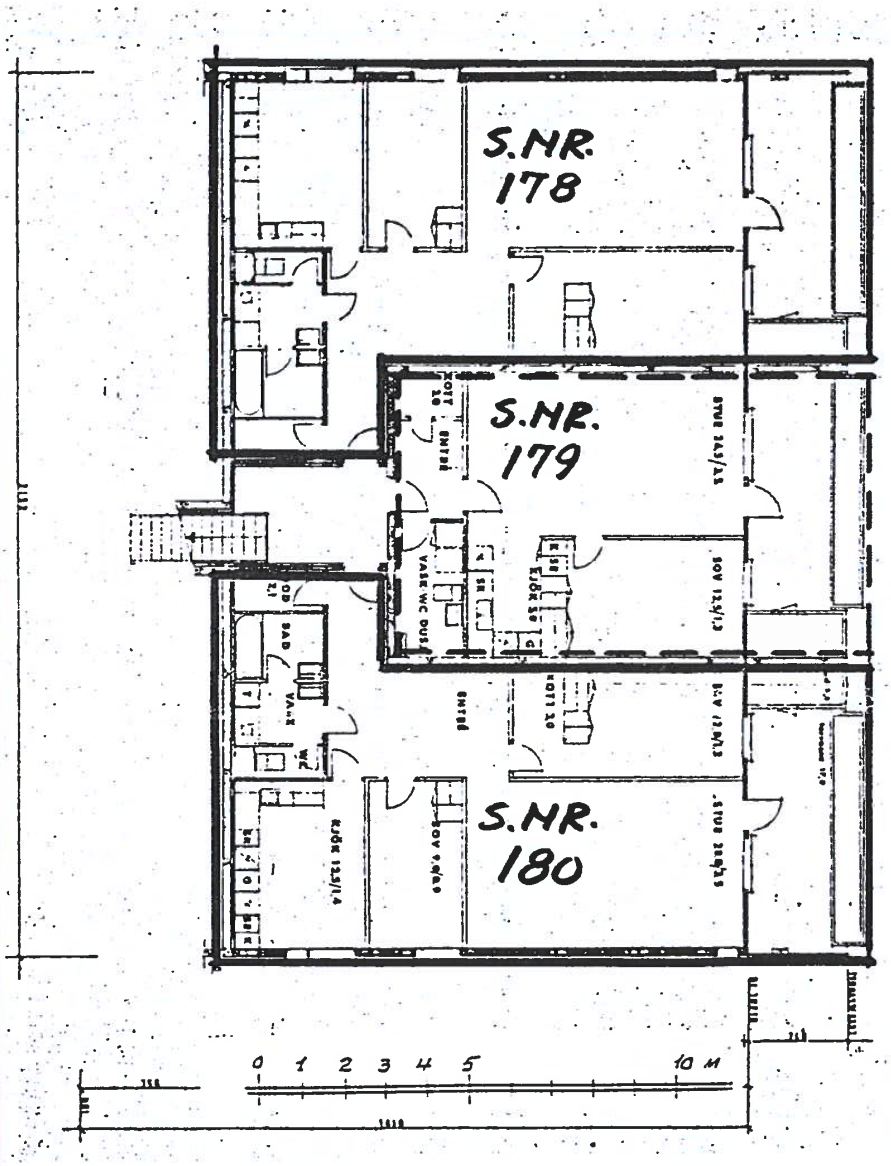
54

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

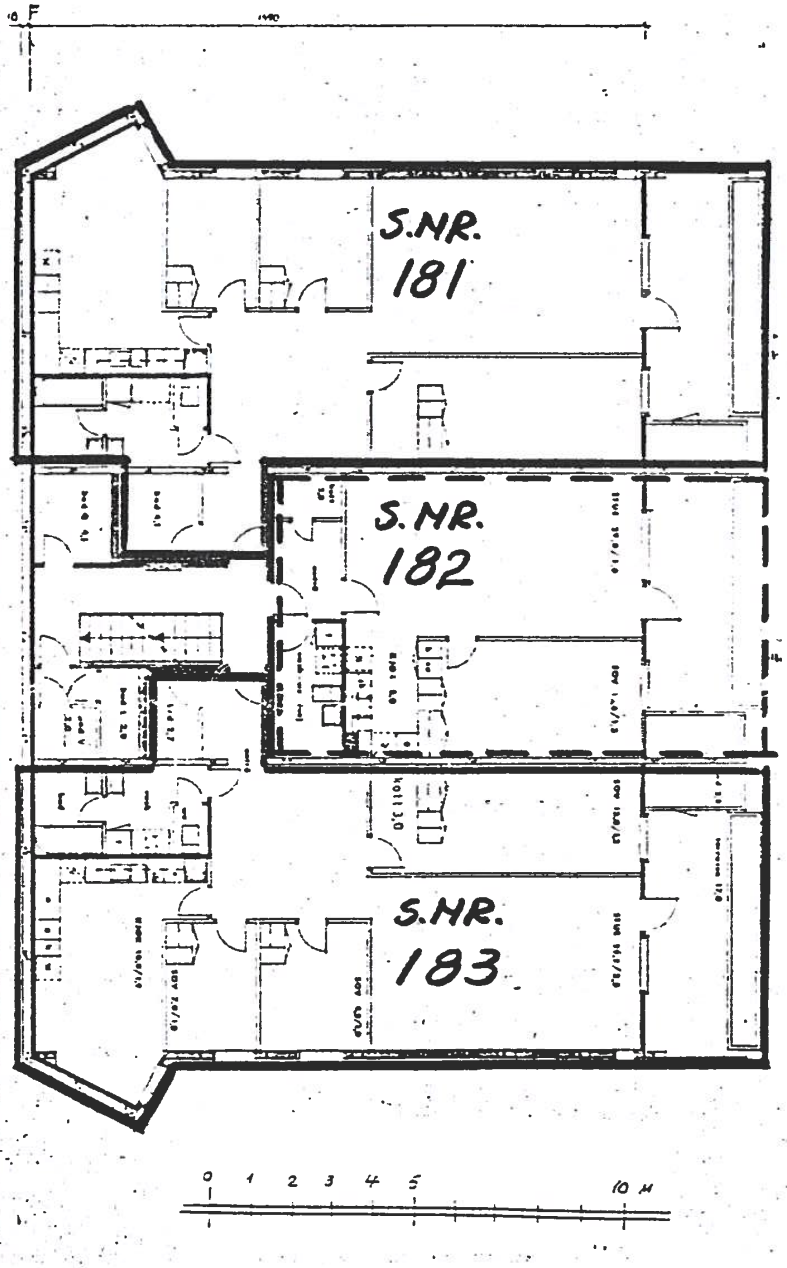
HOLMENKOLLVEIEN 78 F

2. UNDERET MED SEKSJONENE 178-180



5

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



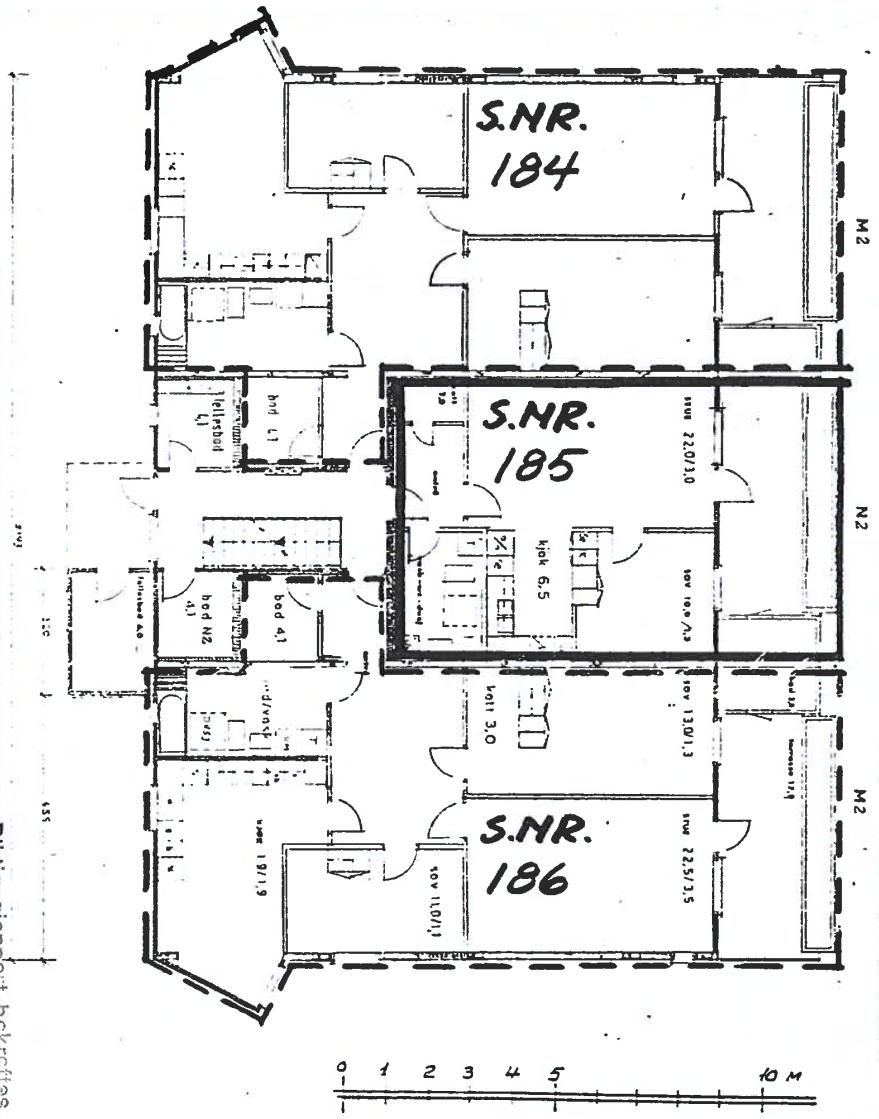
56

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186



Kartet oversendt bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

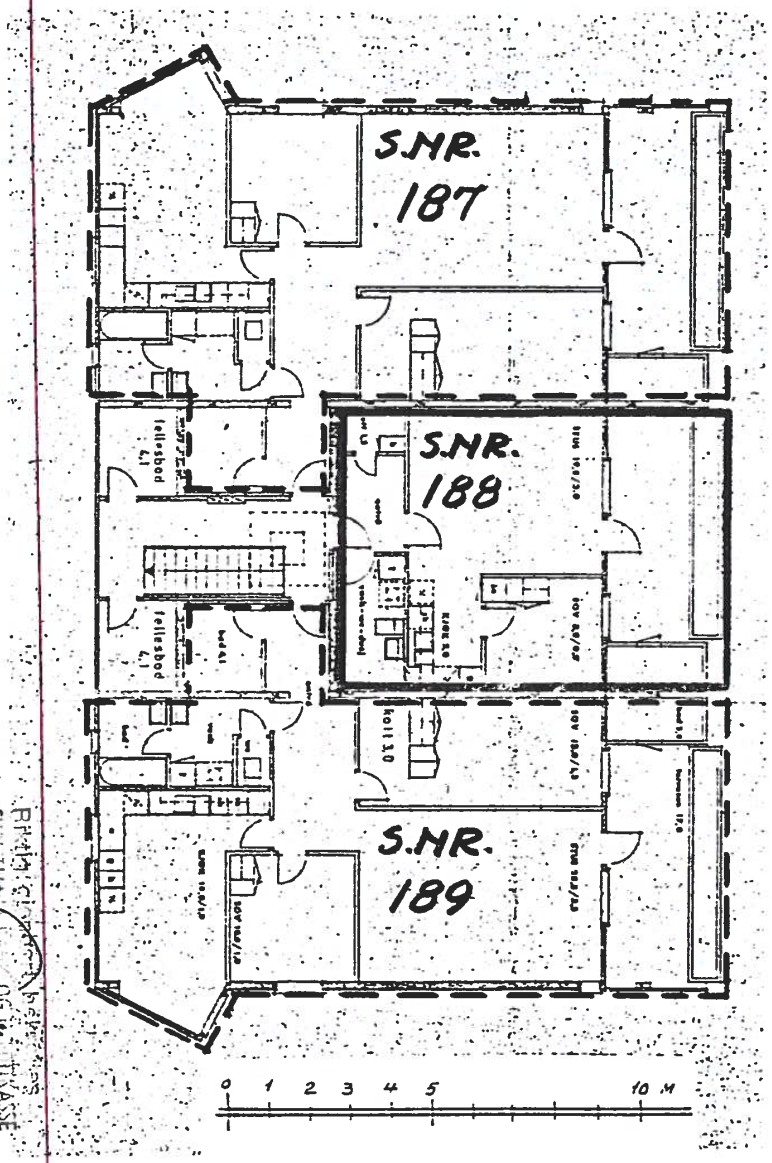
57

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

2. ETASJE MED SEKSJONENE 187-189



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

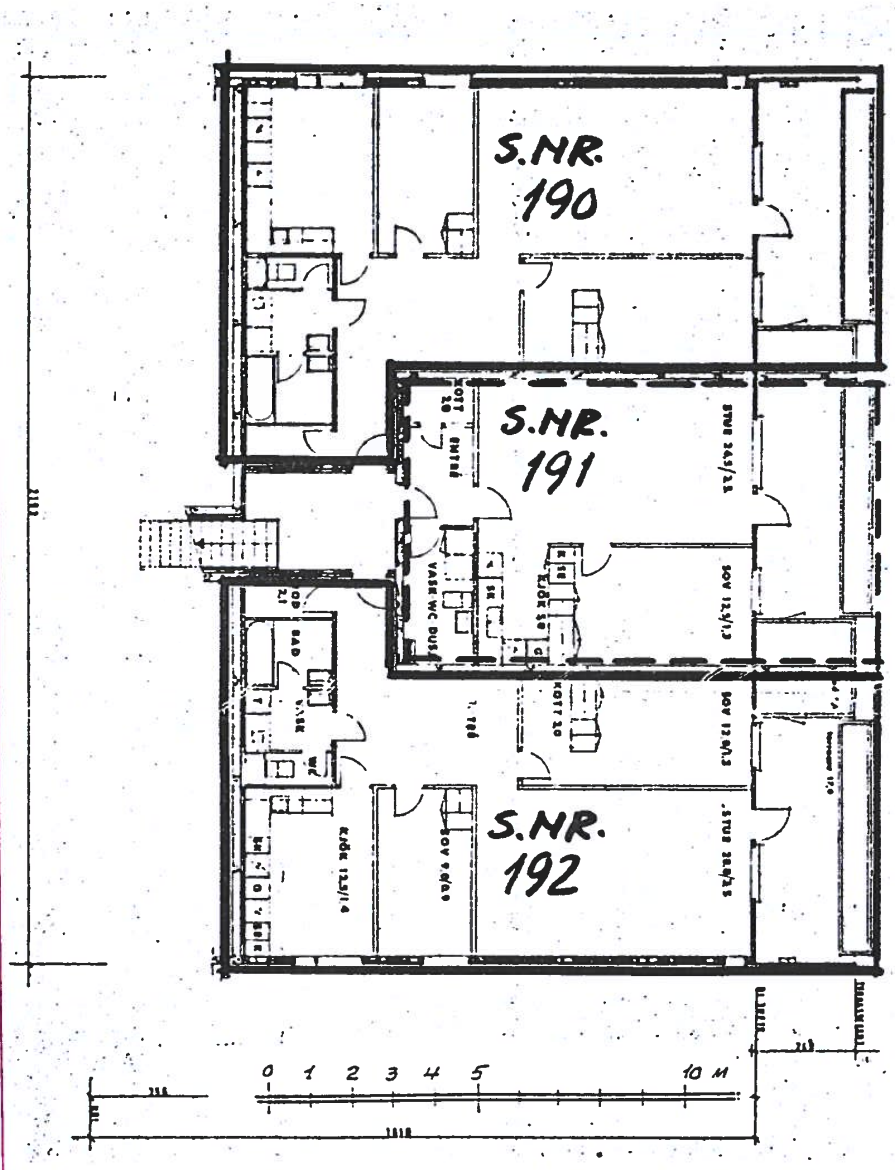
58

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 190-192



Riktig gjengivelse bekreftes
for Oslo kommune

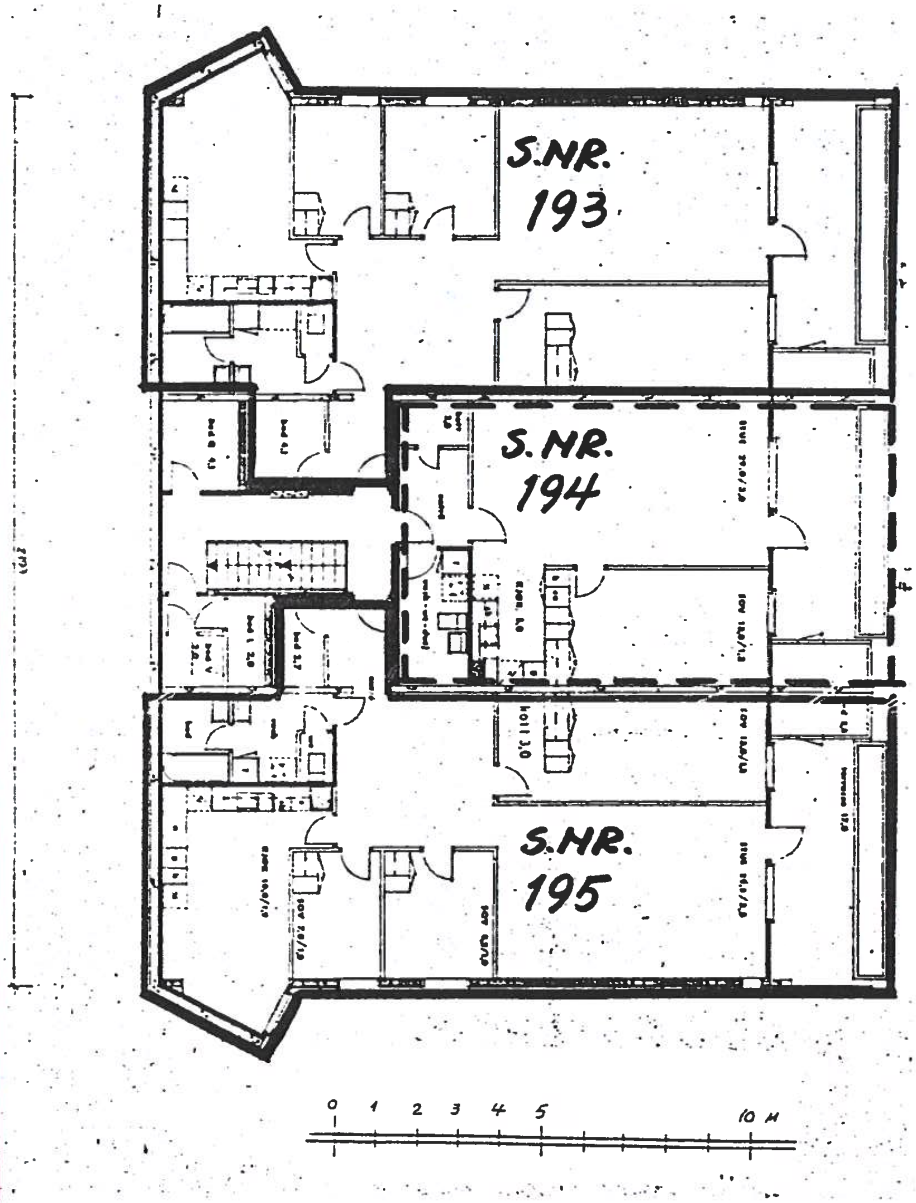
59

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 193-195



Plotte element behandles
for Ekbistikk bruk Oslo kommune

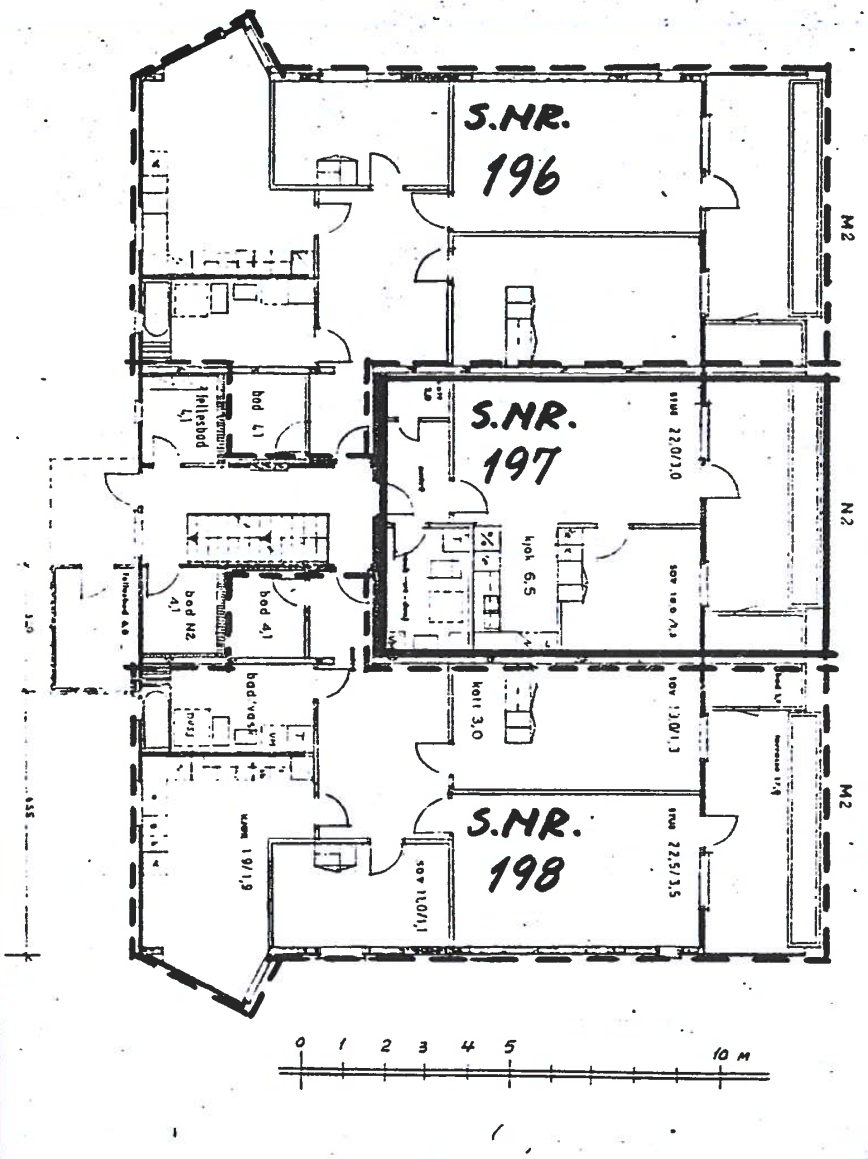
60

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

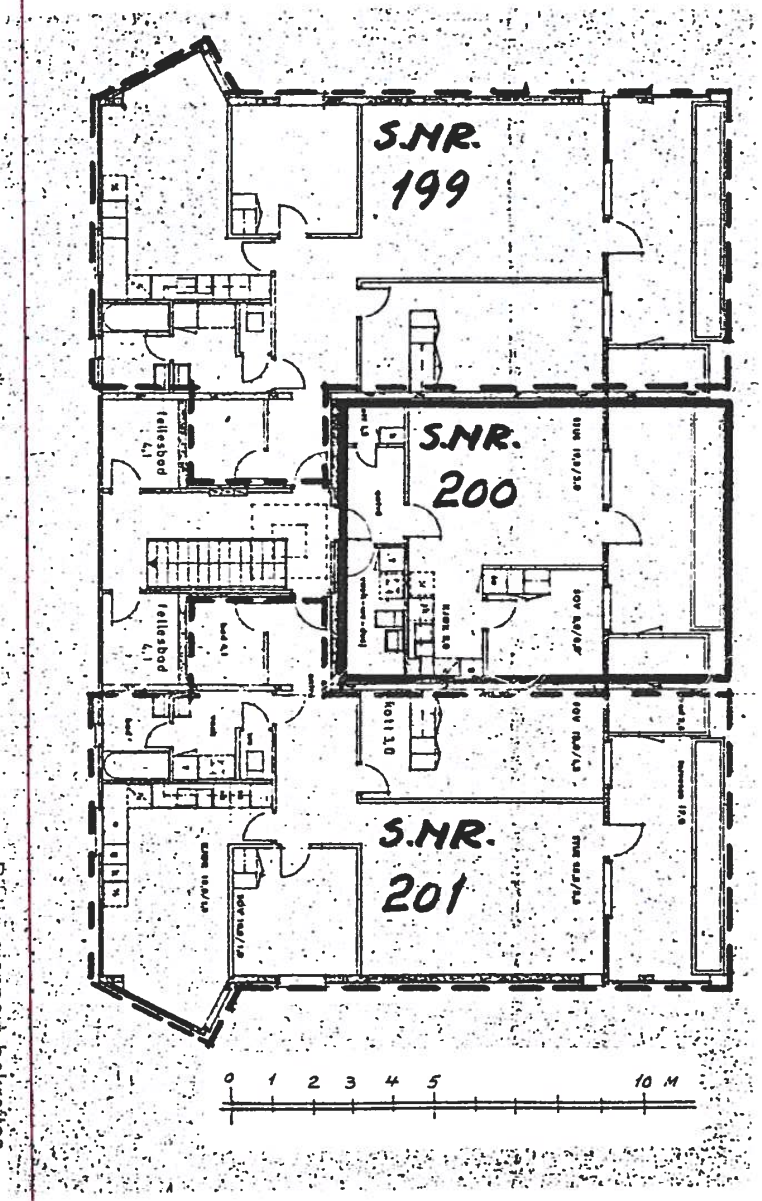
1. ETASJE MED SEKSJONENE 196 - 198



Riktig gjengivelse bekreftes
for Grunneiernes Bank og Kreditkasse

61

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



Plan(er) gjennomgått og godkjent for tinglysing

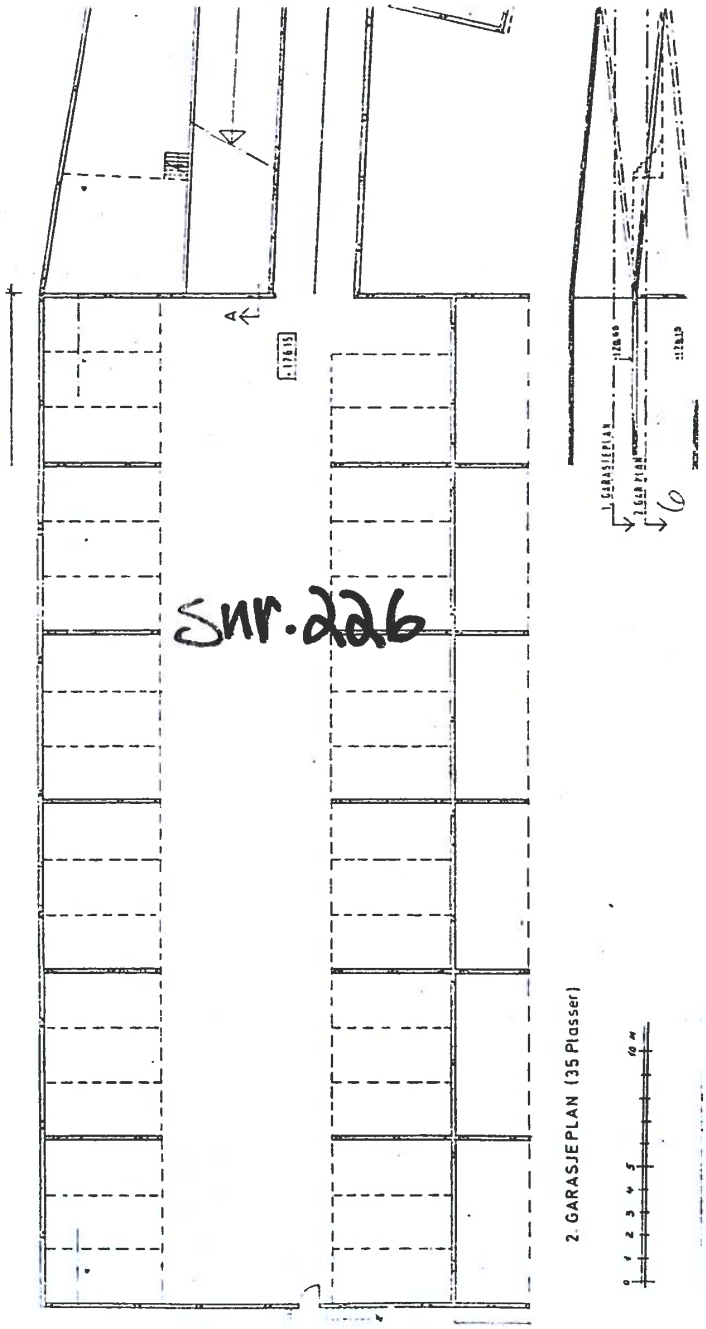
62

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

2. GARASJEPLAN



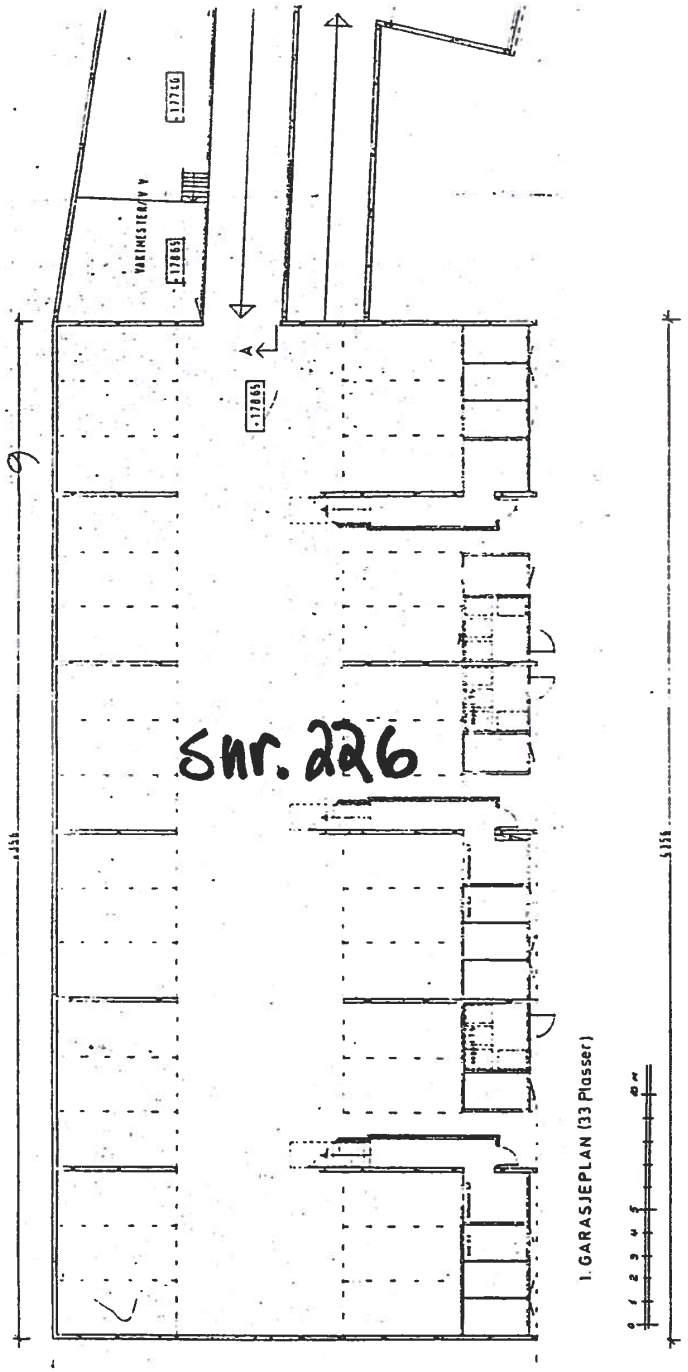
6

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A C.

1. GARASJEPLAN



Snr. 226

Prints elsenett bekreftes
for Christiania Sameiforening
ASSE

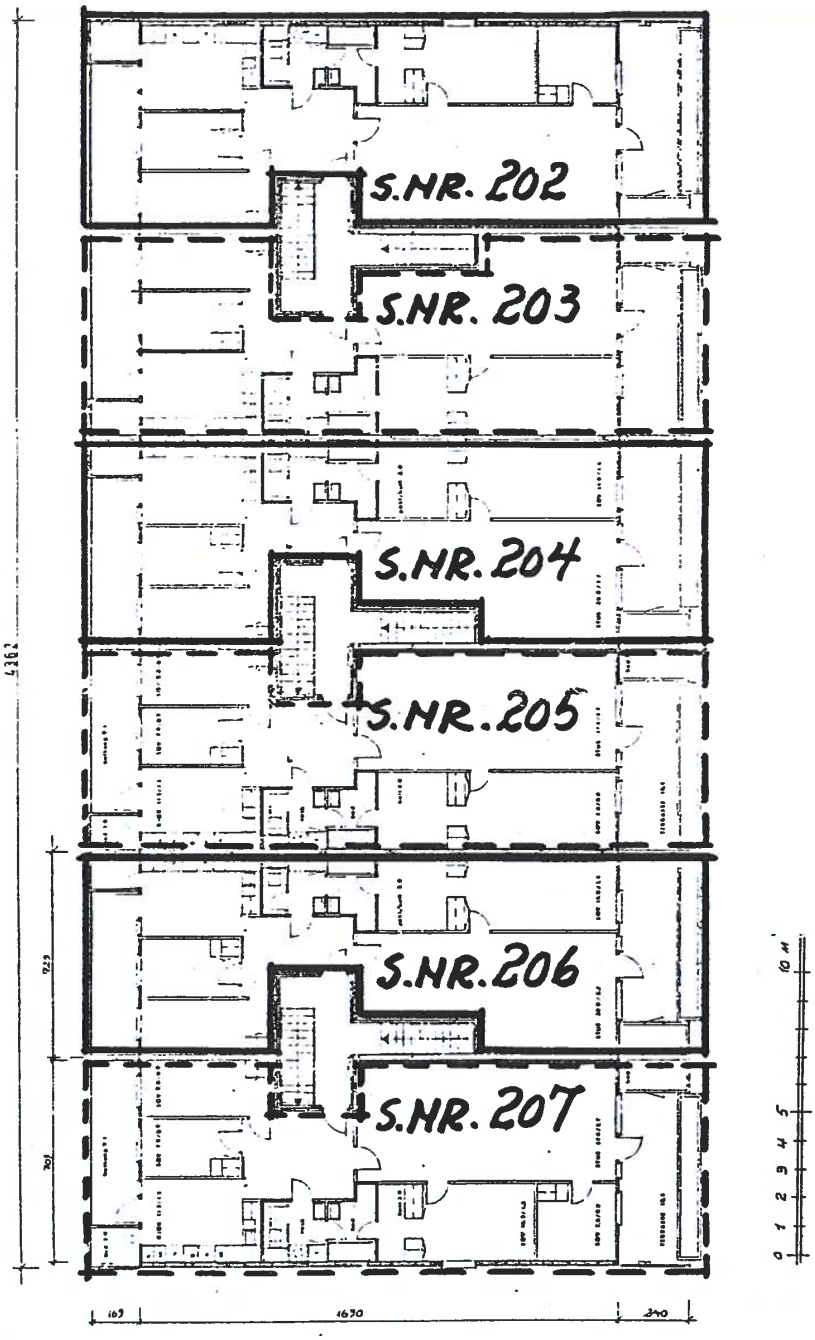
64

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

1 ETASJE MED SEKSJONENE 202-207



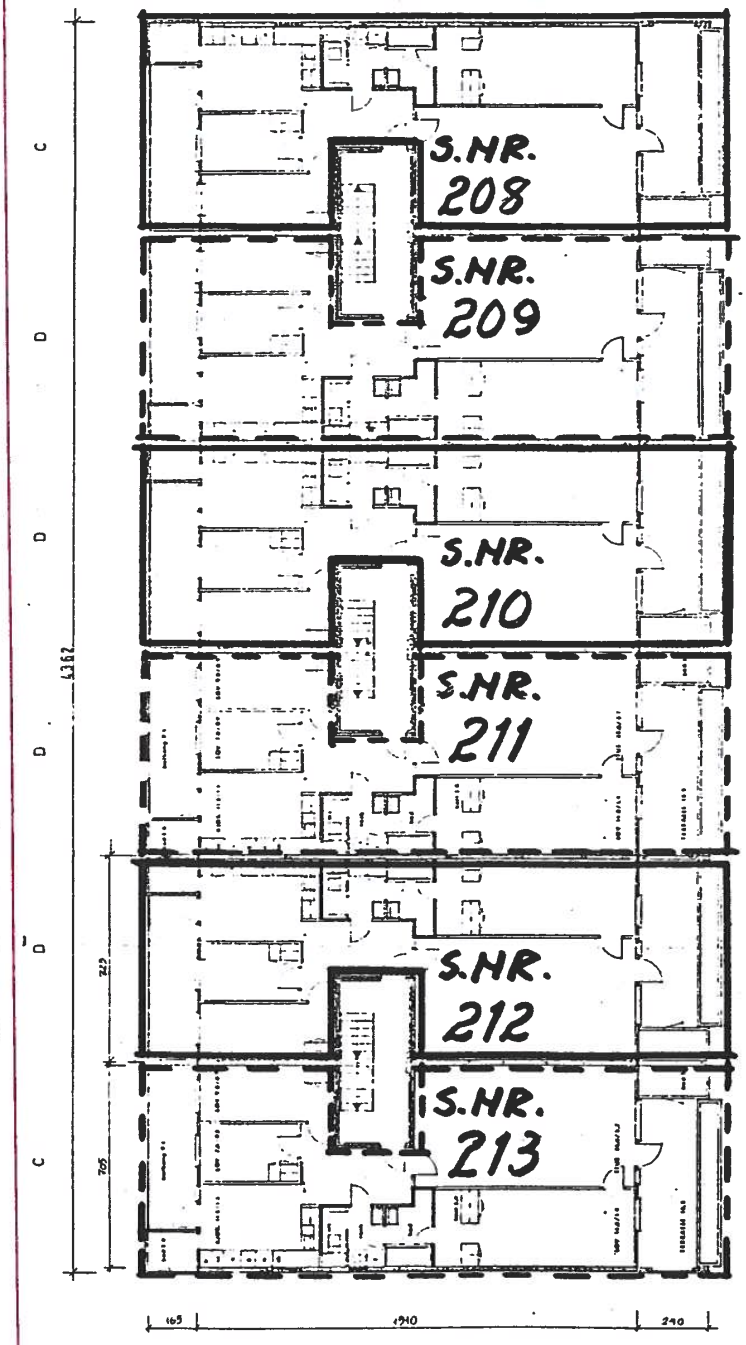
65

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

2. ETASJE MED SEKSJONENE 208-213



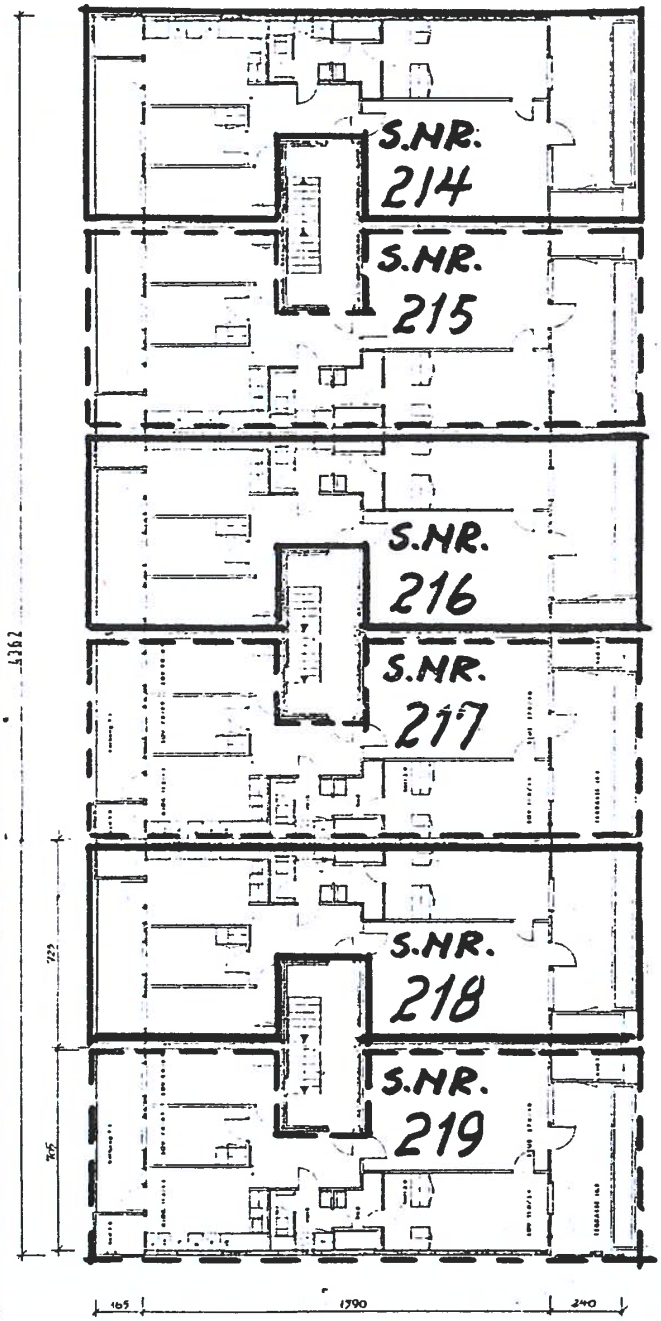
66

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 214-219

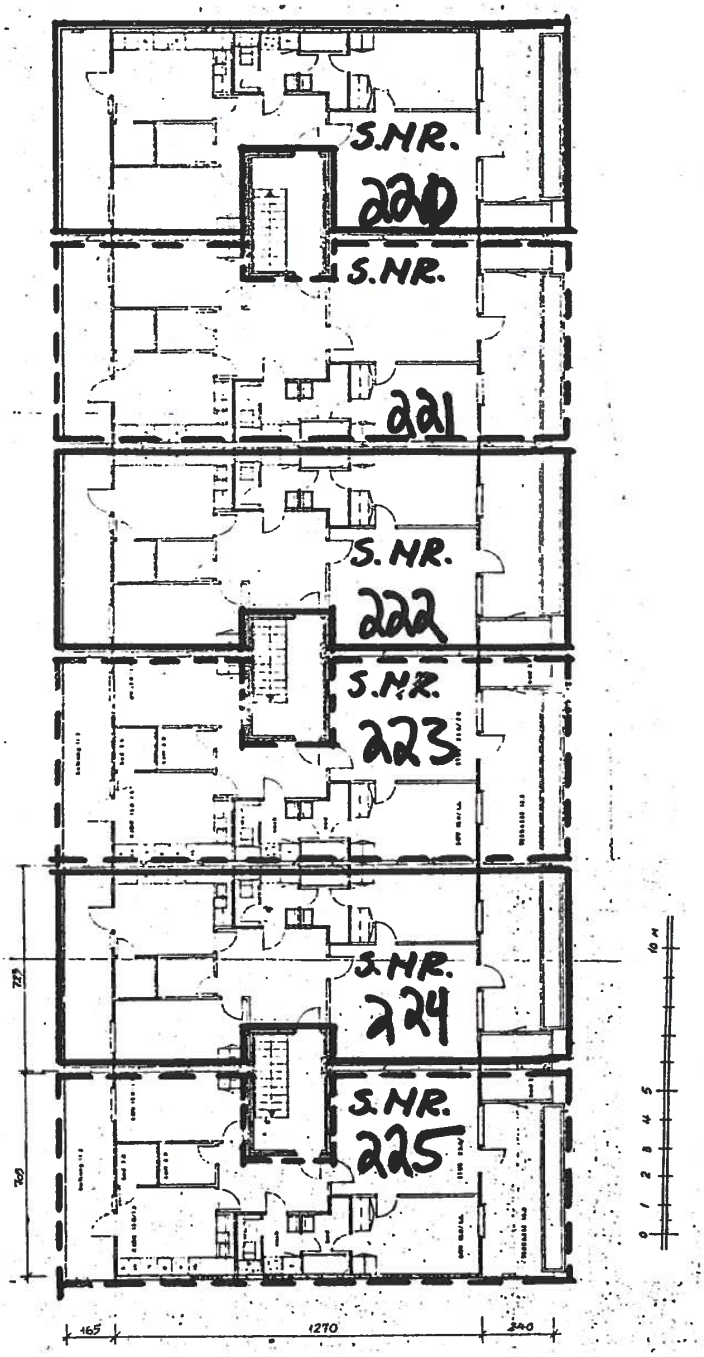


67

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E
4. ETASJE MED SEKSJONENE 220-225



Oslo, den

Østre Kragskogen Boretslag under avvikling

Morten Huseby Knut Røe

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

31.MAI 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0157/25
Vår referanse: 3811696/26926517
Bestilling: C3 2025-08-20 (5) 52

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT

31.MAJ 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Hjemmeladokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 2237	Fnr.	Kommune / OSLo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling	

3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, 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
- [ ] etc.
- [ ] bruksenhetenes [illegible]

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om ovfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har meddelt at [illegible] § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v. Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

6. Fordelingsliste

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

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

7. Supplerende tekst

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

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(nels 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 bekr...
for CHRISTIANIA BANK OG ...KASSE

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	Oslo, den		
195	B	1.285	Østre Kragskogen Bl. u/avvikling		
196	B	1.200	Morten Huseby		Knut Røe
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			

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

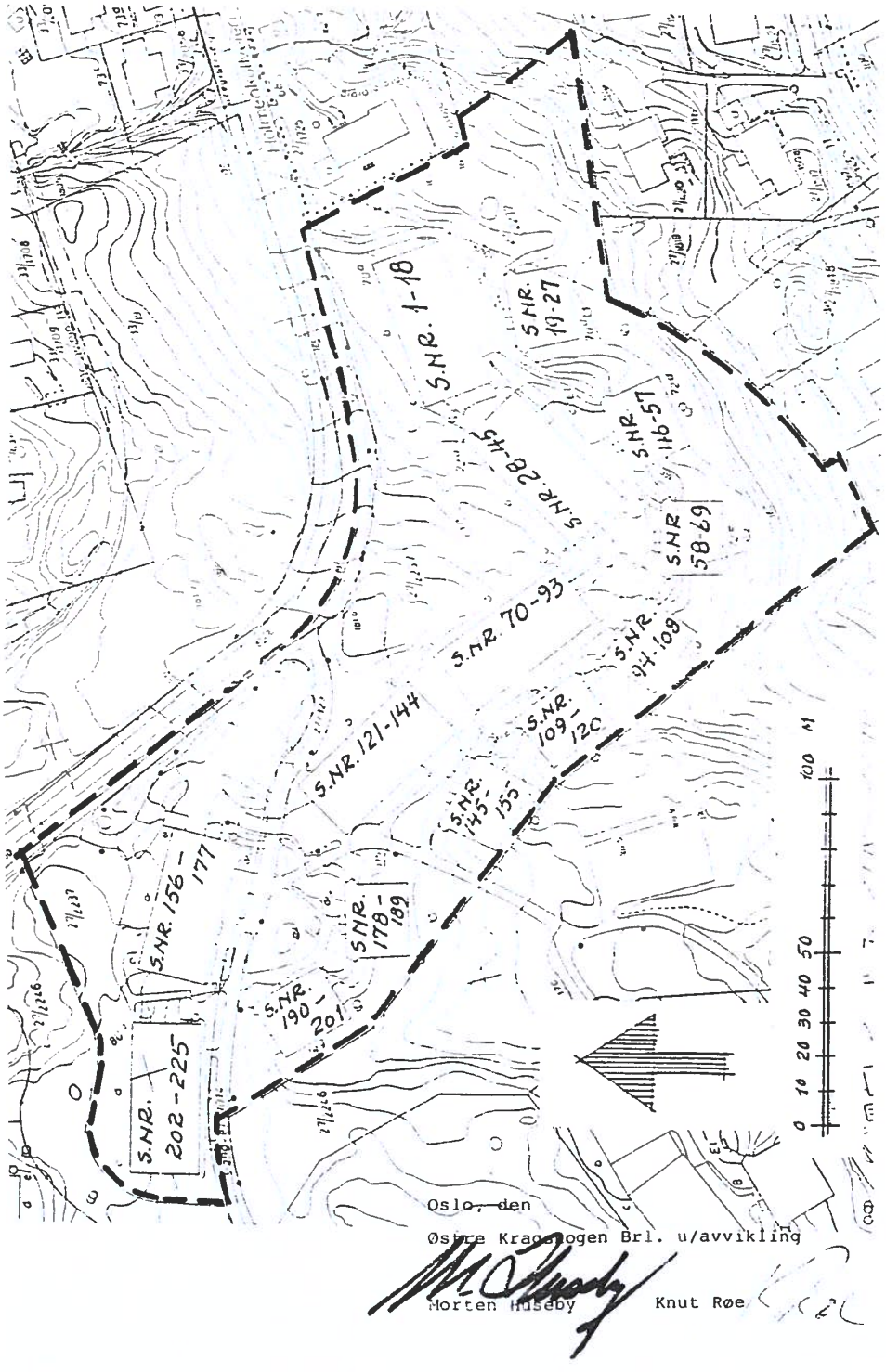
6.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN NR. 70-80

MED SEKSJONENE NR. 1-225



Oslo, den

Østre Kragskogen Bri. u/avvikling

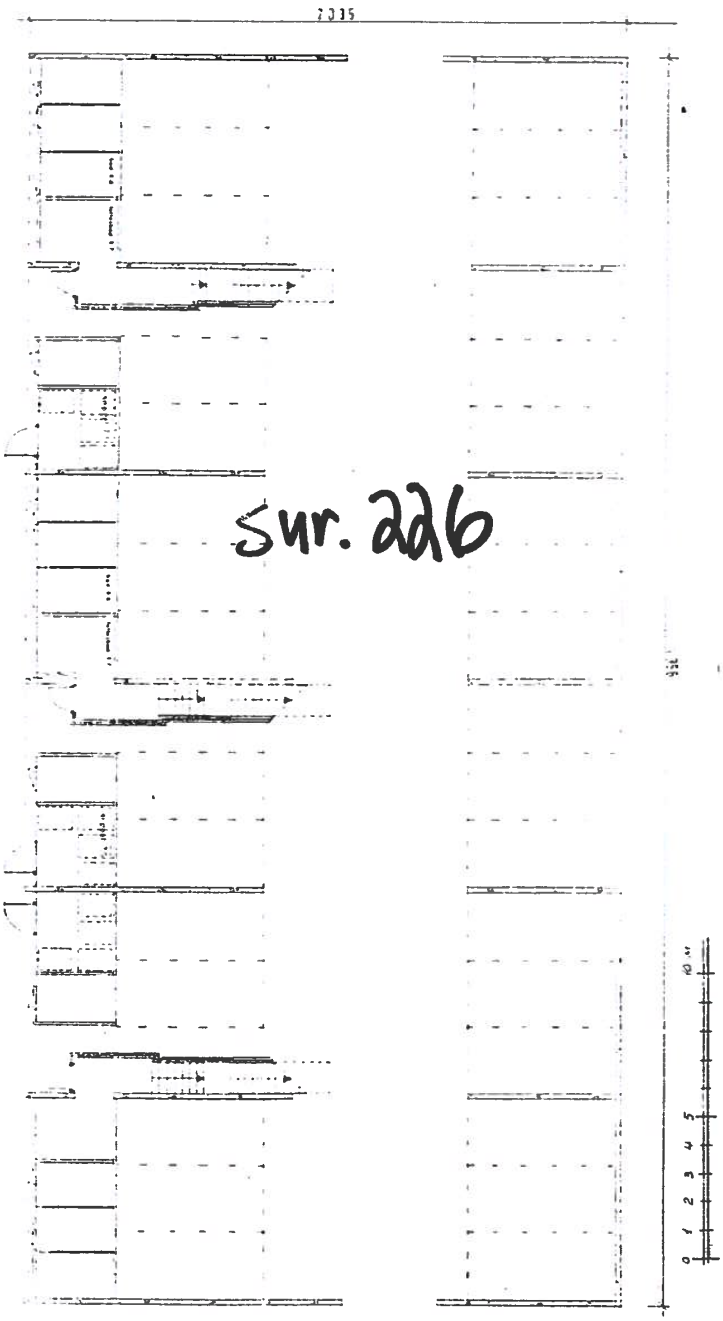
Morten Huseby

Knut Røe

Riktig utskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

7.

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

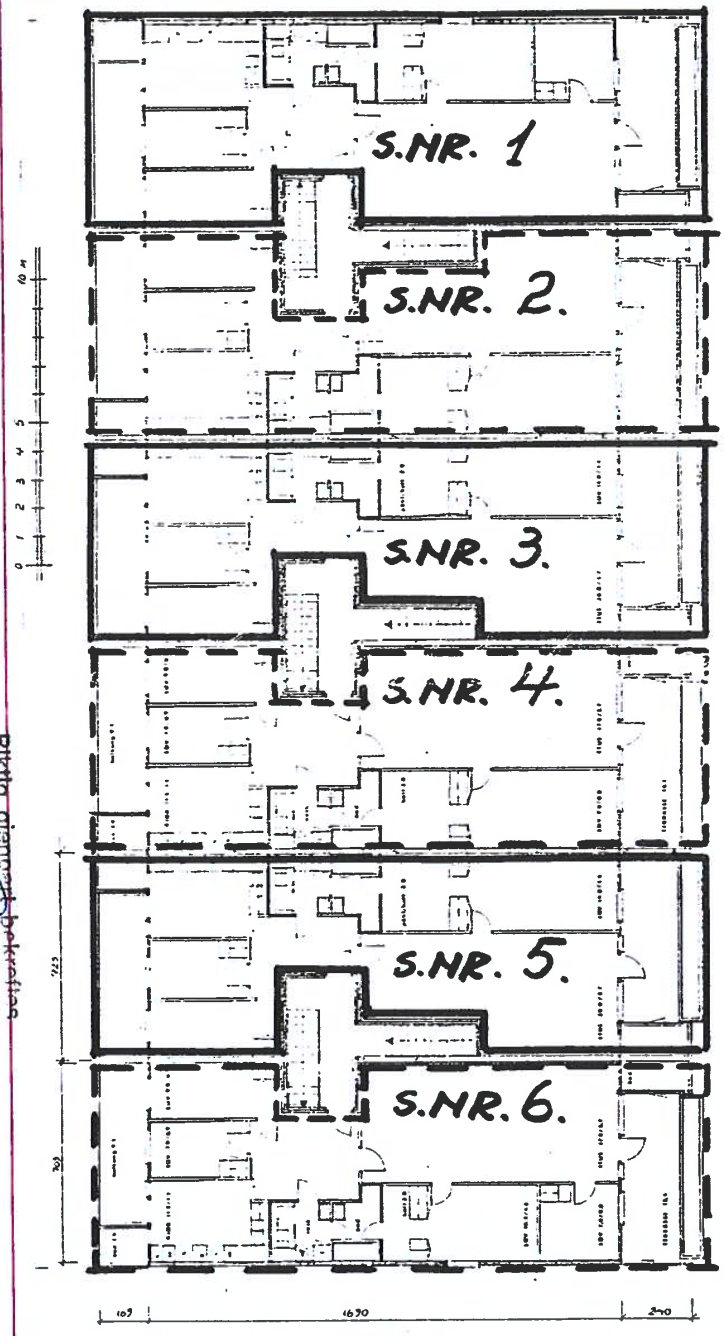


Sur. 226

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

8.

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



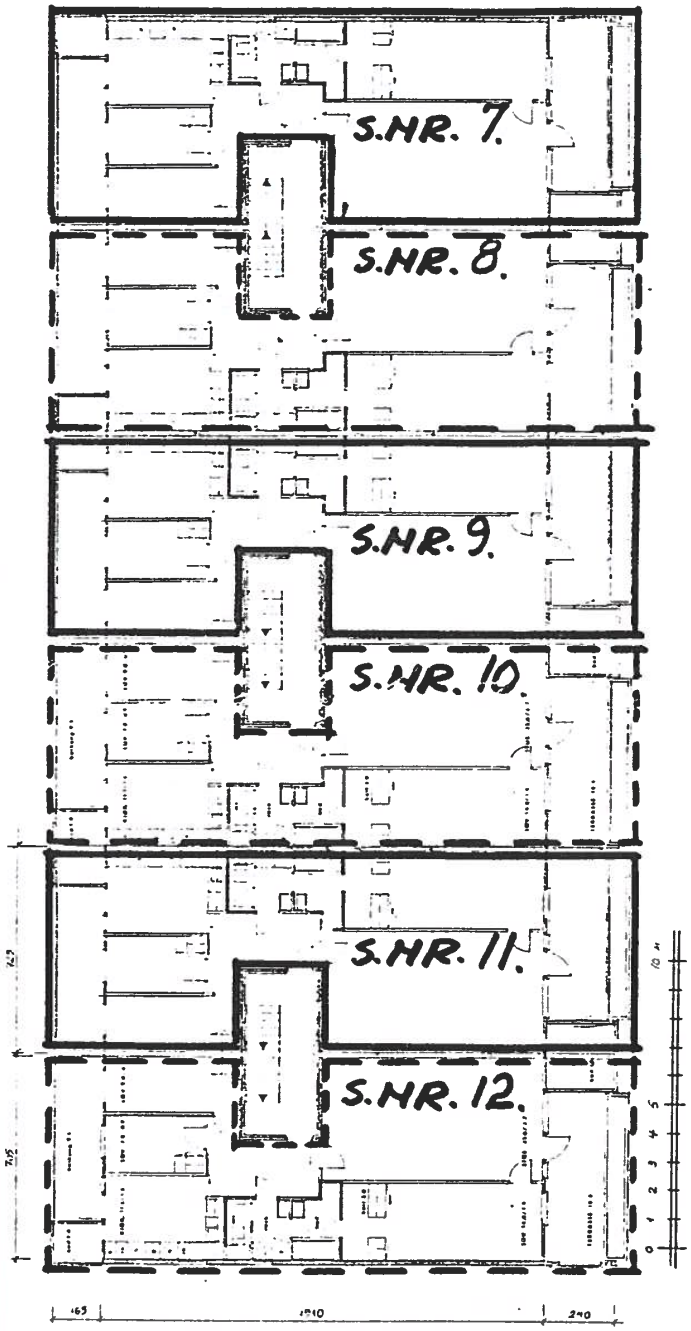
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

9.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C
2.ETASJE MED SEKSJONENE 7–12



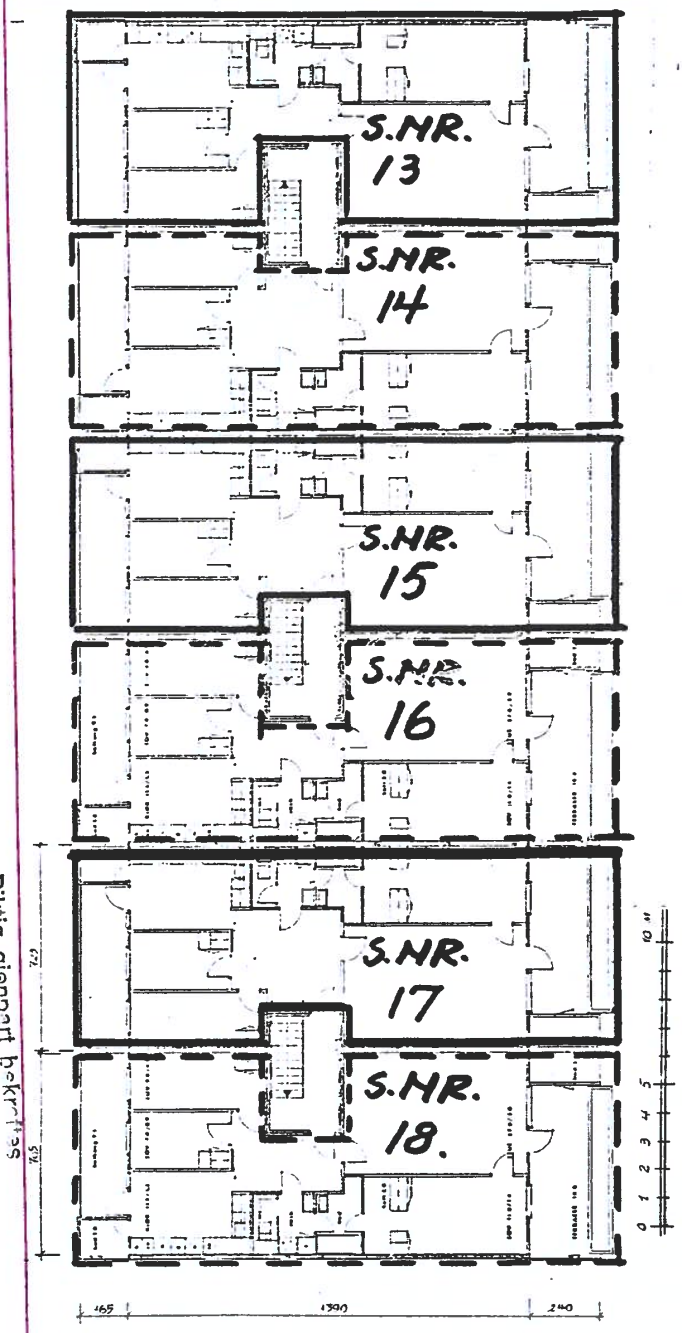
Riktig gjengivelse
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

10.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

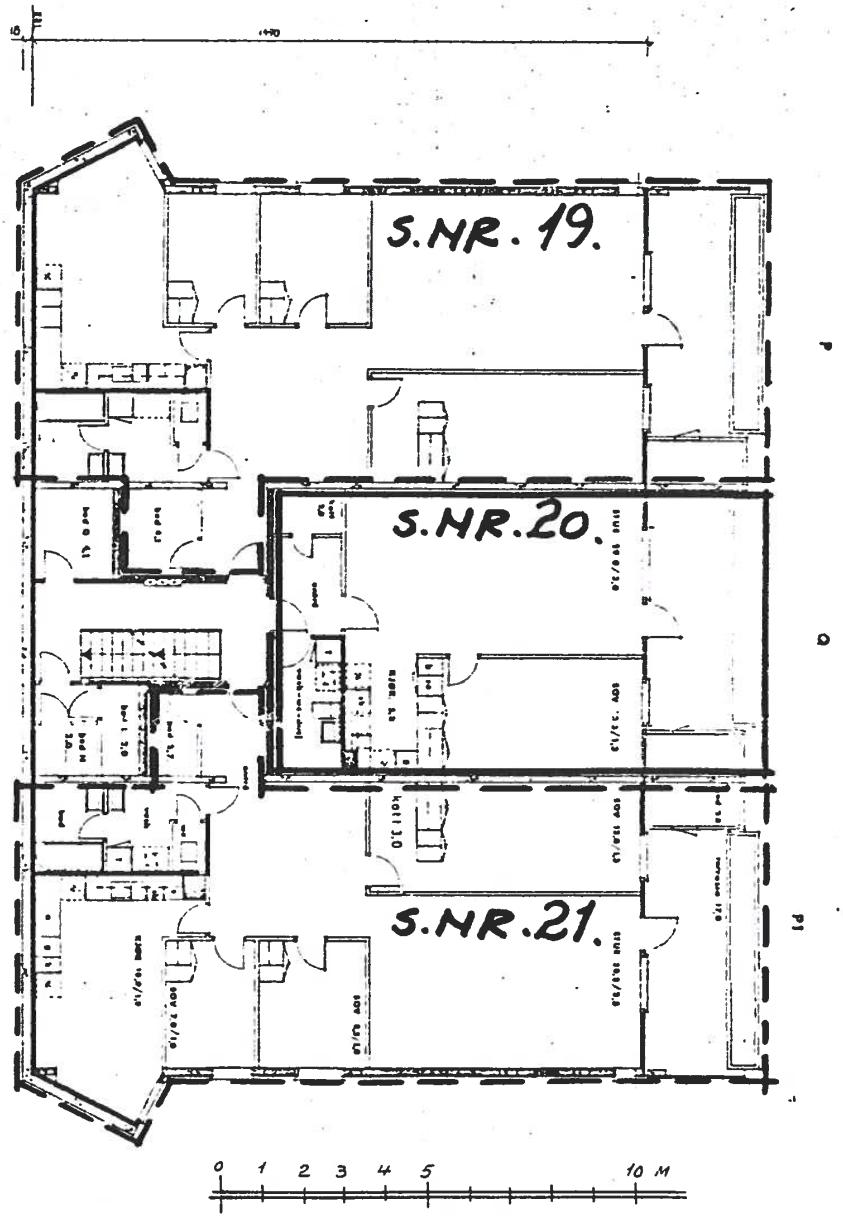
HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18.



Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA [illegible]

11.

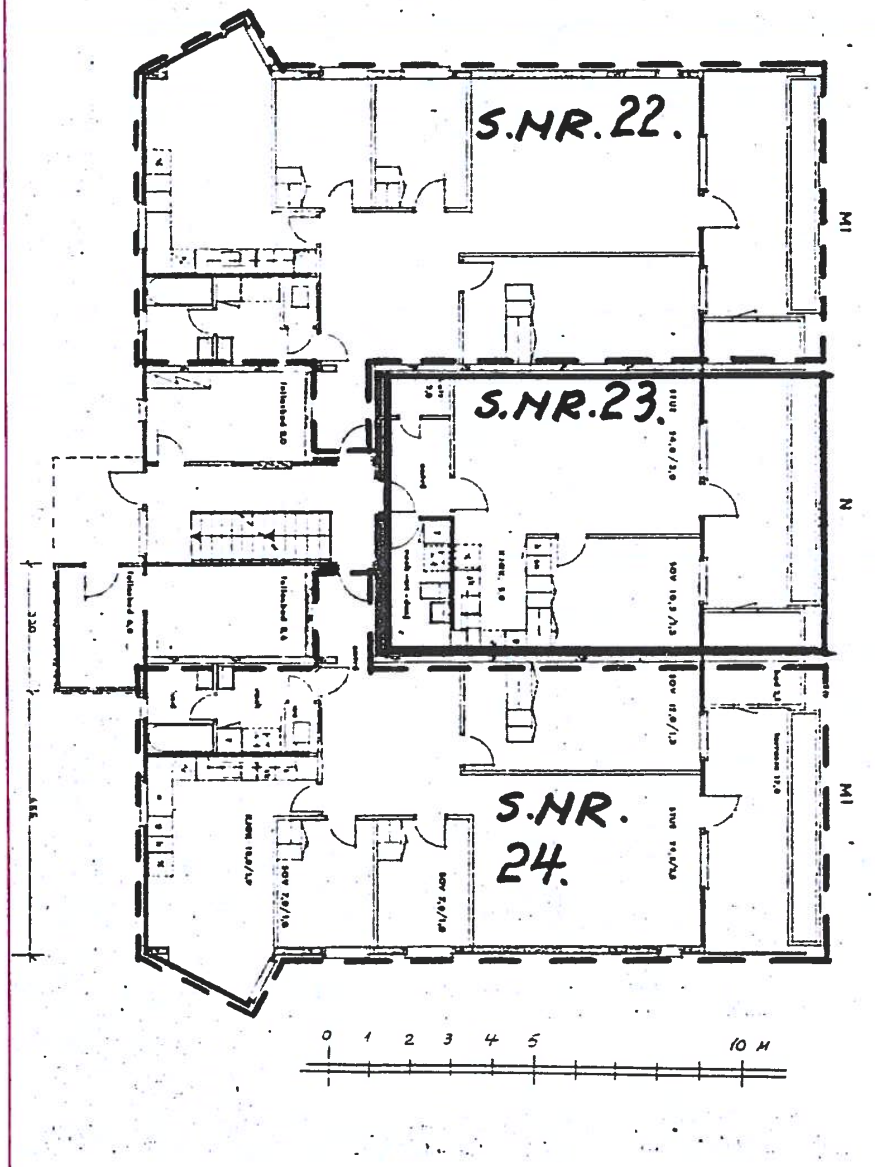
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 19-21.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

12

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

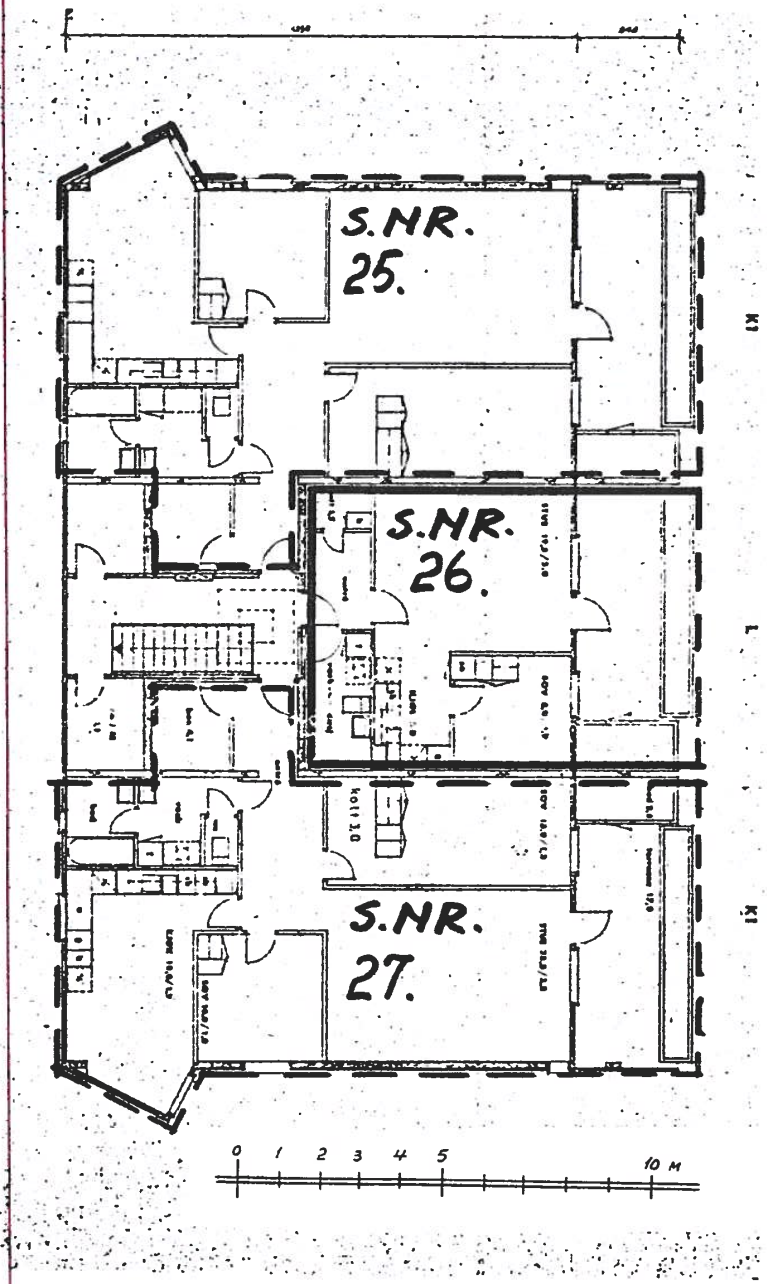
13

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 D.

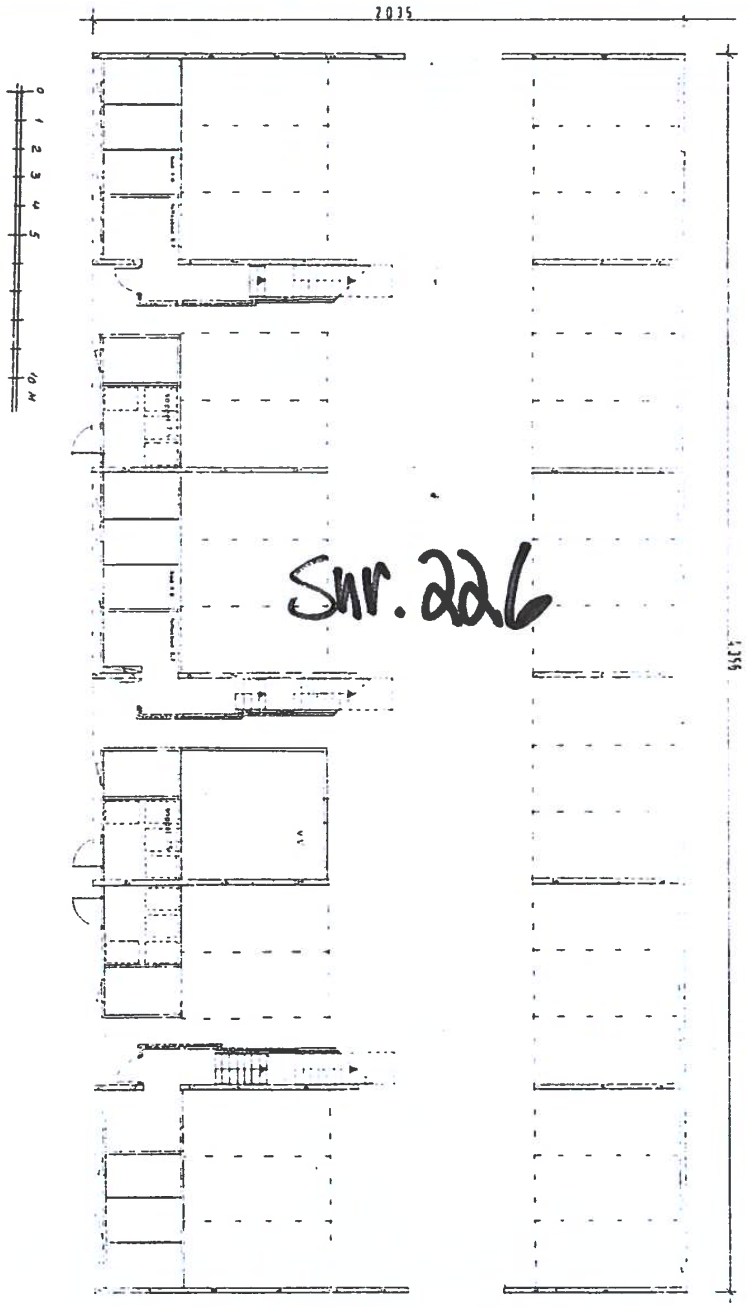
2. ETASJE MED SEKSJONENE 25-27.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

14

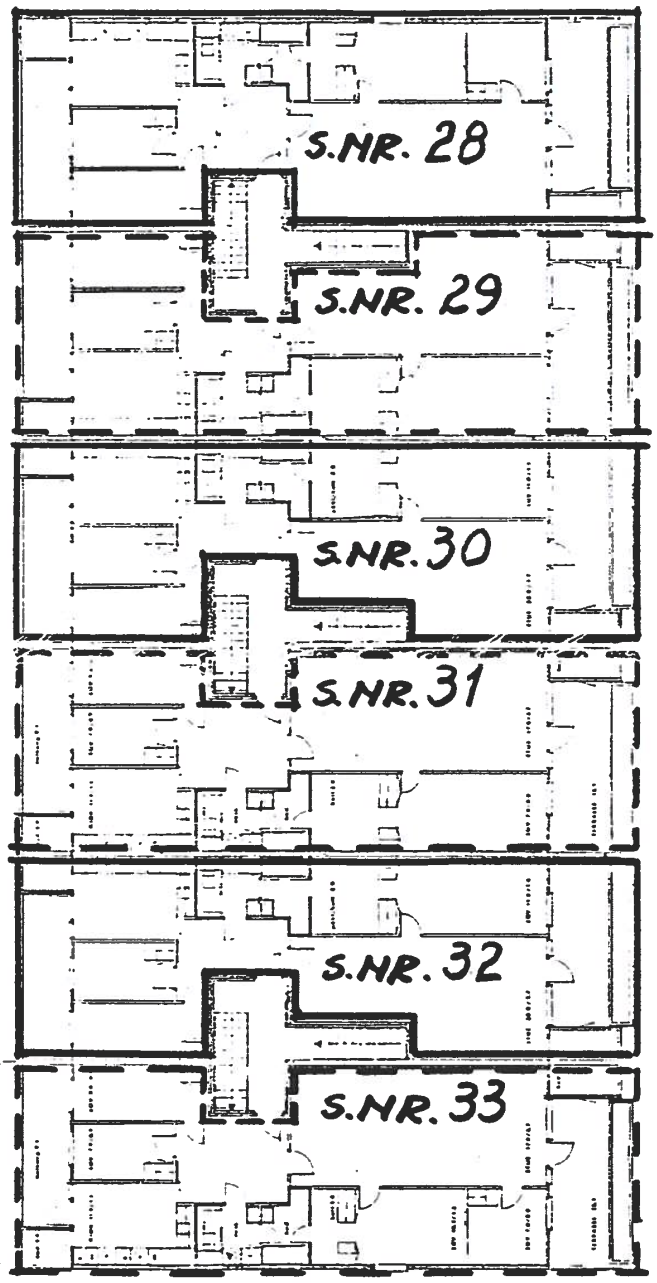
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 72 A, B OG C
GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

15

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



for Christiania bank og kreditkasse

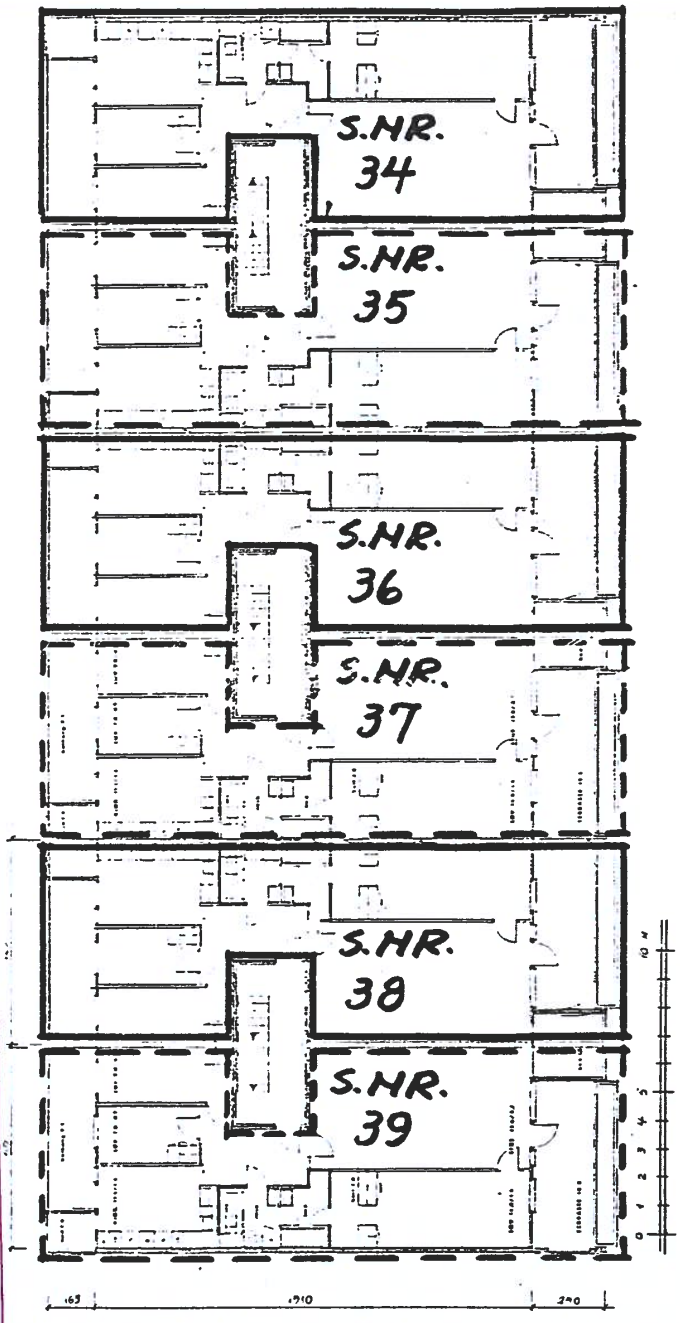
16

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 34-39



Riktig gjengivelse bekreftes
for GRUNNBOKEN

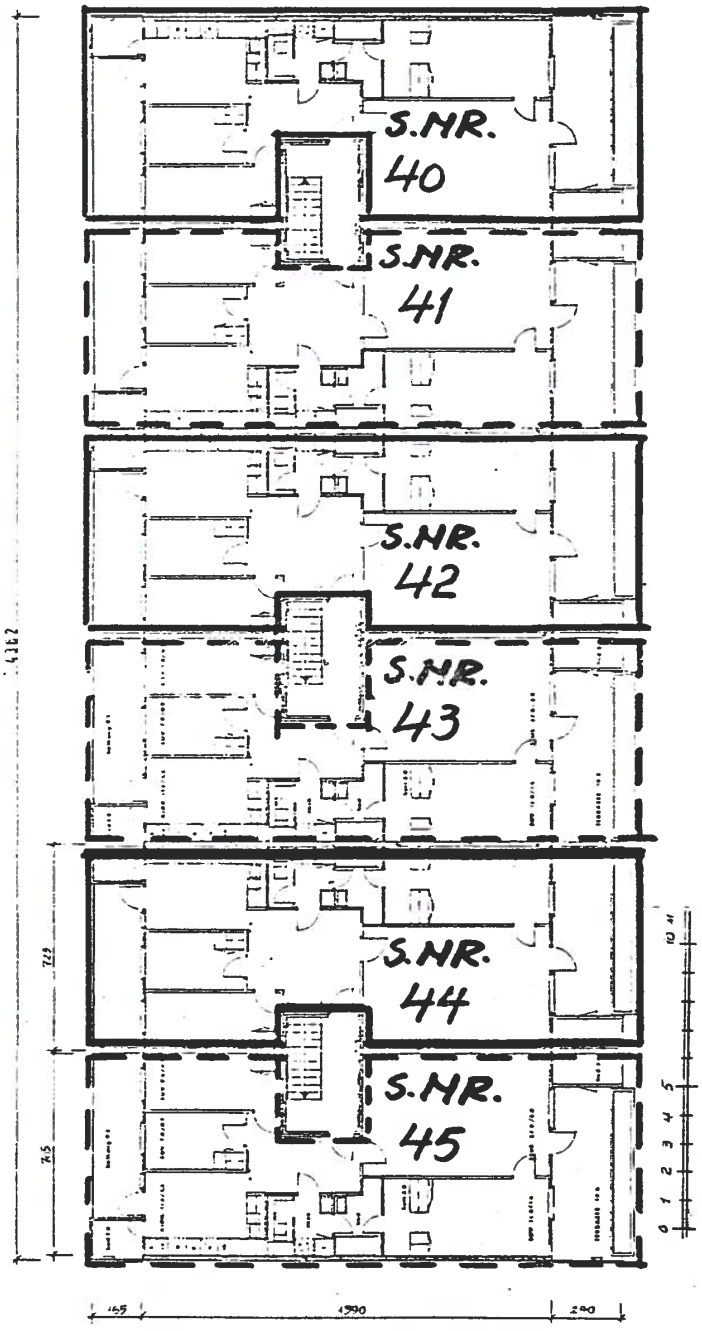
17

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C

3. ETASJE MED SEKSJONENE 40-45



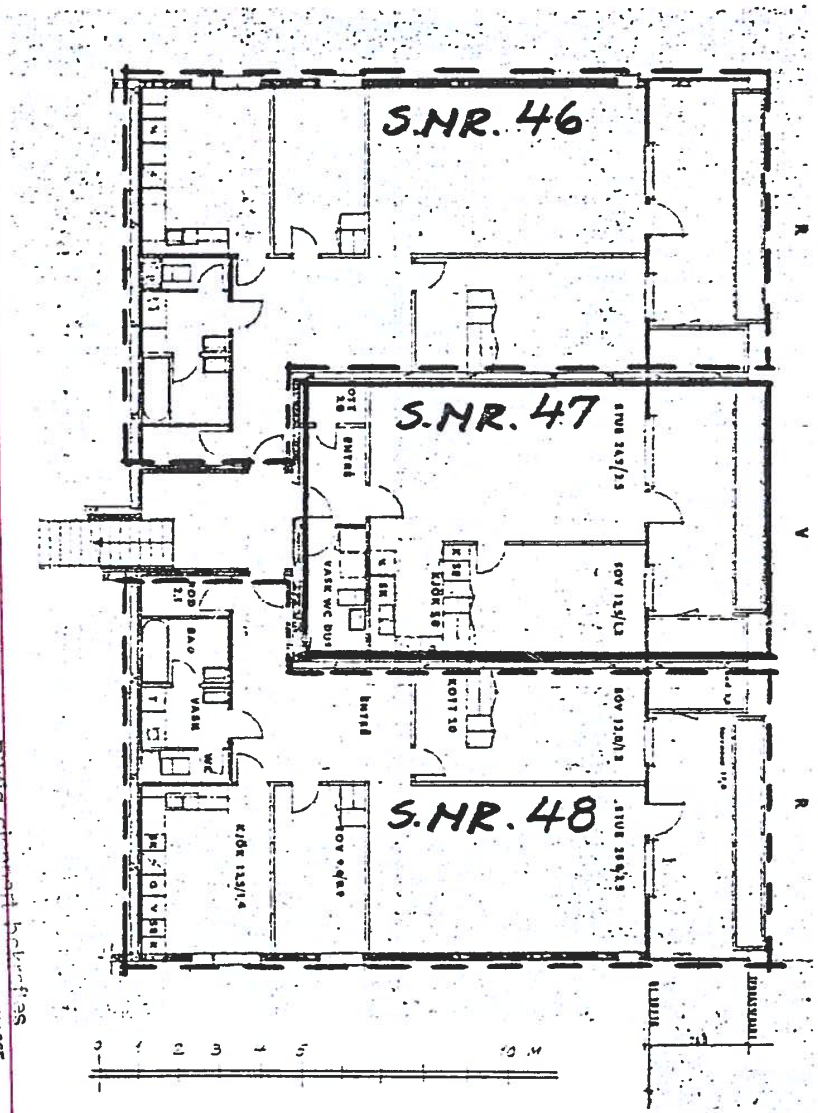
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

18

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D
3. U.ETASJE MED SEKSJONENE 46-48



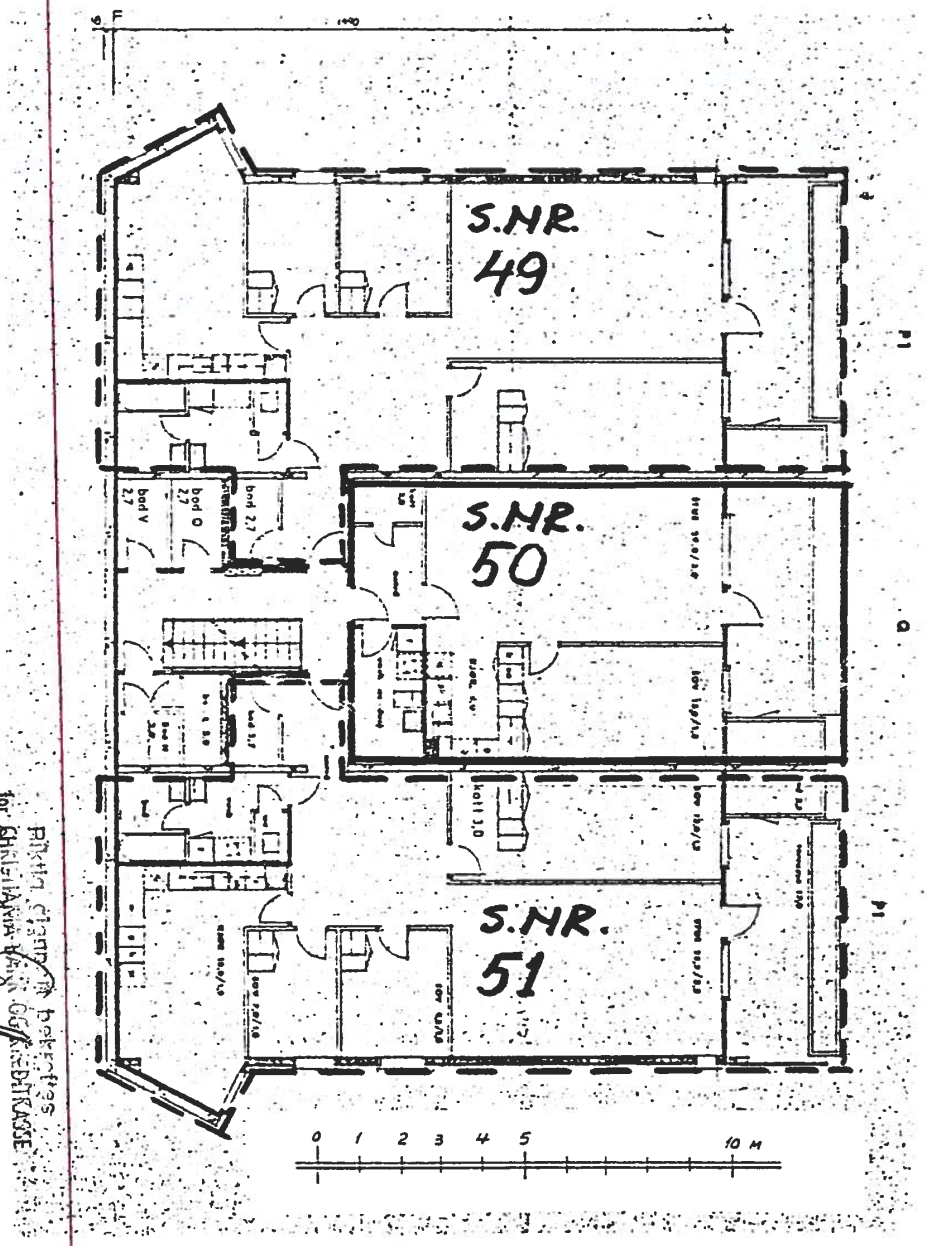
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

19

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 49-51



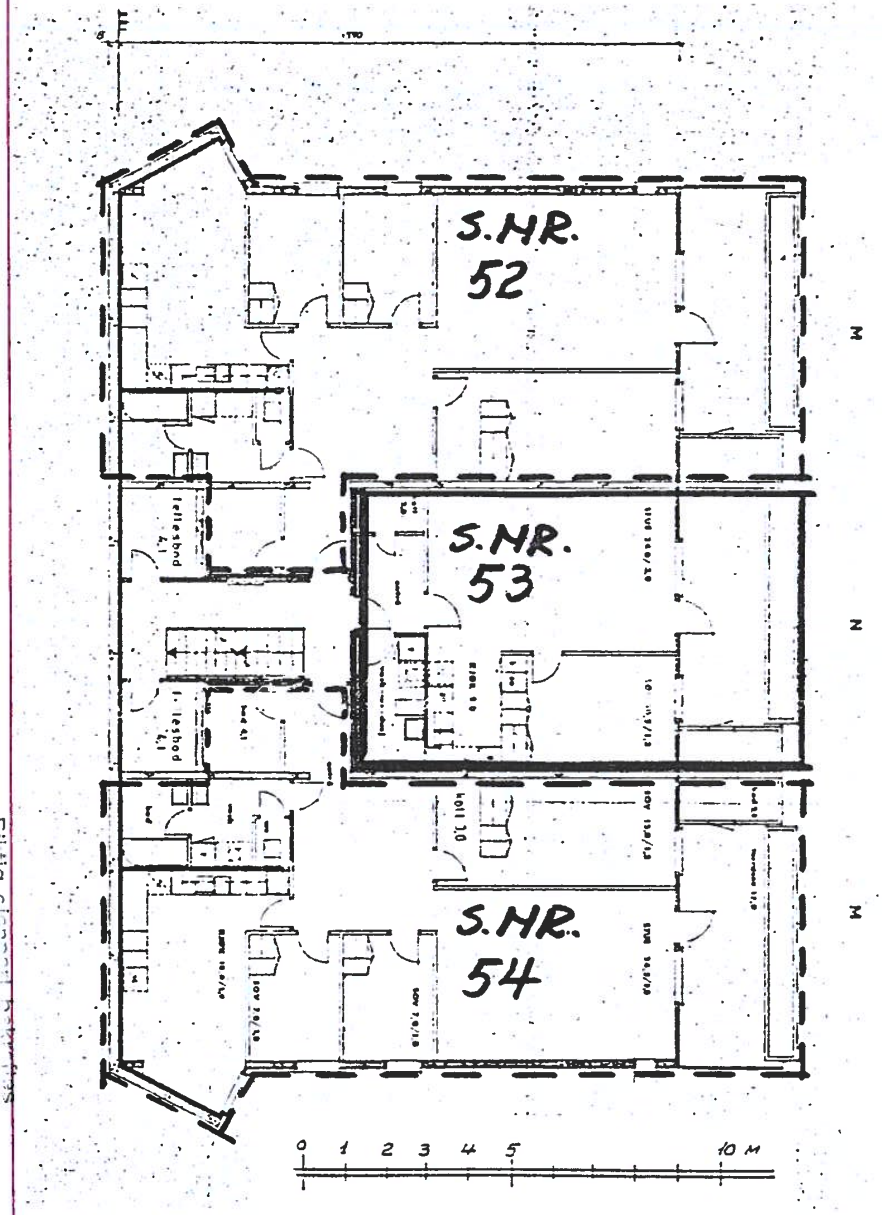
20

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 52-54

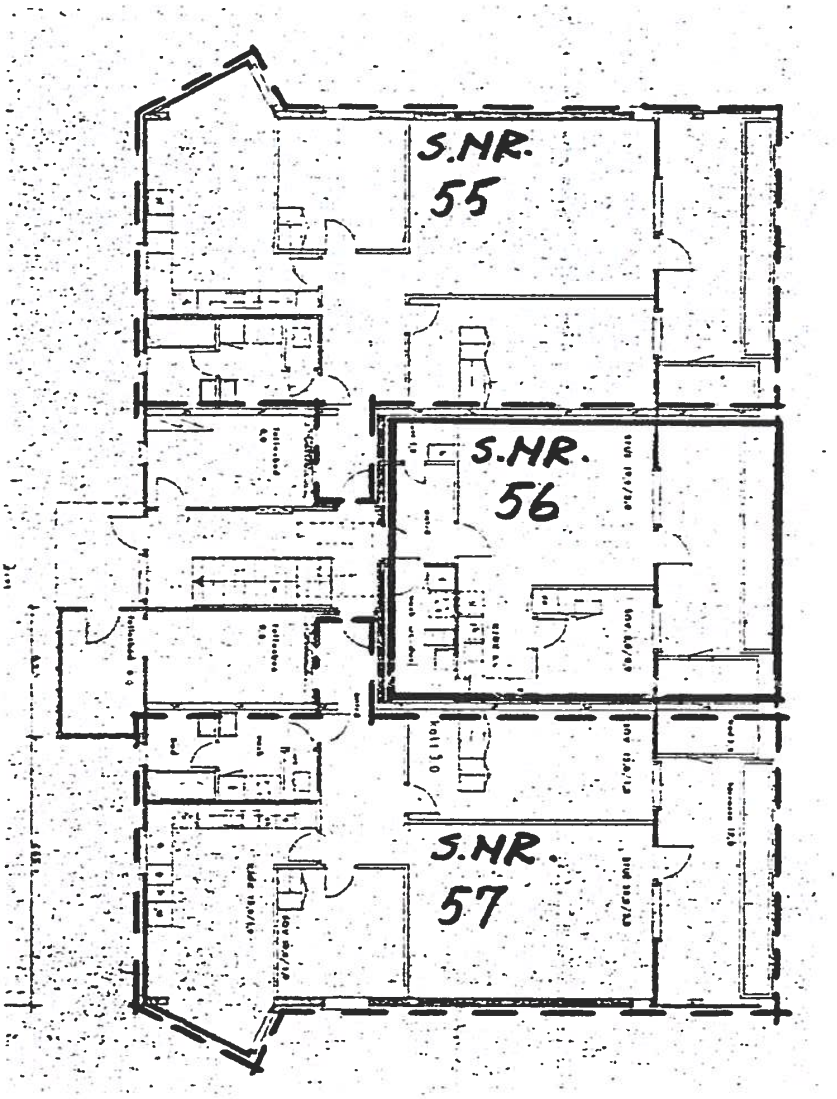


21

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 55-57



Riktig gjengitt bekreftes
for Christiania bank og kredittkasse

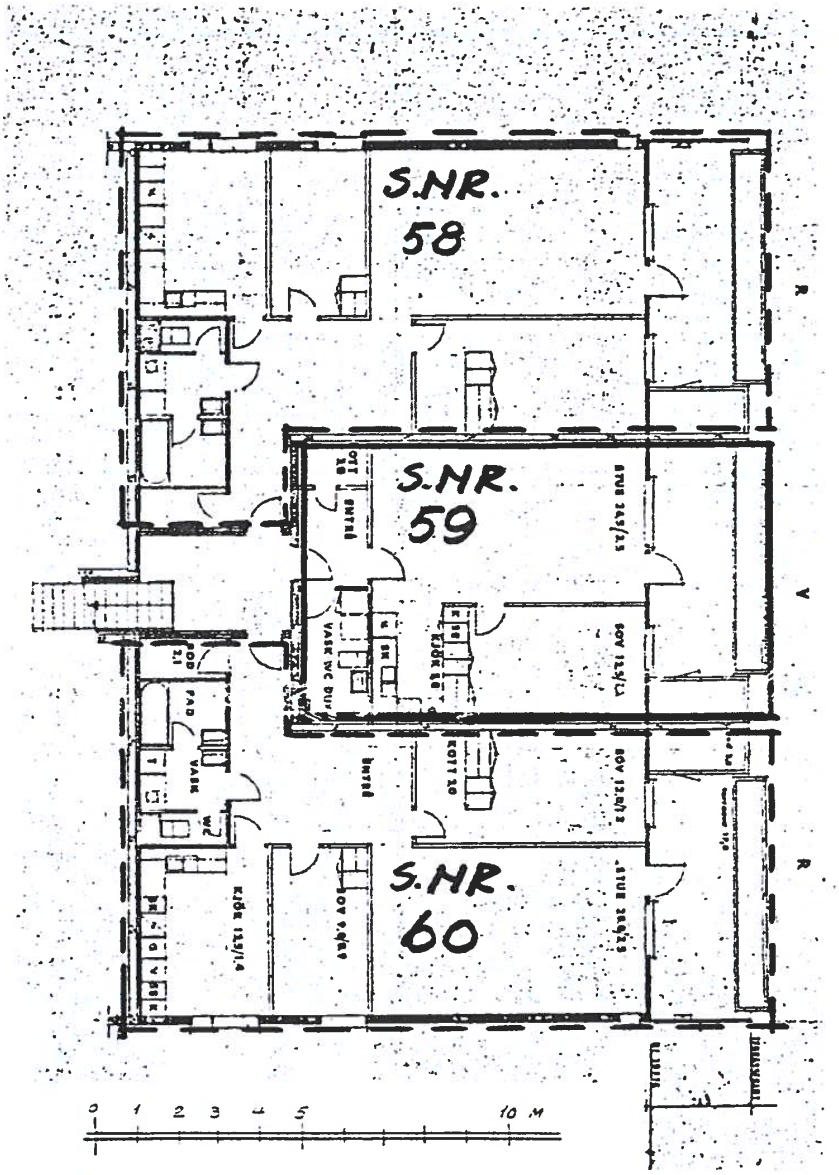
22

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 58-60



Rikets riksnøytt beskrivelse
for Christiania Bank

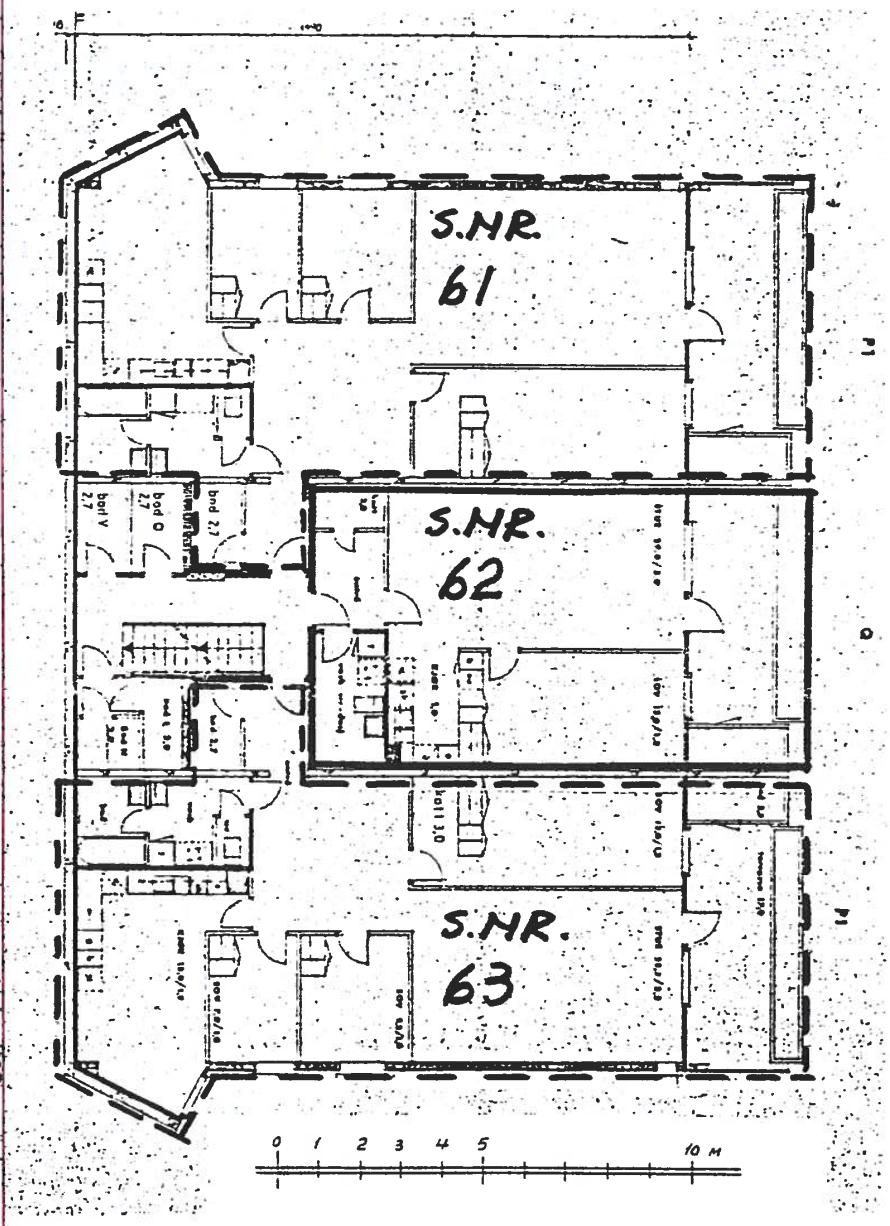
23

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

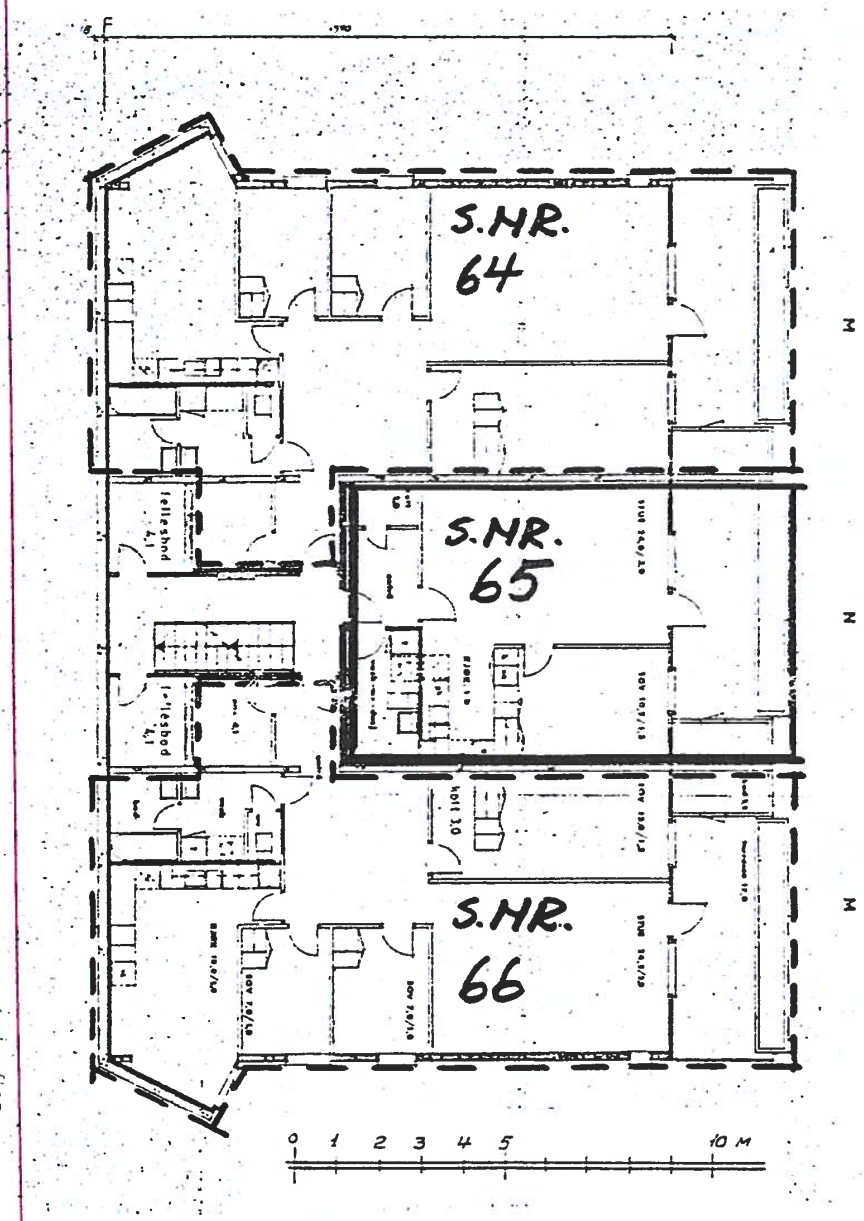
2. UNDERET. MED SEKSJONENE 61-63



Riktig gjengivelse bekreftes
for Christiania Bygg og Eiendomsmegler ASSE

24

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



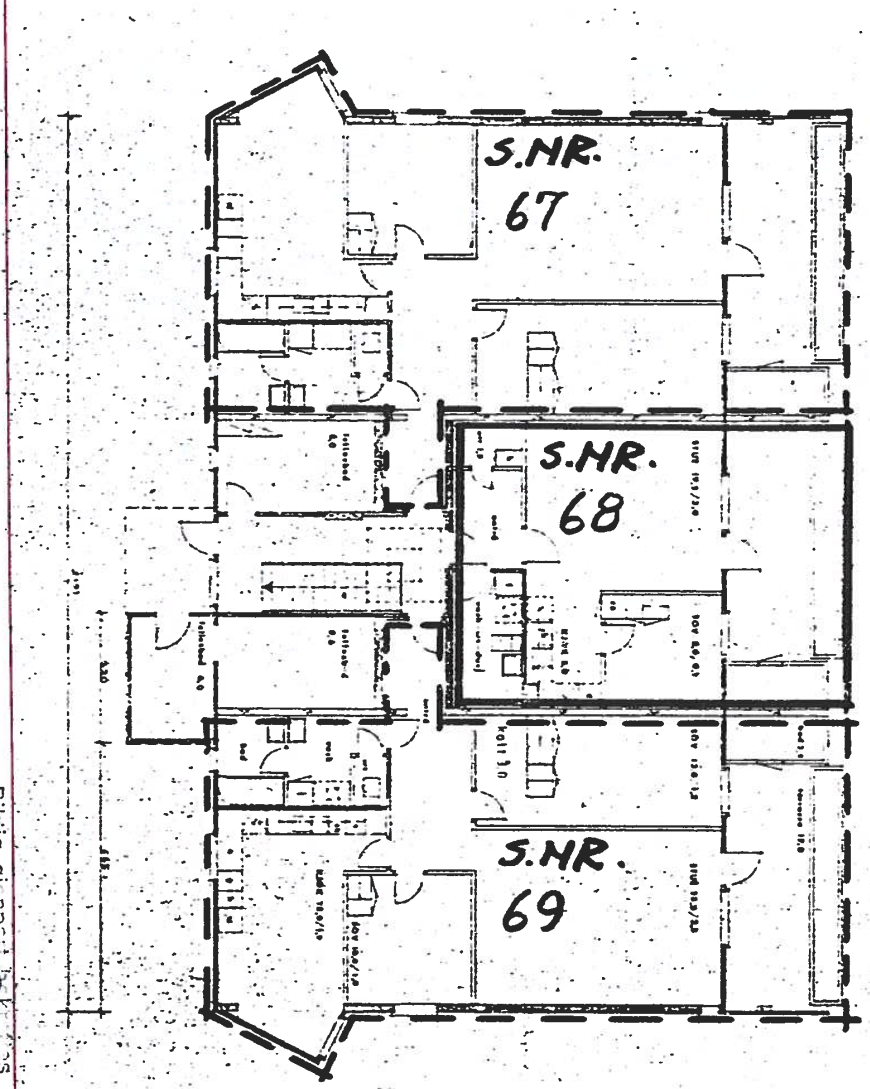
Plotten er ment bekreftes for CHRISTIANIA BRUK OG [illegible]MASSE

25

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 67-69



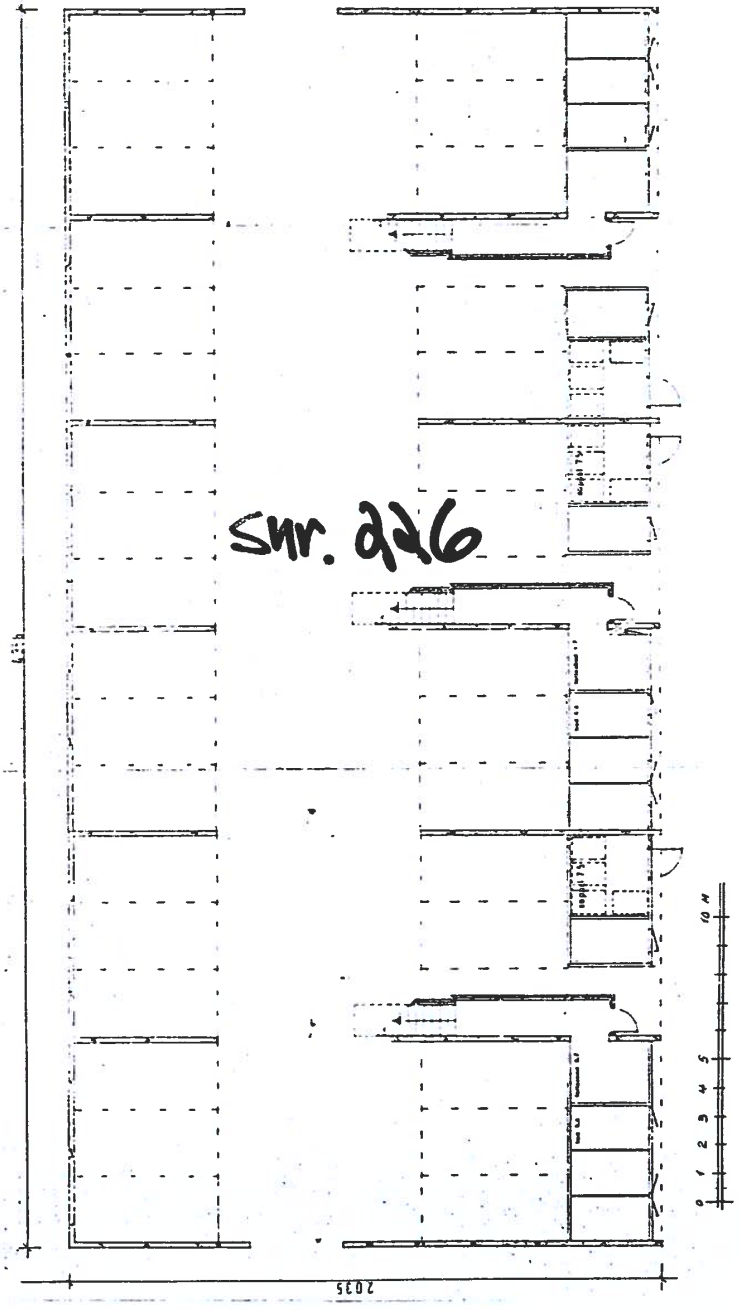
26

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

GARASJEKJELLER



for Christiania Sparebank

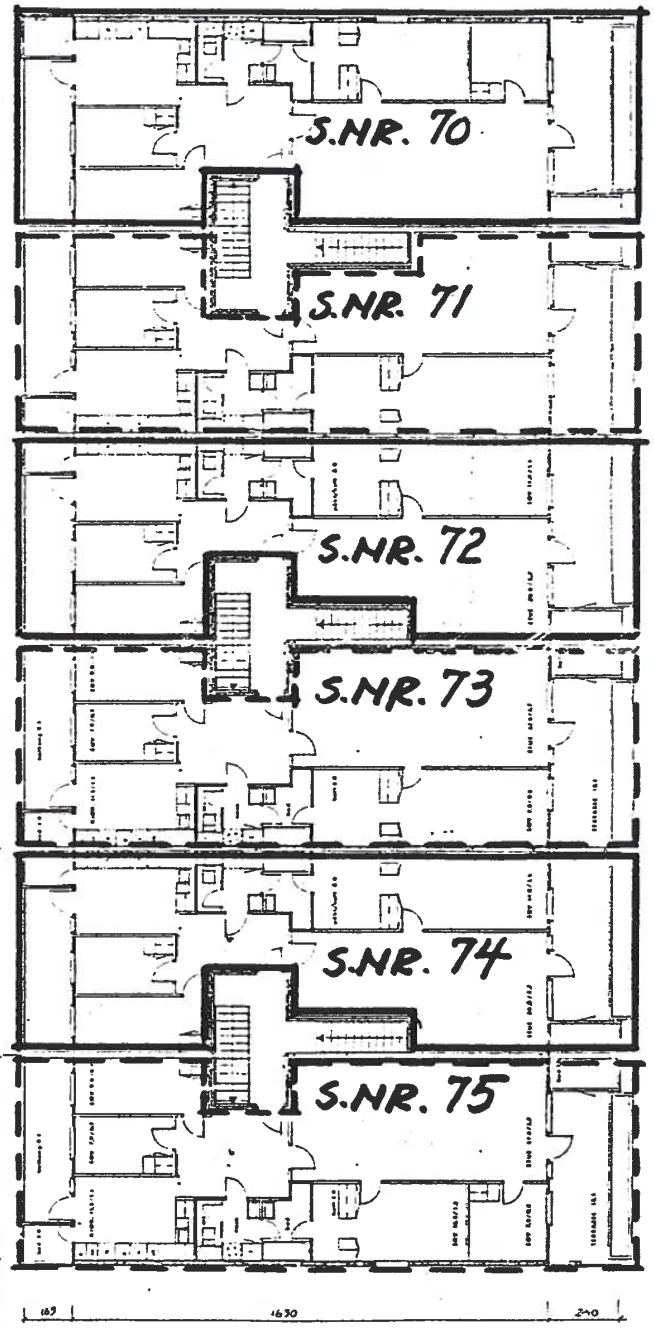
27

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 70-75



for CHRISTIANIA BANK OG

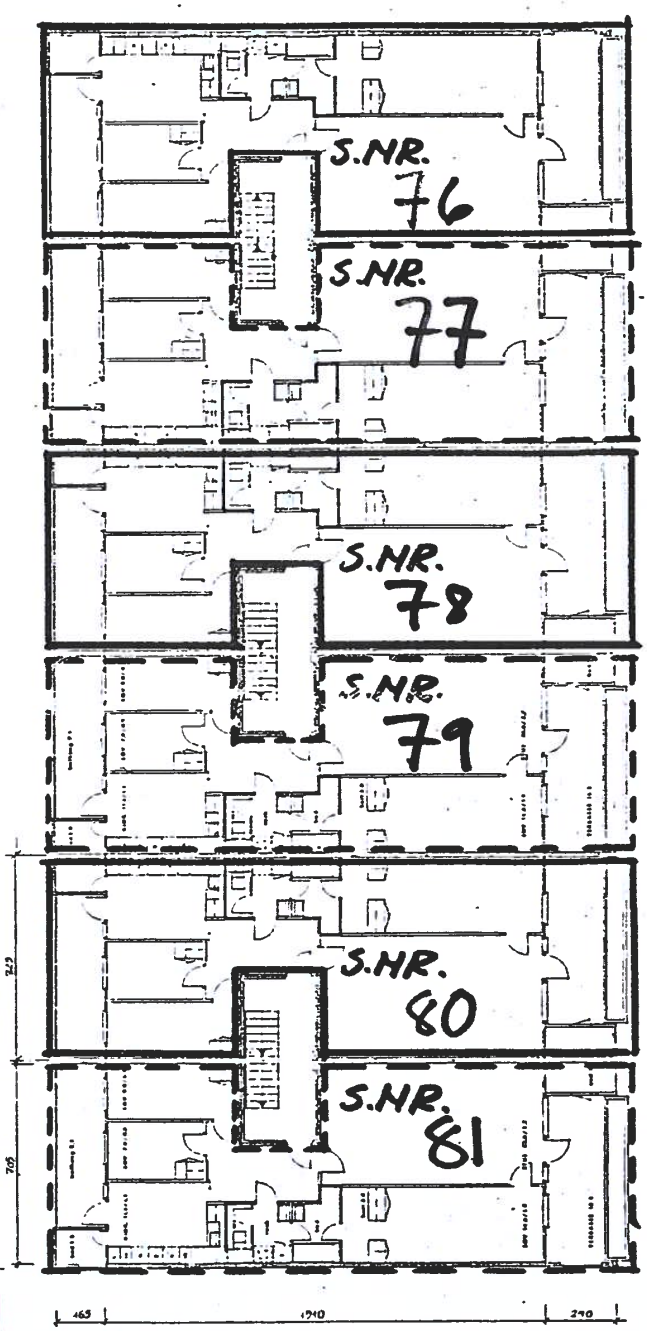
28

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C

2. ETASJE MED SEKSJONENE 76-81



Ekstra eksemplar bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

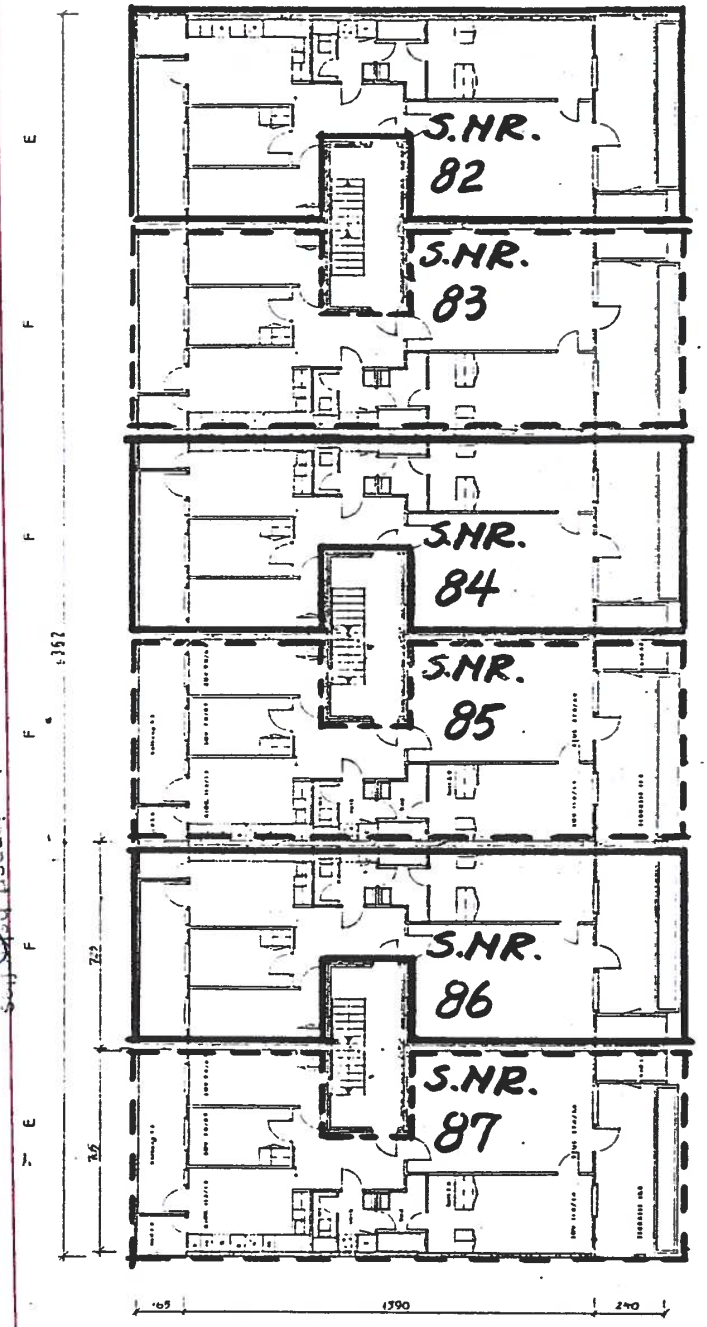
2

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 82-87



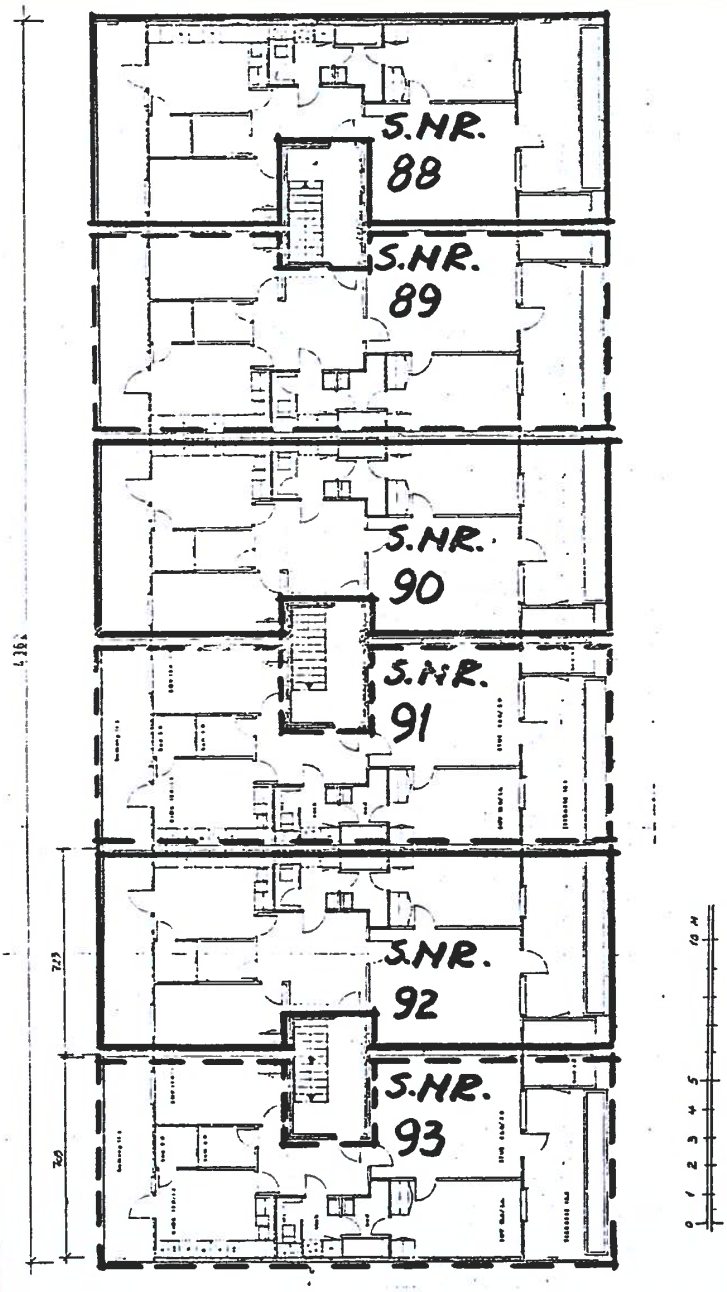
30

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



Riktig gjengivelse bekreftes
for Christiania Bank og Kreditkasse

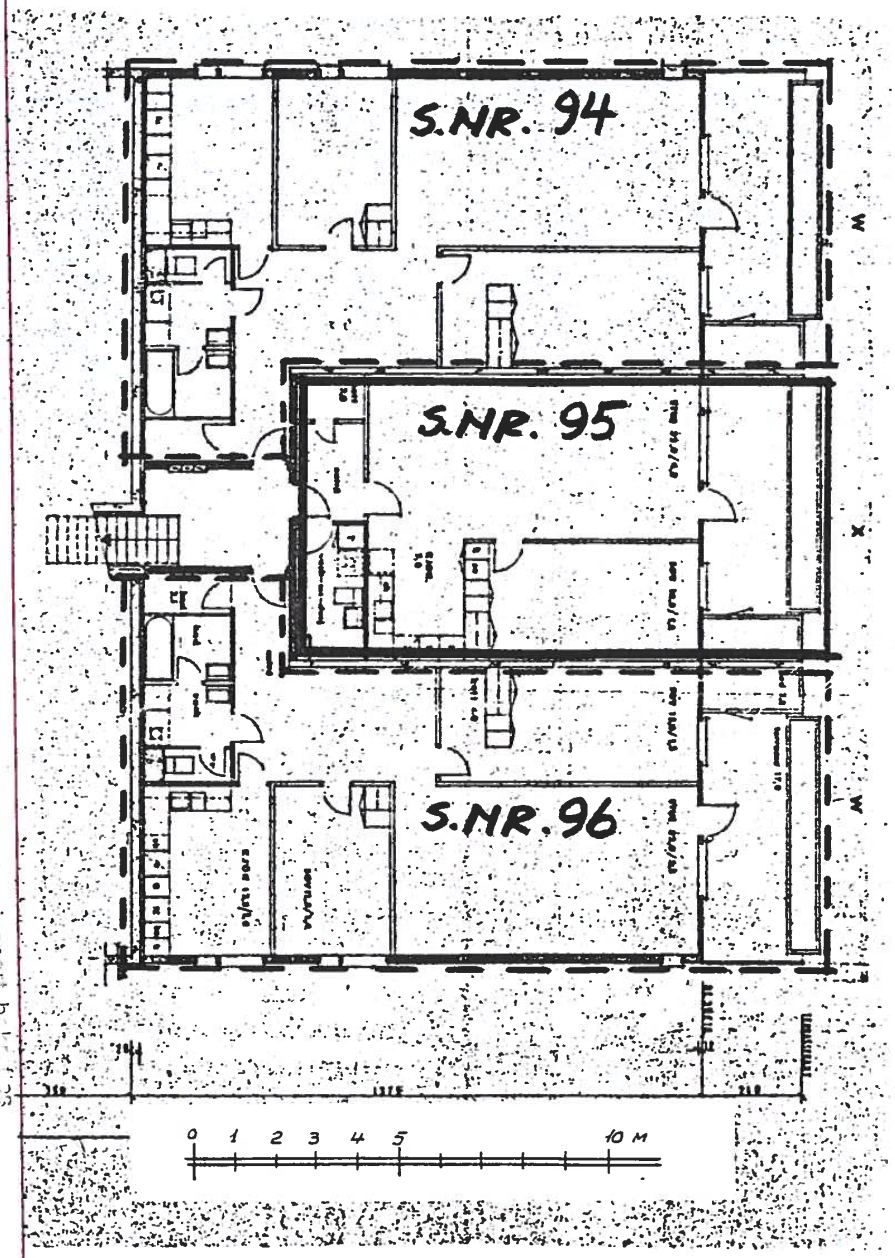
31

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.

4. UNDERET. MED SEKSJONENE 94-96



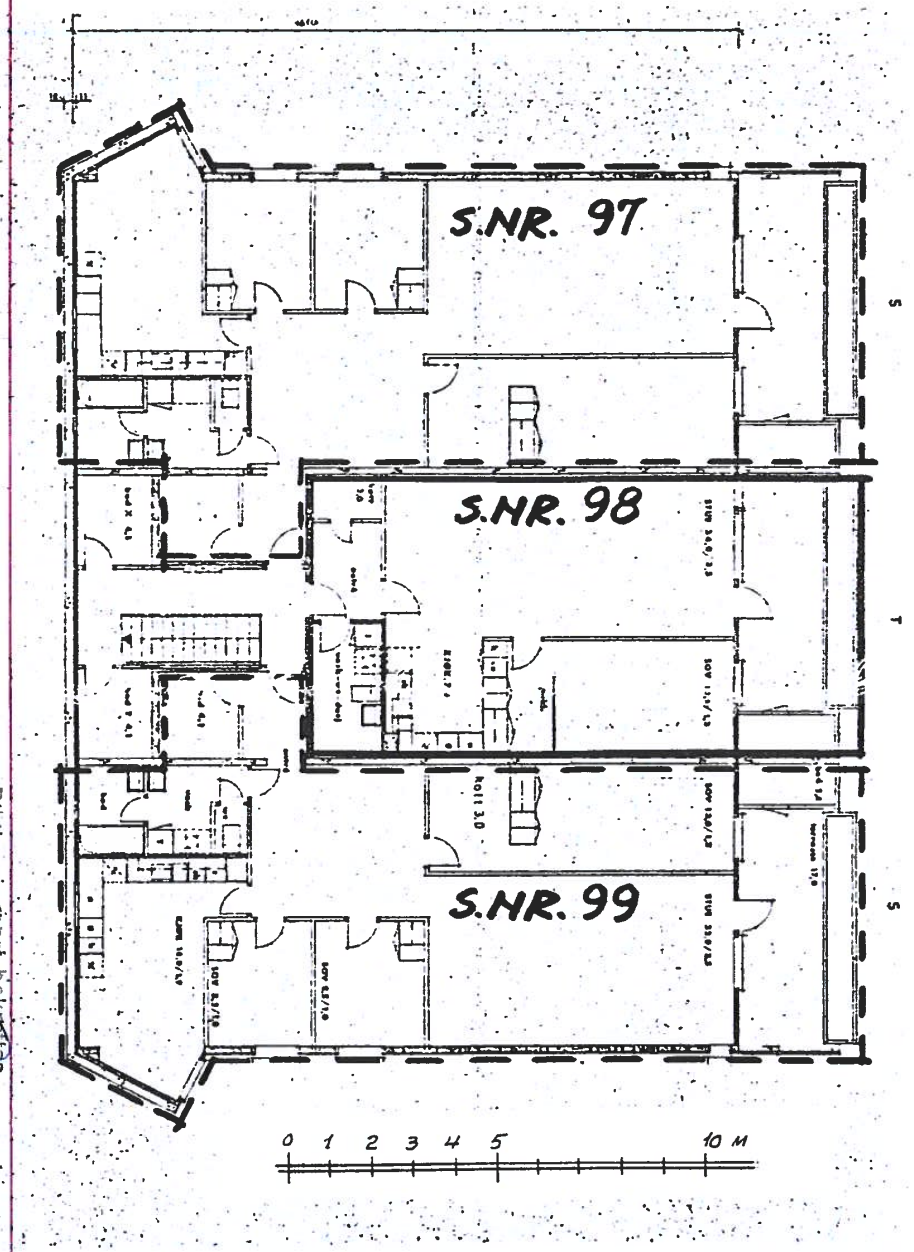
32

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D.

3. UNDERET. MED SEKSJONENE 97-99



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOLMENKOLLVEIEN 72D

Dato: 27.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522900
8877048

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2237

Vi viser til bestilling av 20251126 for HOLMENKOLLVEIEN 72D.

GNR. 27 BNR. 2237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

31552 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

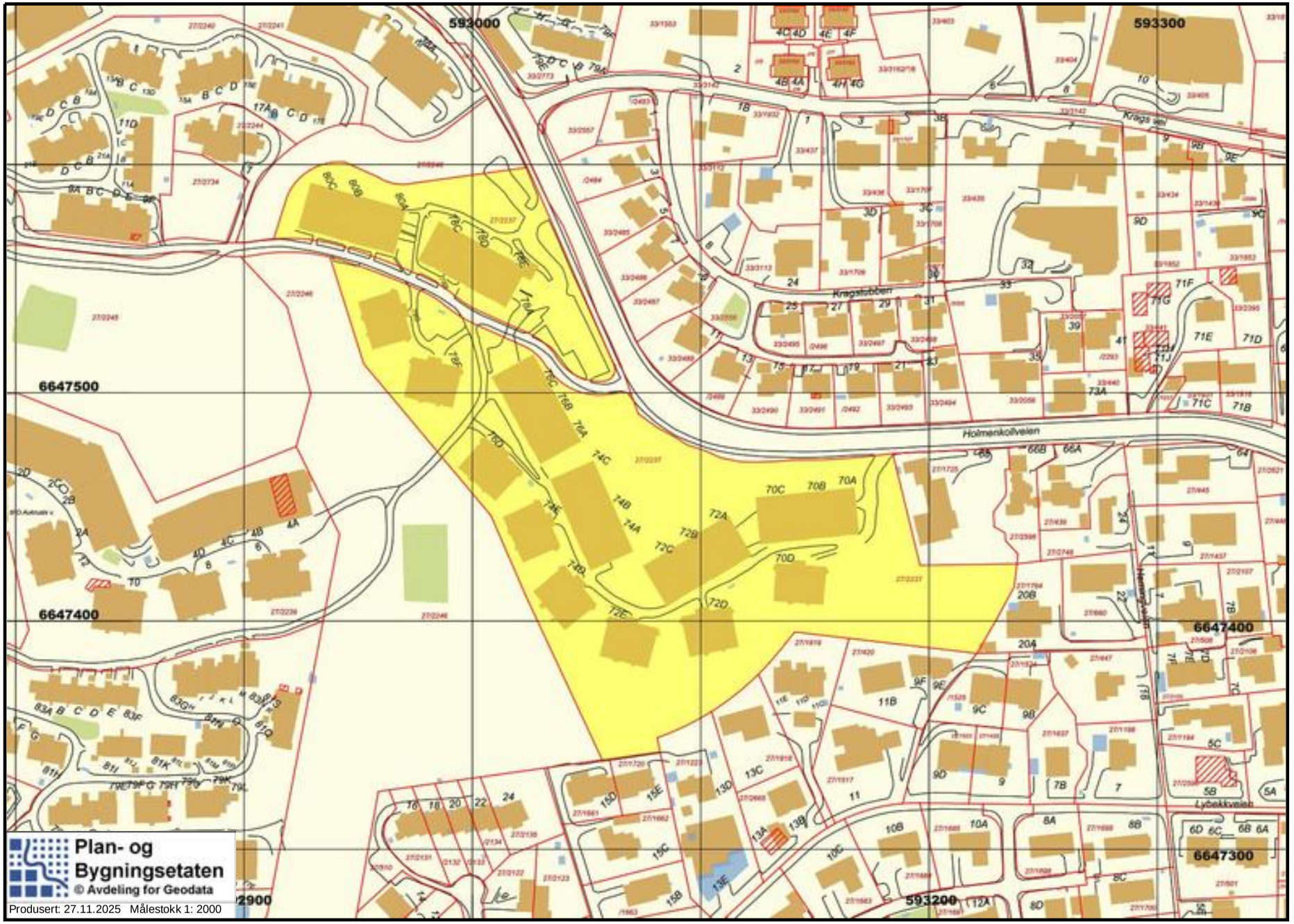
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

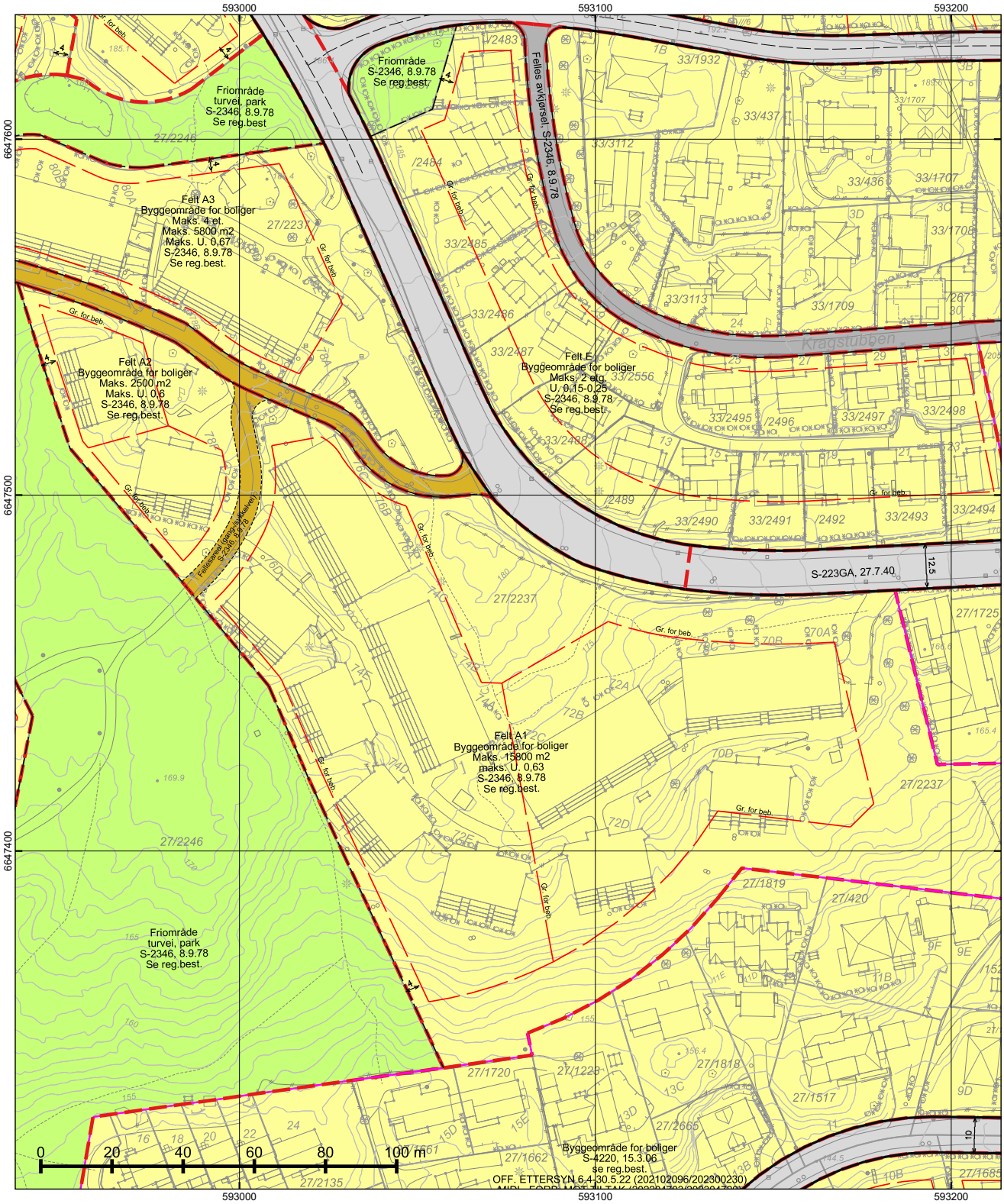
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593000
593300
6647500
6647400
6647400
6647300
593200
Holmenkollveien
Kriegstubben
Kriegs vei
Lyckekvaleb
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.11.2025 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

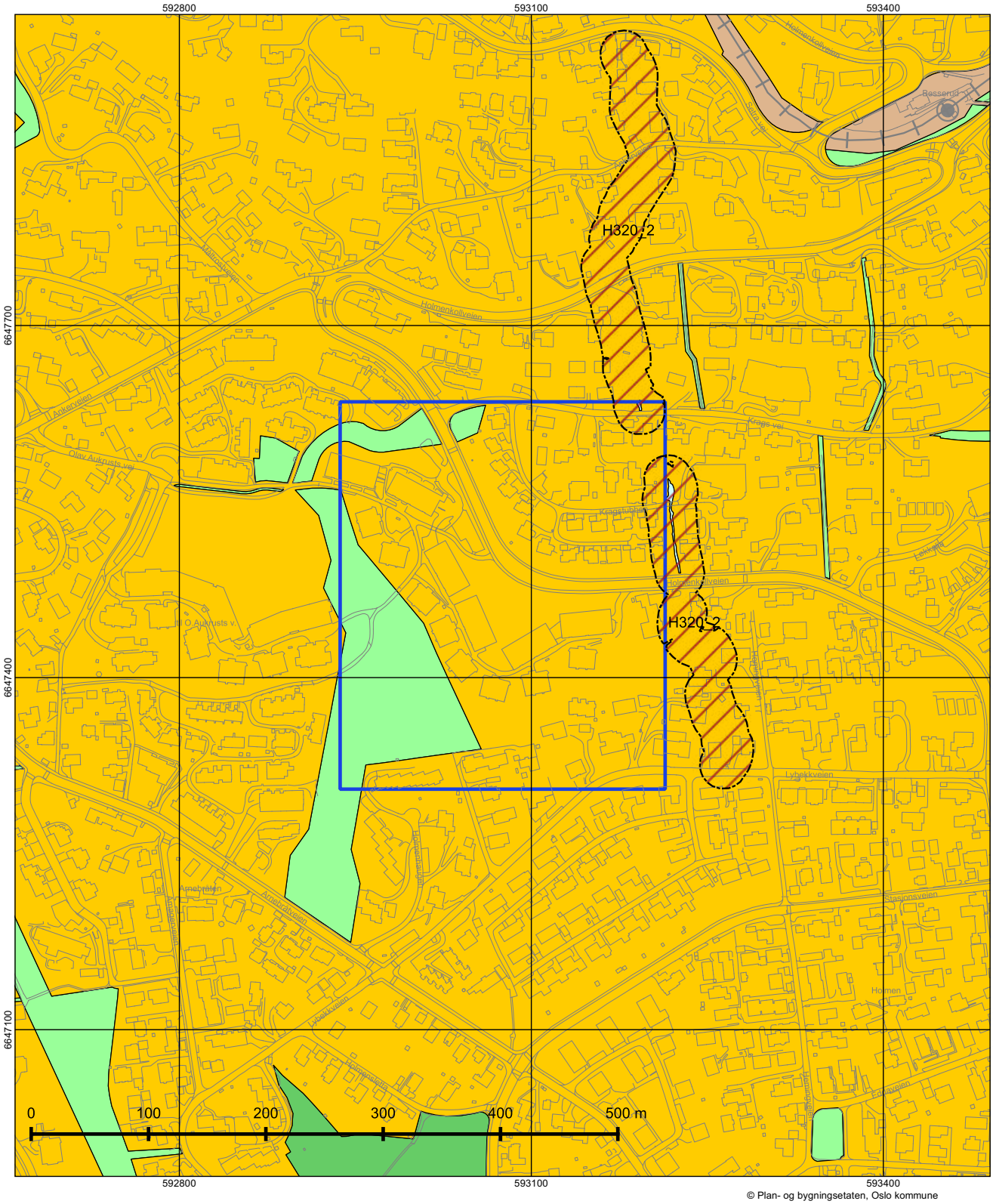
PlottID/Best.nr: 150261/ 86522900
Deres ref.:
Adresse: Holmenkollveien 72
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2237

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150261/86522900
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2346

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23/9

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

27/2237 61. 9 B
Holmenkollveien 72 D
83/4069

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM
			11-484

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Heftlegges innkl eventuell anmodning om ferdigattest inntil komme. 29/11-91 BK

Meldes ikke GAB

Ferdigbesiktigelse 6/4-84 BK

Till. forstu

H. arb.

Arbeidets art: Fasadeforandring

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Siv. ing. Kaare Bernhoven Holmenkollveien 74 A Oslo 3	3-9-84	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
27	2237	Blokk 9B	1

Matr. nr.

Adresse: Holmenkollveien 72 d.

Byggested: Ytre Trygghagen Bl.

Ansvarl.: v/ Liv Wenby

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D.I.nr. 04069
Mottatt 27 OKT. 1983

OLJEDIREKTORATET
[illegible]

Fordigattest
(for mindre arbeider)

Vedrørende: Foundsjonsmelding

Arbeidene	Adresse	Dato
Boligbebyggelse Tz 2	Gnr.17, bnr.2217 Blokk 12 @ 83/[illegible]	

Rekvirent

Boris Bioggaugen Bol.
v/Ole Hanby
Boligbebyggelse Tz 2
0161 OSLO 1

83/Sa

Utført av

Ole.ing.Kaare Berntsen,
Boligbebyggelse Tz 2
0161 OSLO 1

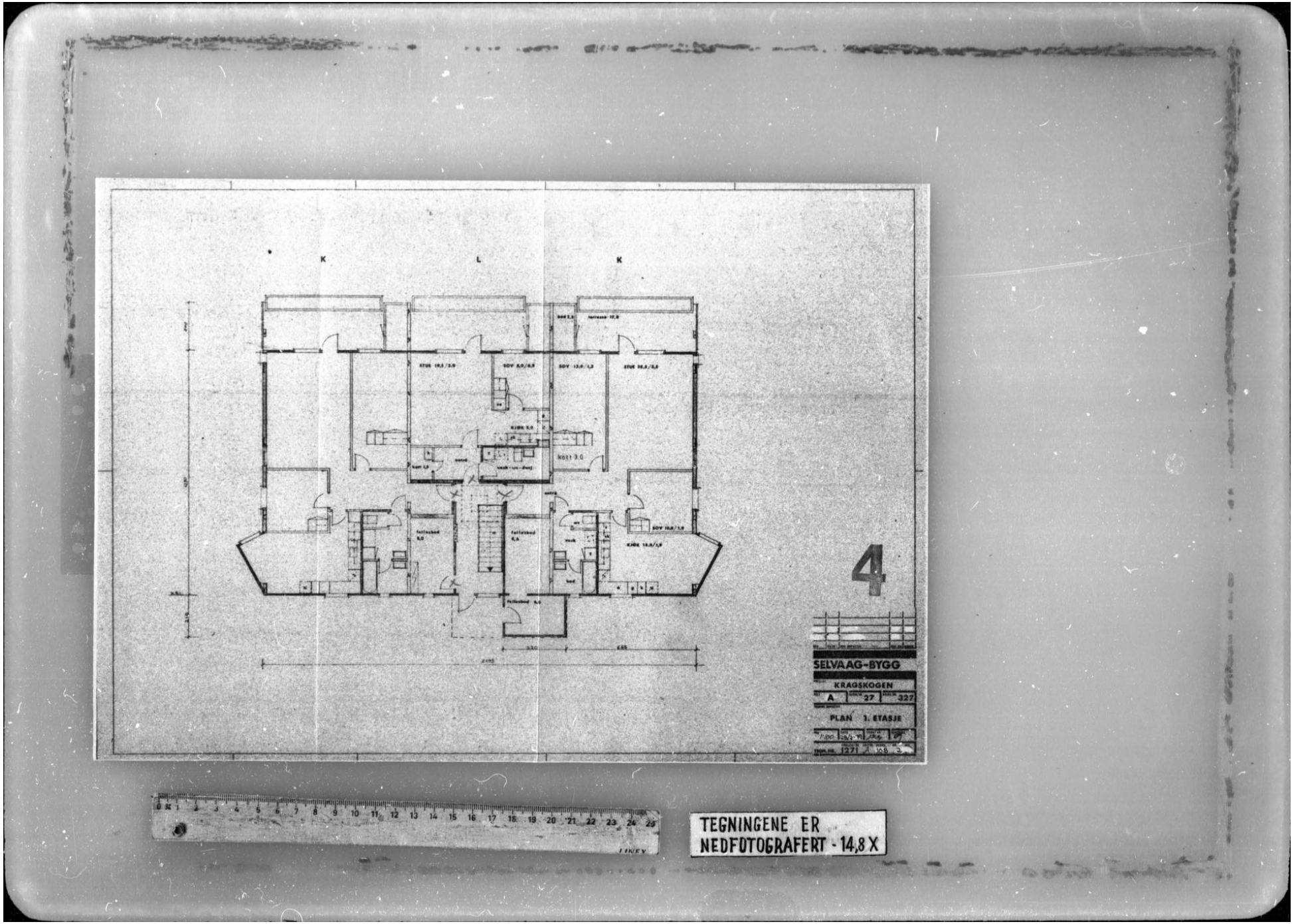
Dato 13.April 1988.

Det meddeles at ovennevnte arbeider er blitt utført i samsvar med bestemmelsene i Byggeforskrift for Oslo.

For byggingsansvarlig

Kjell Stalen

Fra Byggeforskriftens § 85 gjengis følgende bestemmelser om ferdigattest og godkjenning:


K
L
K
4
SELVAAG-BYGG
KRAGSKOGEN
A
27
327
PLAN 1. ETASJE
1271
105
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

KOPI

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Hal Arkitekter AS
Karl Andersen svei 1 B
1086 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
	202211868 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 78D	Eiendom:	27/2237/0/0
Tiltakshaver:	ALERT HOLTMAN	Søker:	Hal Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Holmenkollveien 78 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av avløpsrør - H0101, mottatt 13.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211868			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Plan			1/12

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

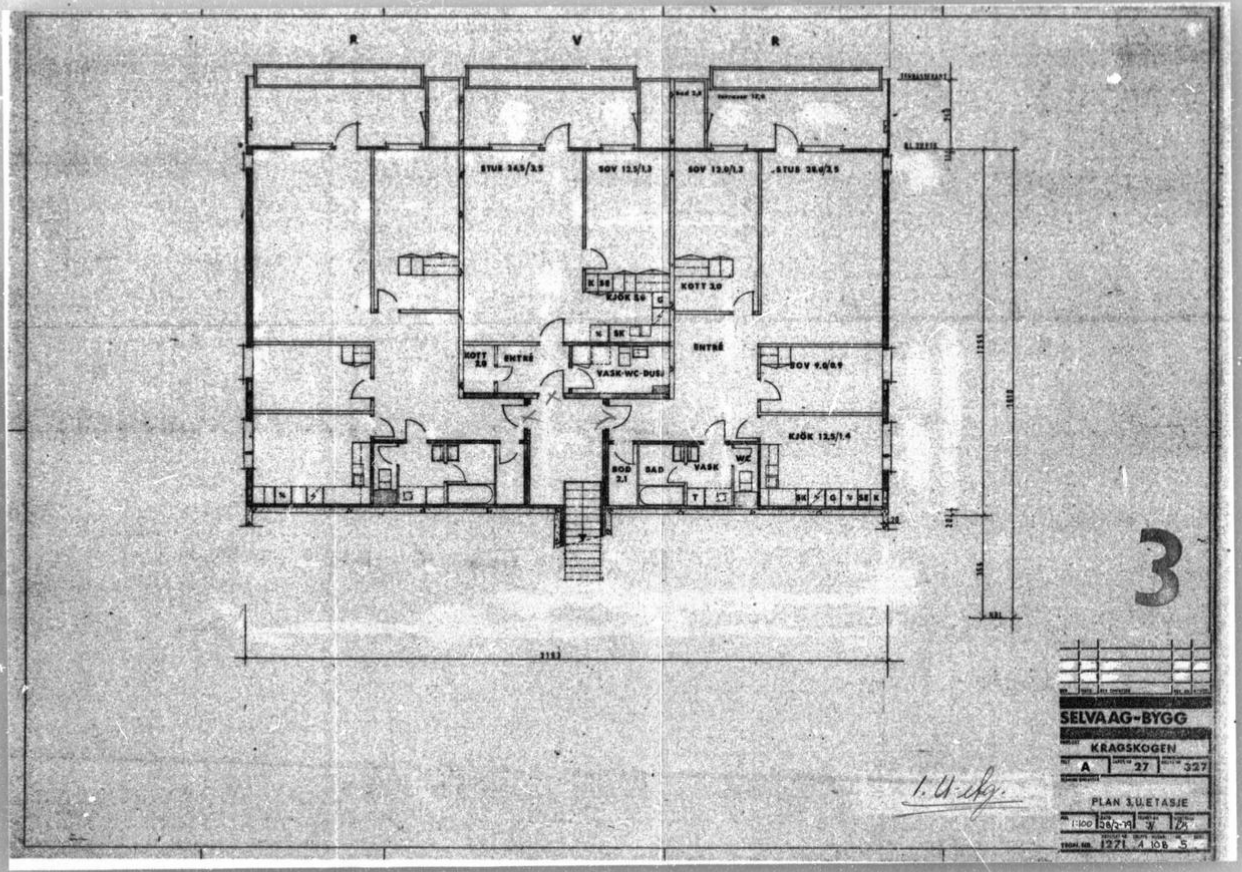
Klagefristen er tre uker

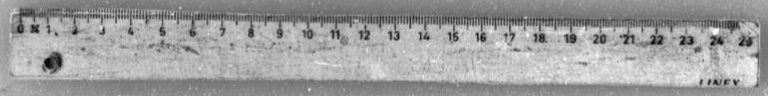
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ALERT HOLTMAN, HOLMENKOLLVEIEN 78 D, 0784 OSLO





TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TOTALTEK AS
Postboks 6363 Etterstad
0604 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407766-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 30.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 72D	Eiendom:	27/2237/0/0
Tiltakshaver:	Østre Kragskogen Sameie	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	TOTALTEK AS	Adresse:	Postboks 6363 Etterstad, 0604 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 72 D

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

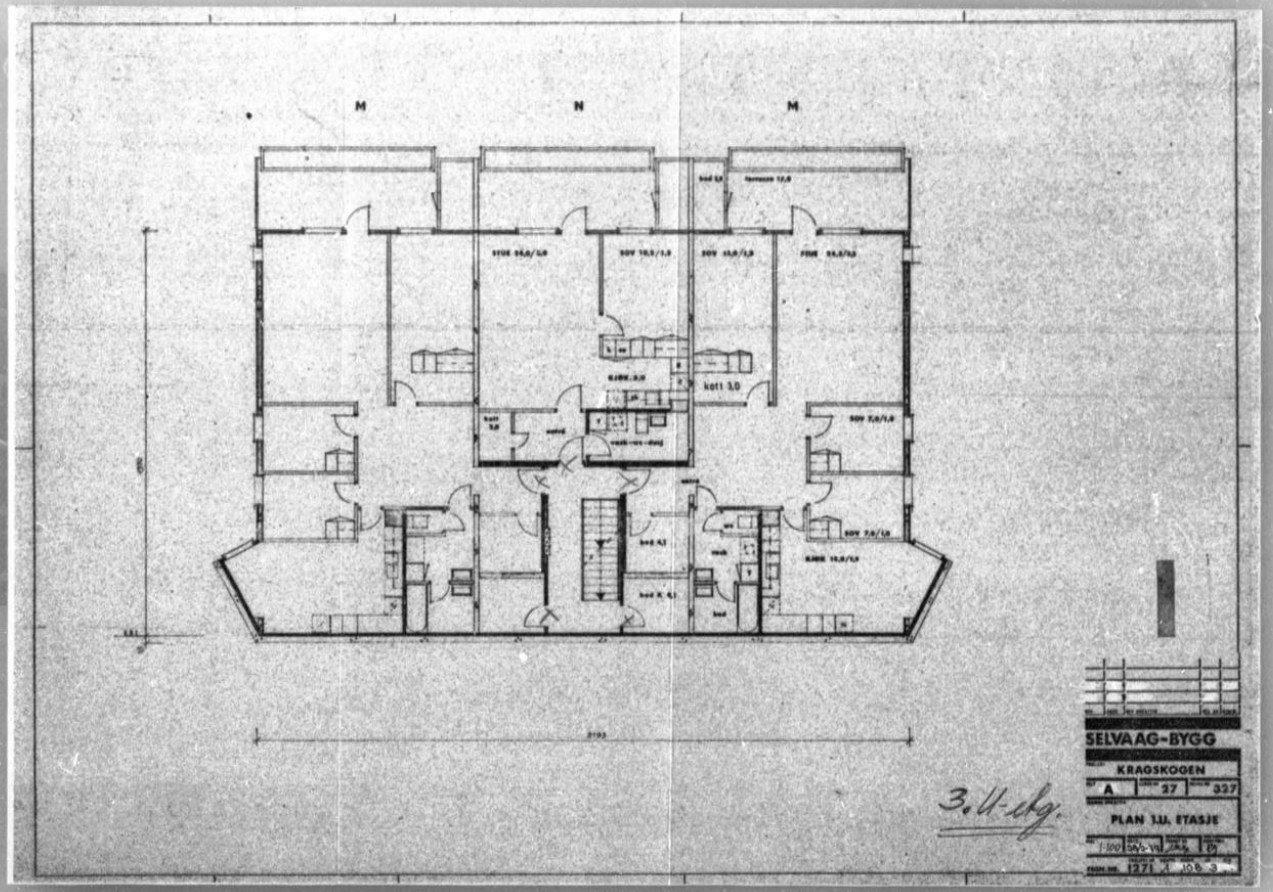
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

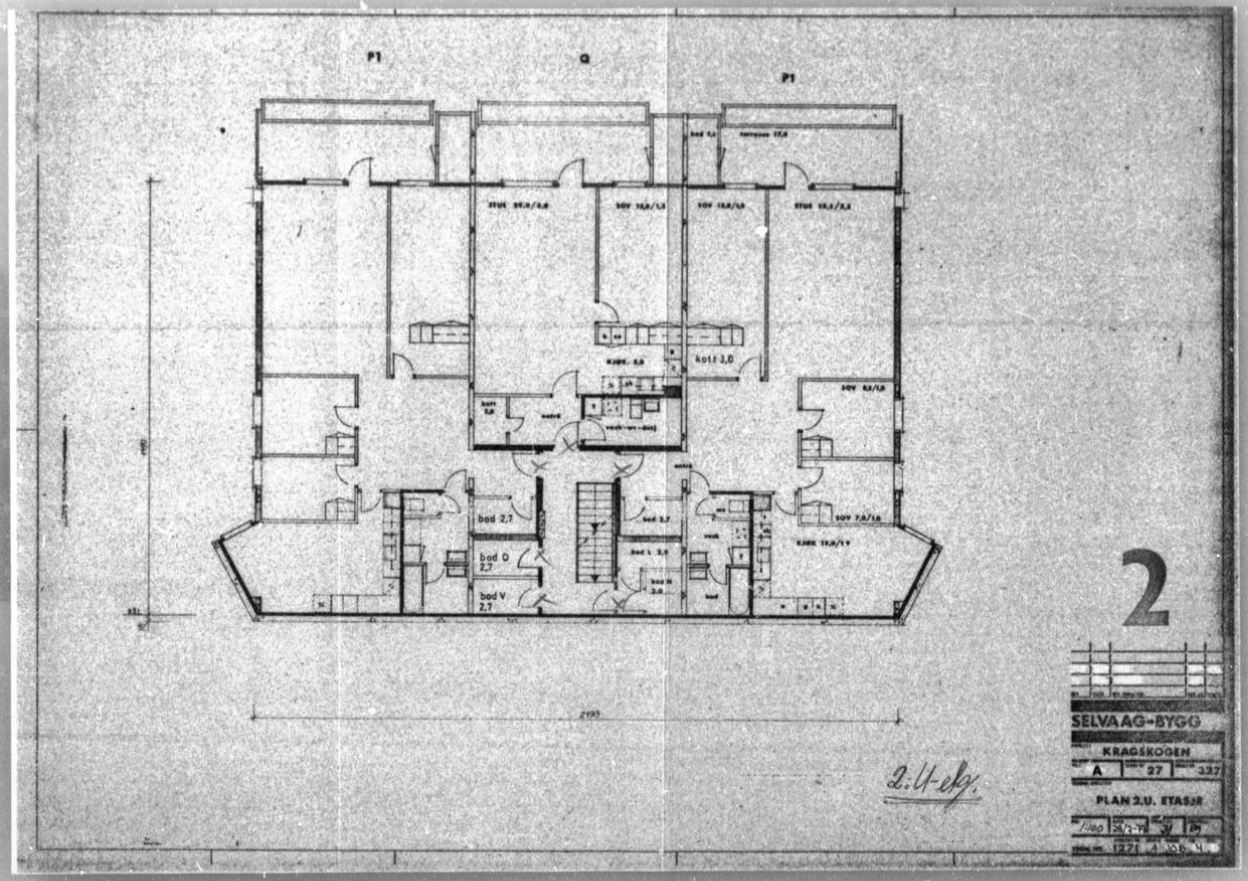
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Østre Kragskogen Sameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO, berhan@online.no



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT

31.MAJ 85 030681

BYSKRIVEREN I CSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 2237	Fnr.	Kommune OSLO

2. Eier	Navn Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har ~~gjort innsigelse mot seksjoneringen etter~~ meddelt at § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

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

6. Fordelingsliste

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

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

7. Supplerende tekst

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

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Østre Kragskogen Borettslag u/avvikling
Sted: Oslo	Morten Huseby Knut Røe

Dokumentet returneres til:

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

3.

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

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4

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

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5.

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

Oslo, den

Østre Kragskogen Brl. u/avvikling

Morten Huseby Knut Røe

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

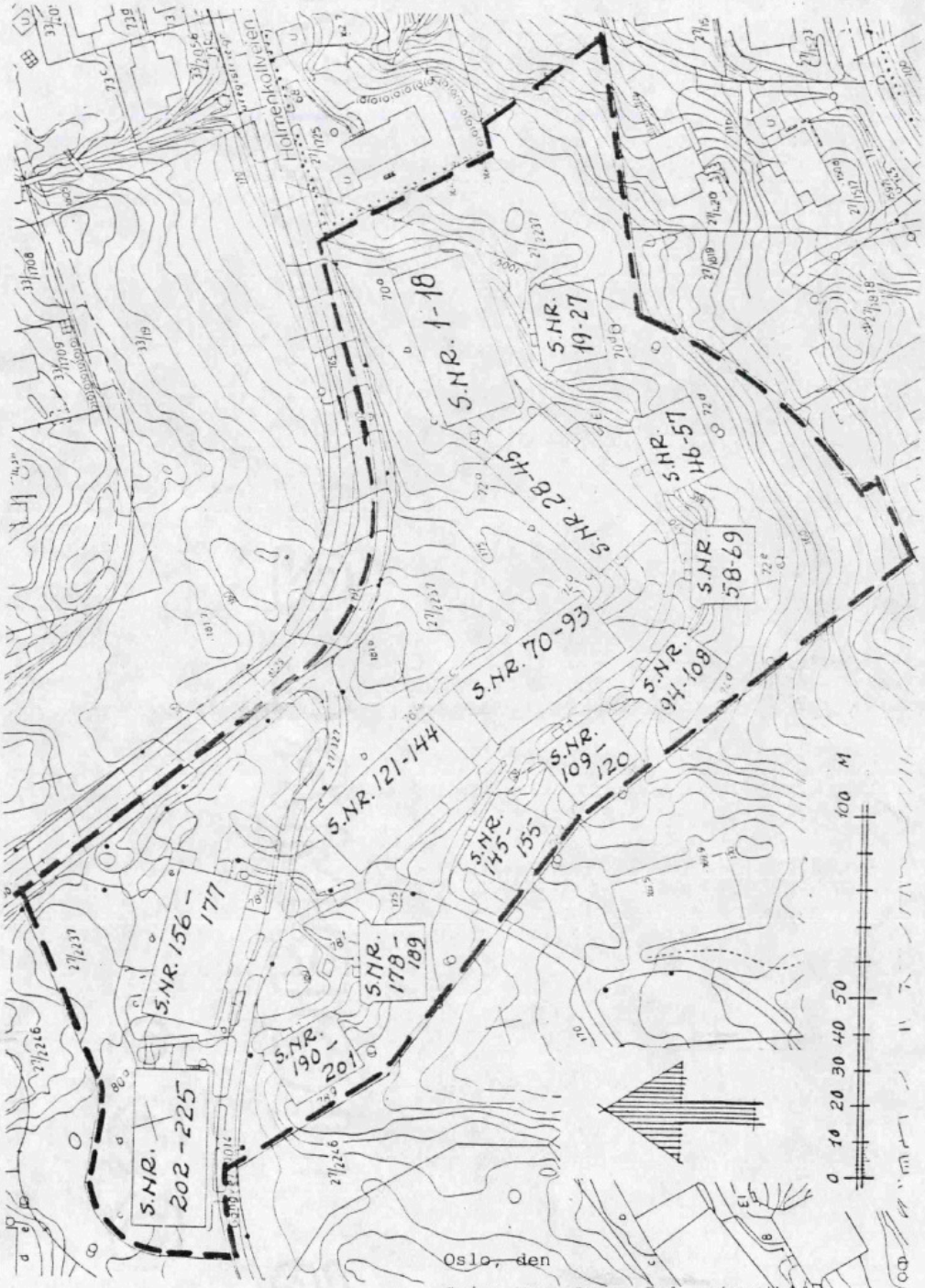
6.

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

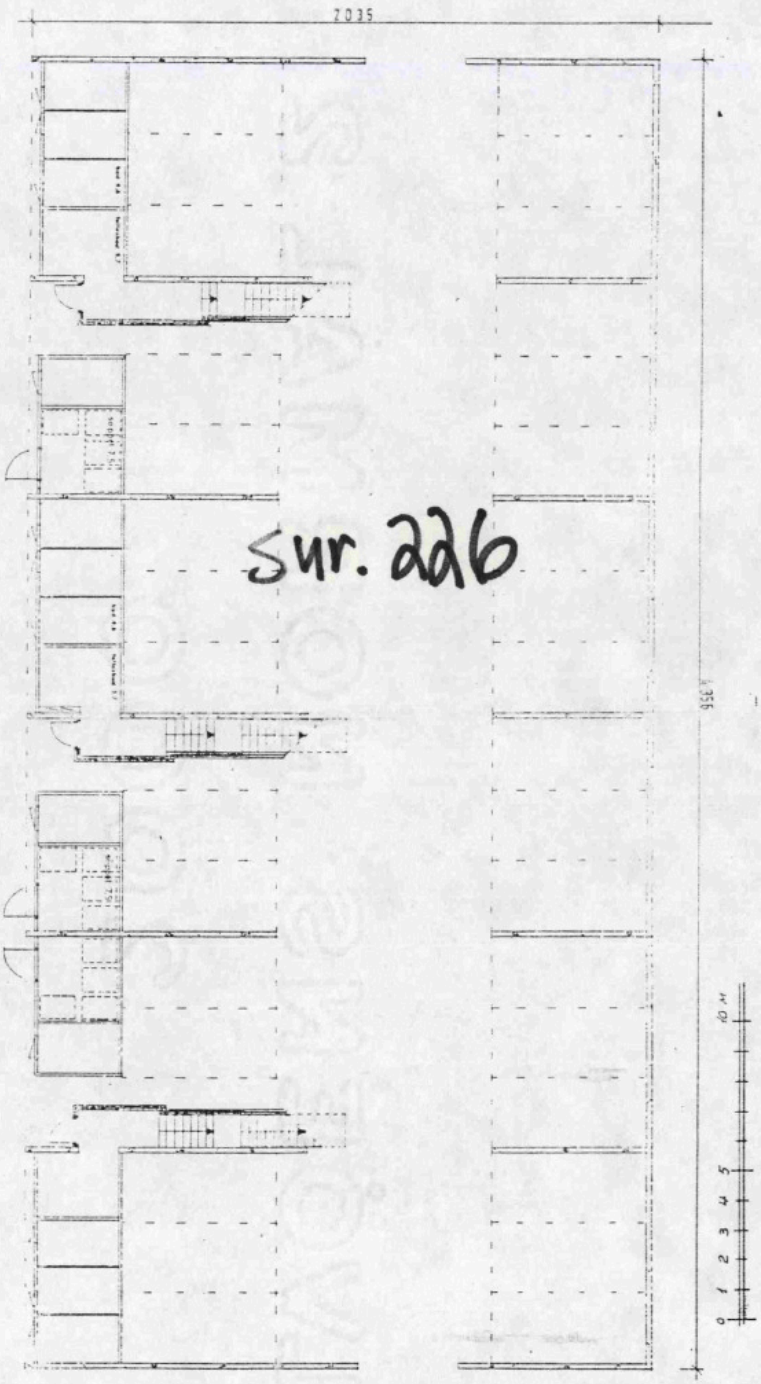
7.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Sur. 226

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

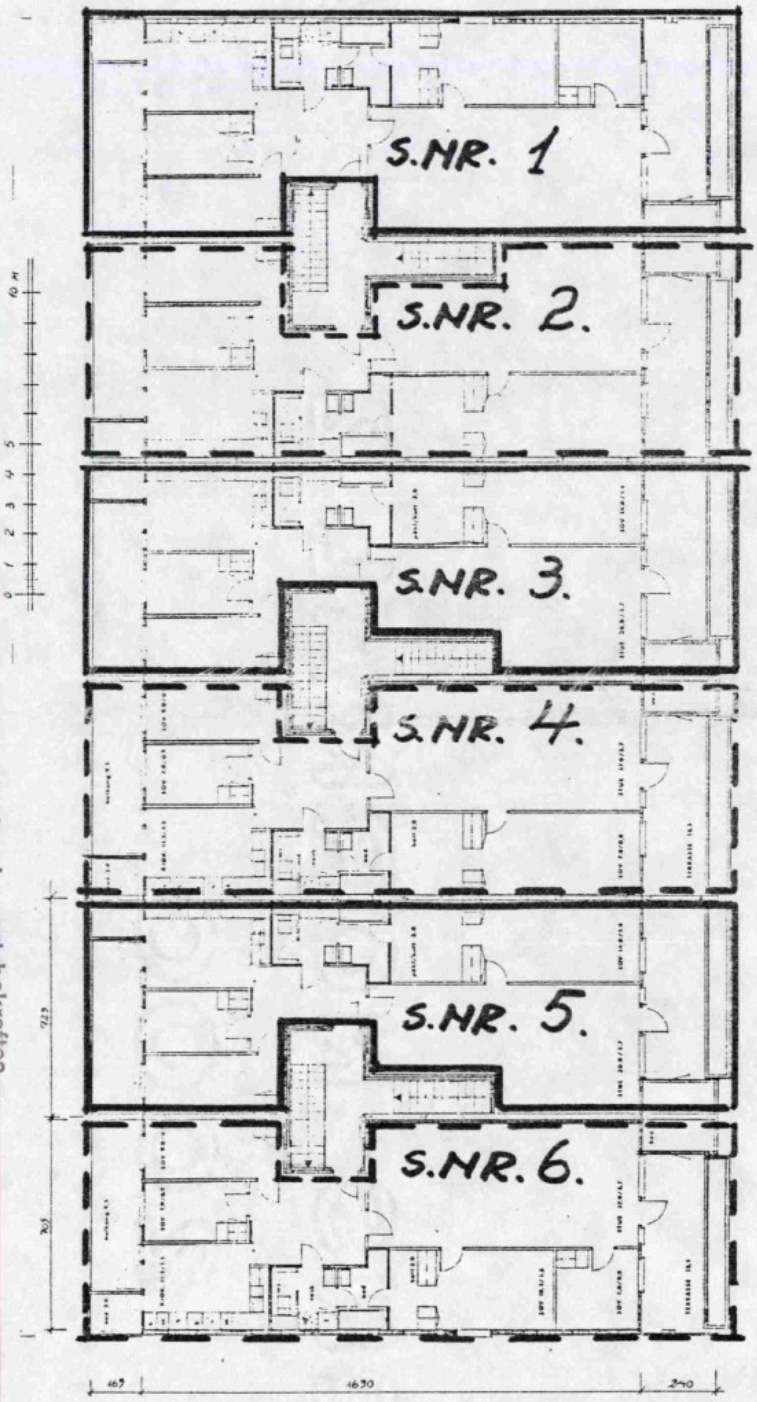
8.

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70 A, B og C

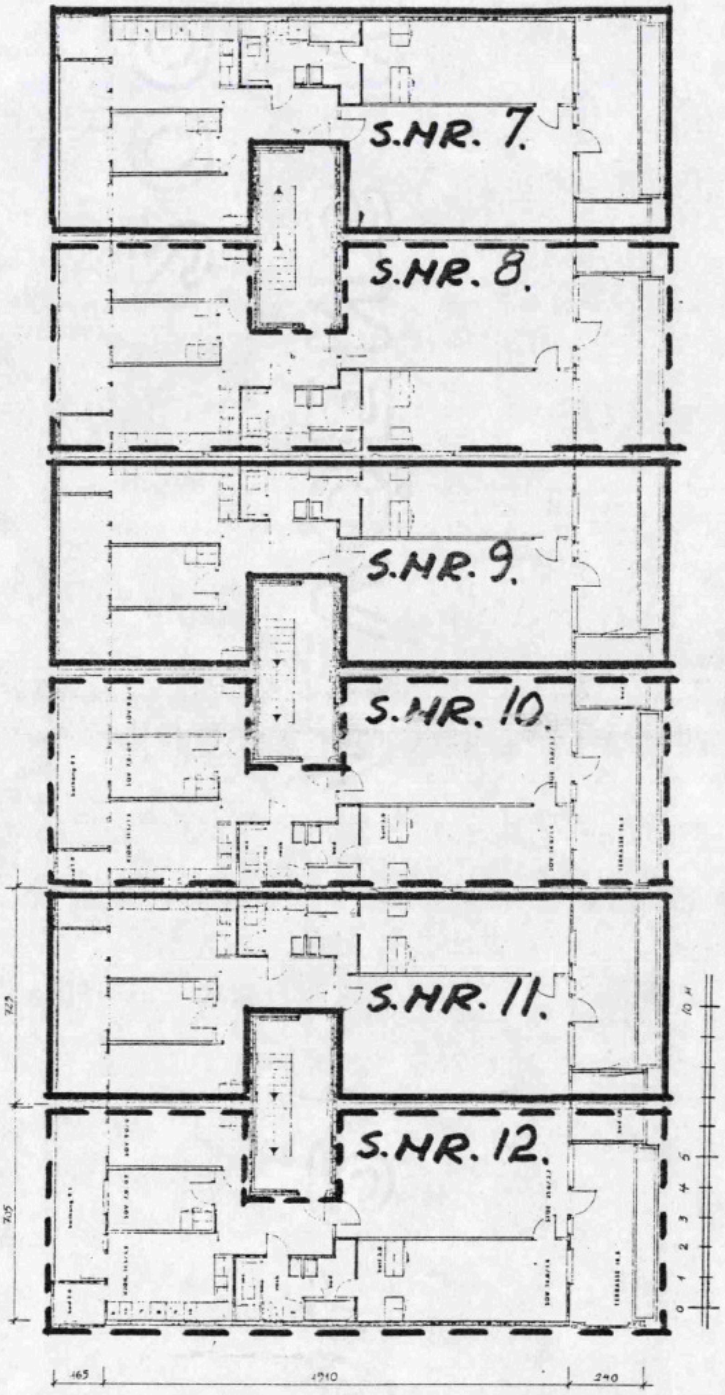
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1–6



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

9.

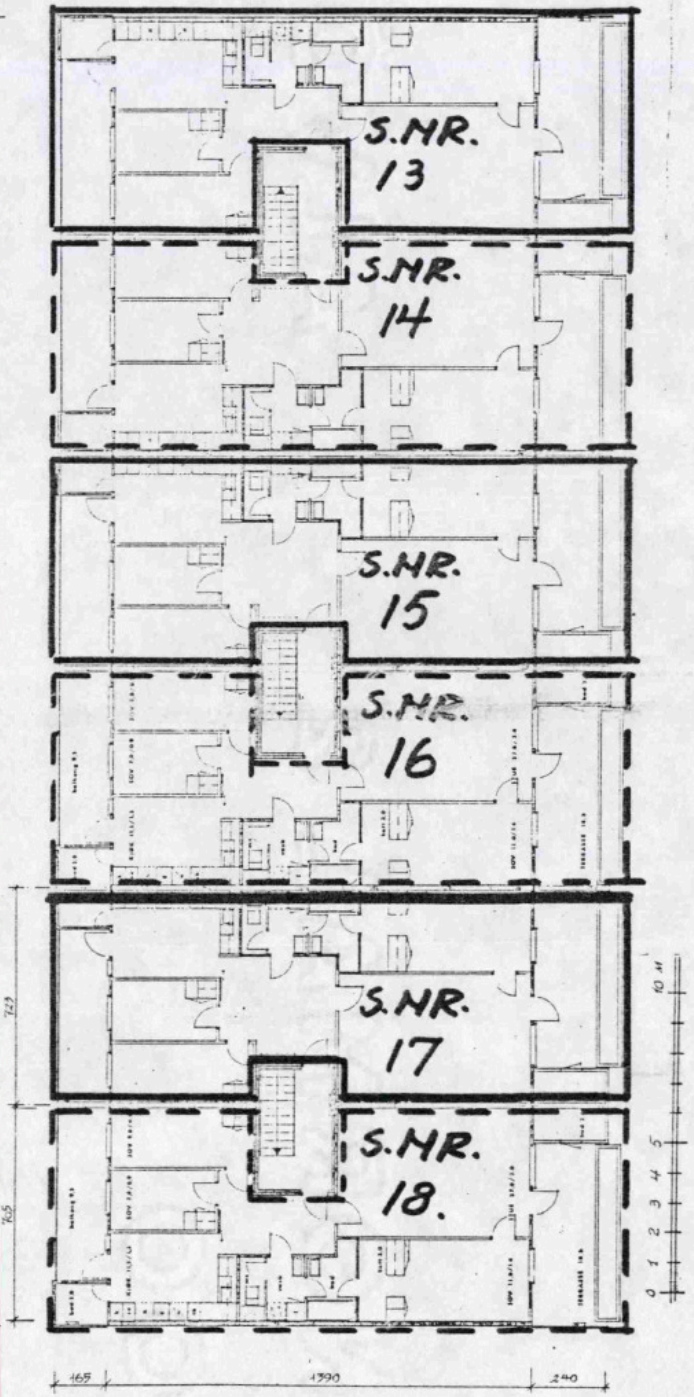
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C
2. ETASJE MED SEKSJONENE 7–12



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

10.

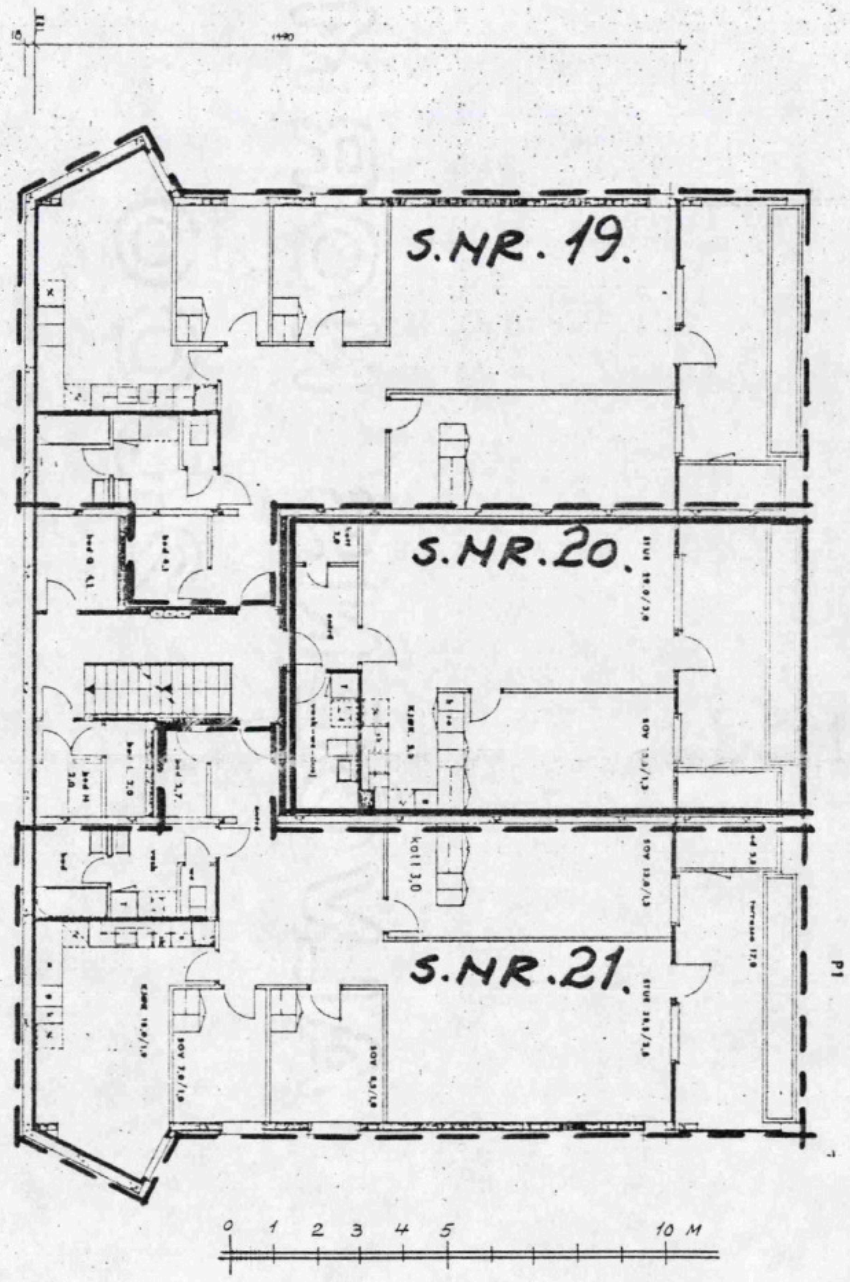
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 A,B,C.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18.



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

11.

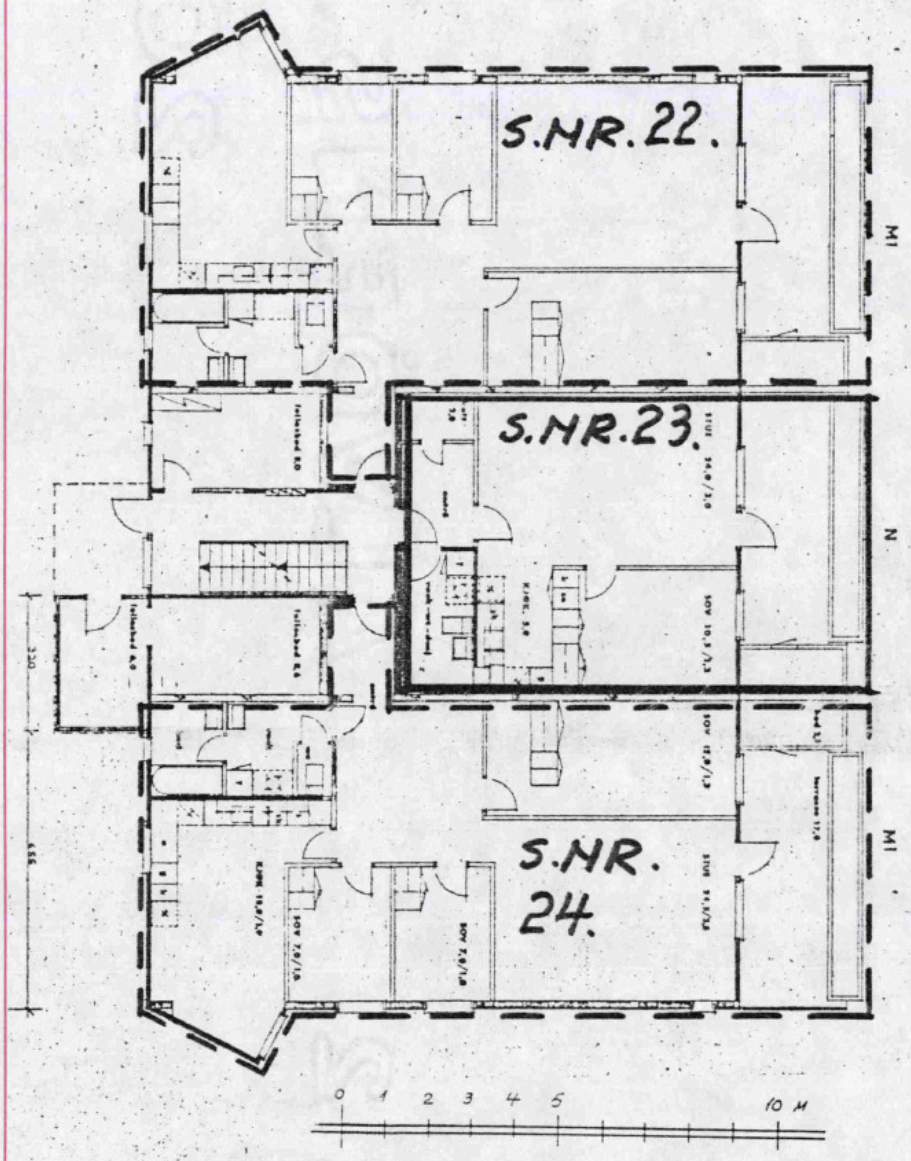
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 19-21.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

12

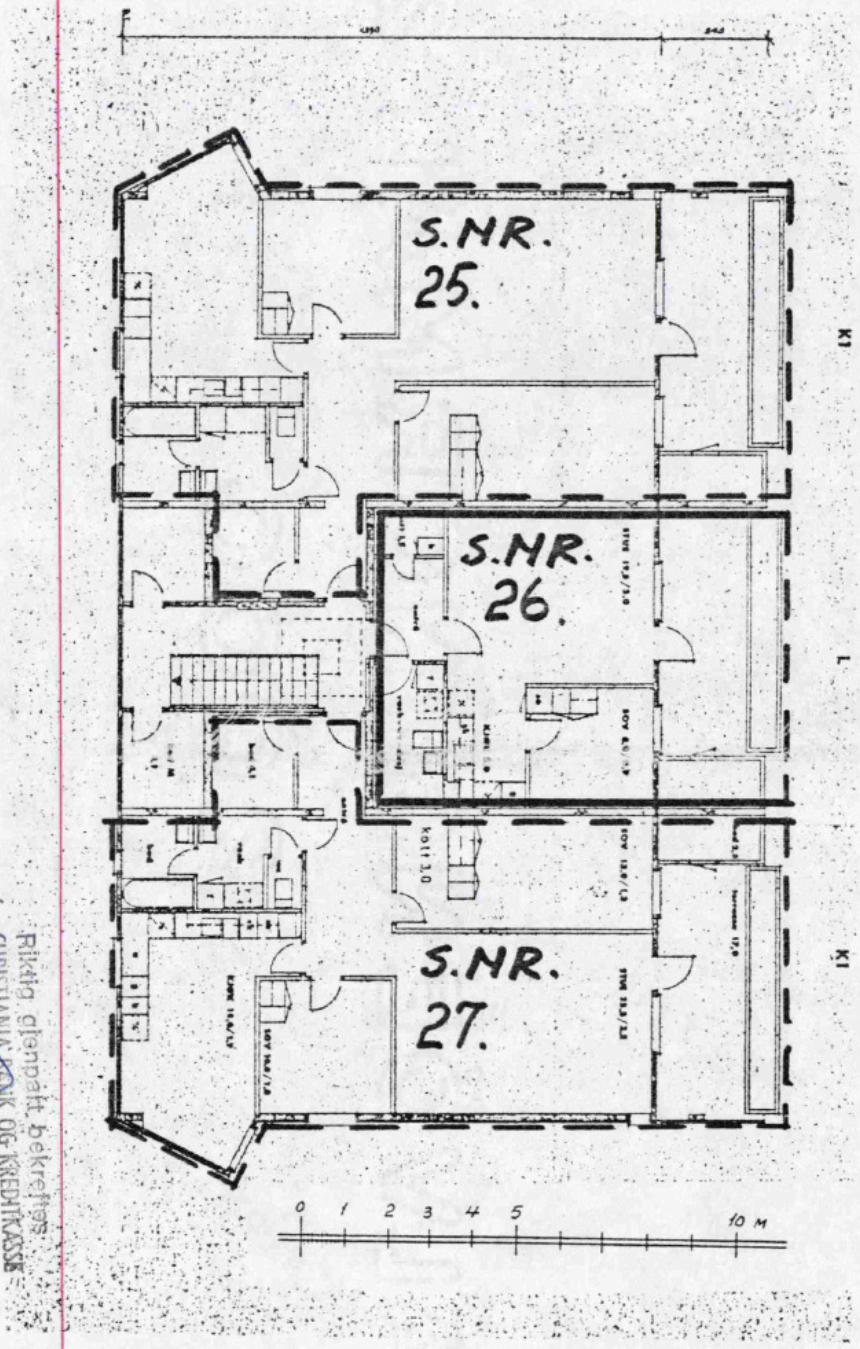
G.NR. 27, B.NR. 2237
ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
HOLMENKOLLVEIEN 70 D.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 22-24.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

13

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

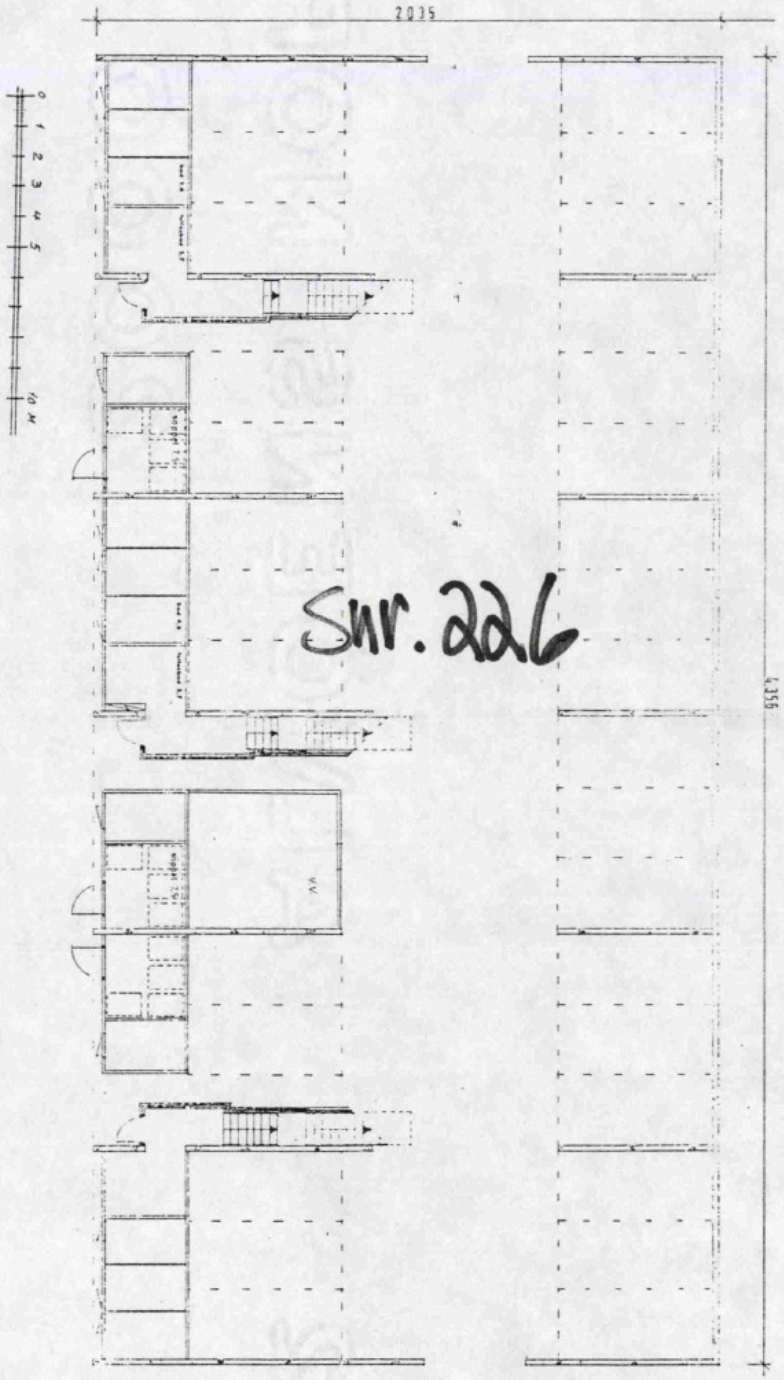
14

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A, B OG C

GARASJEKJELLER



Snr. 226

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

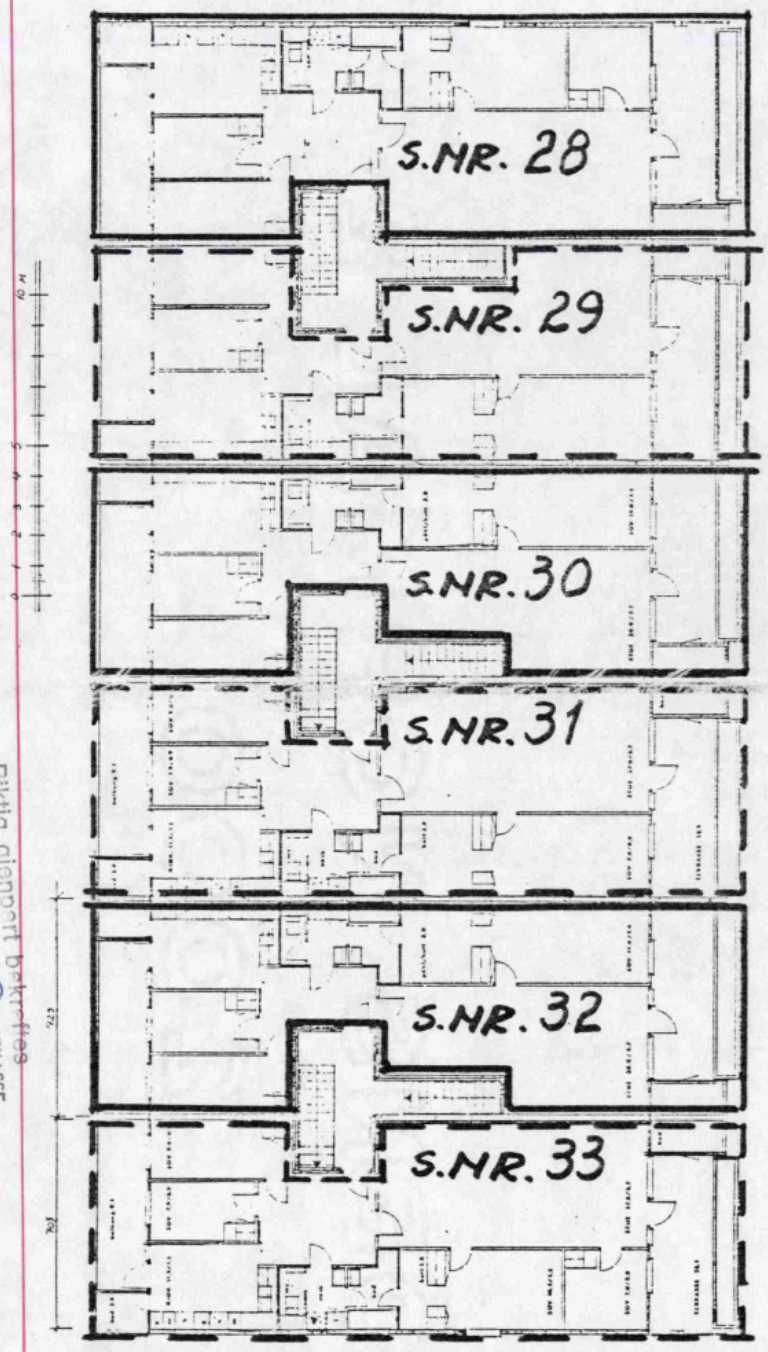
15

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 28 - 33.



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

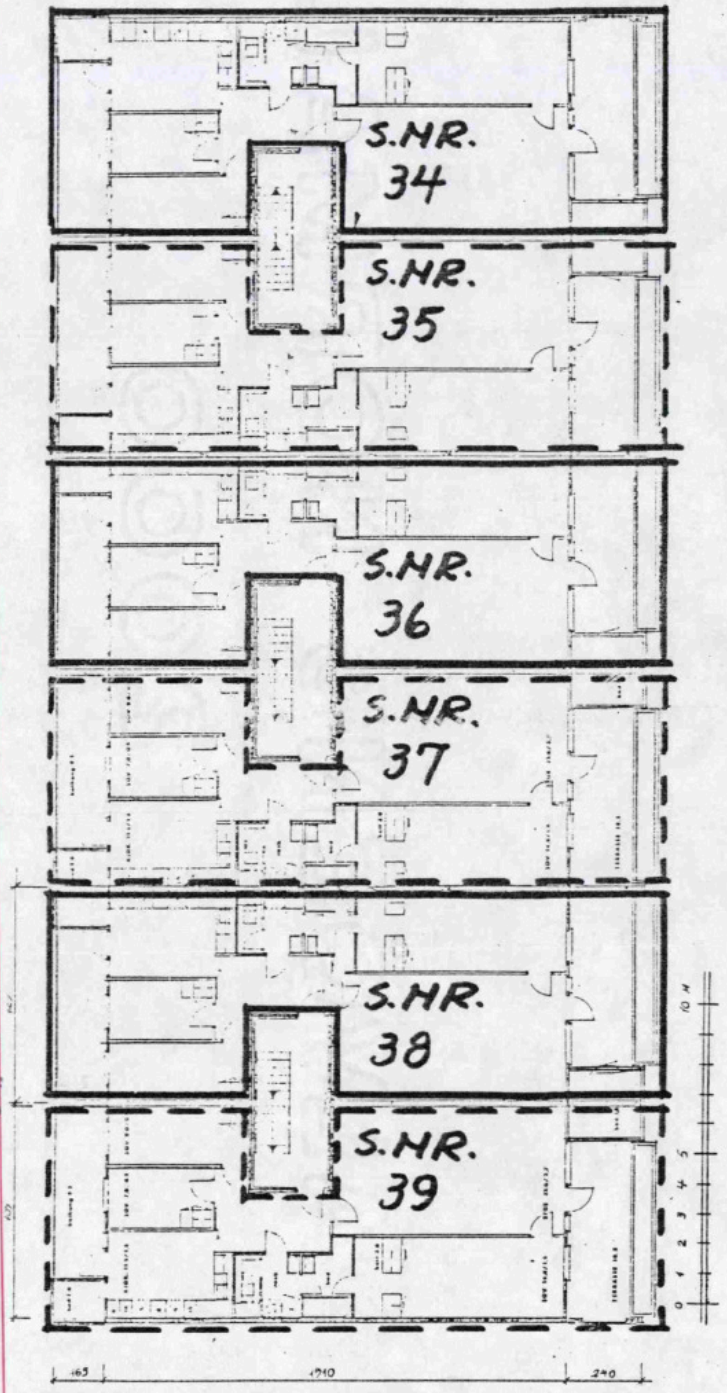
16

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 34-39



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

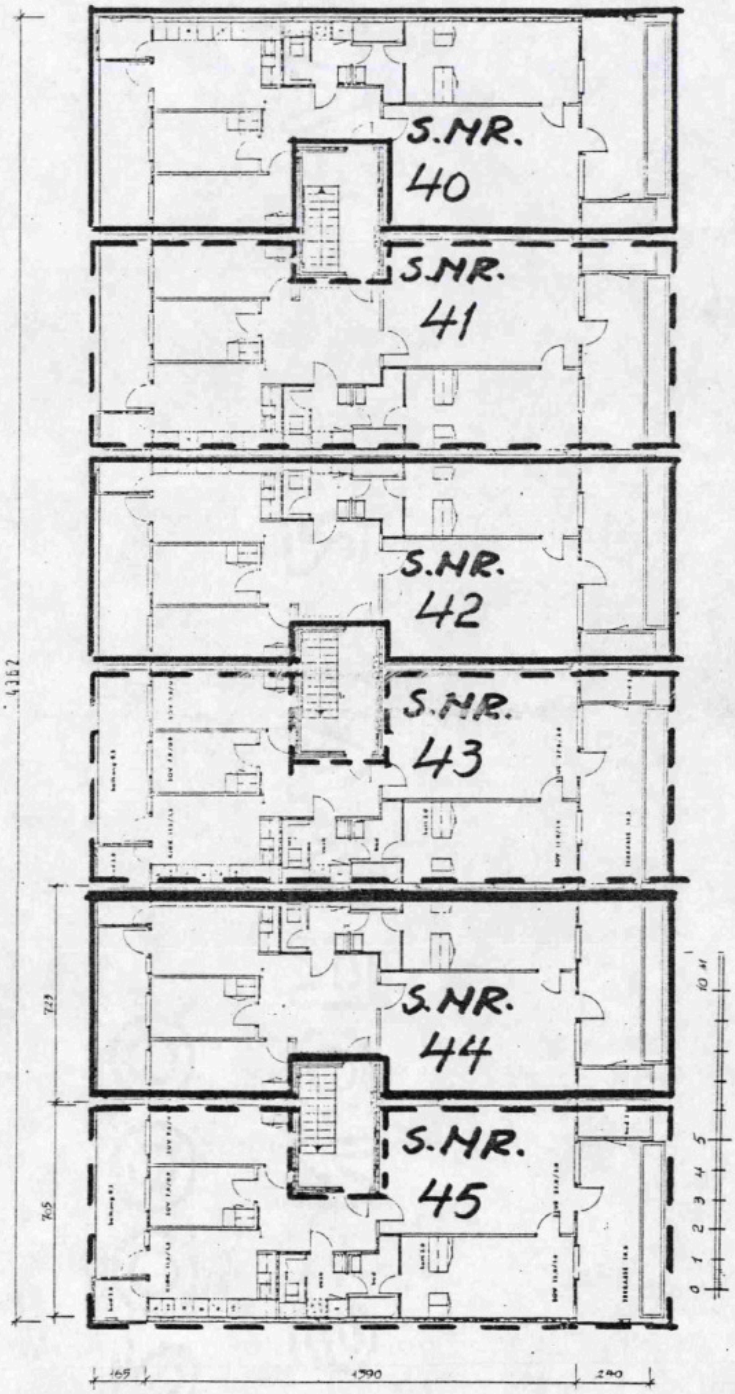
17

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 A,B,C

3. ETASJE MED SEKSJONENE 40-45



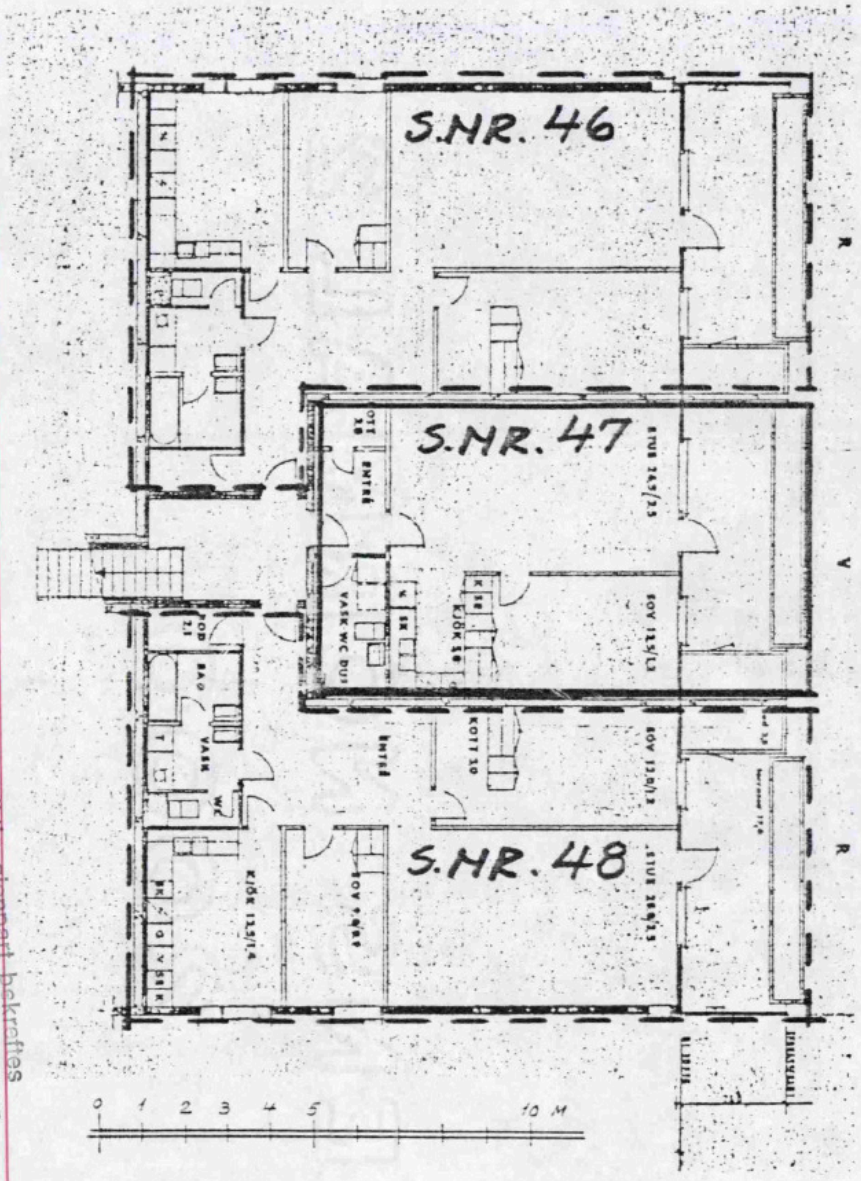
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

18

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D
3. U.ETASJE MED SEKSJONENE 46-48



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

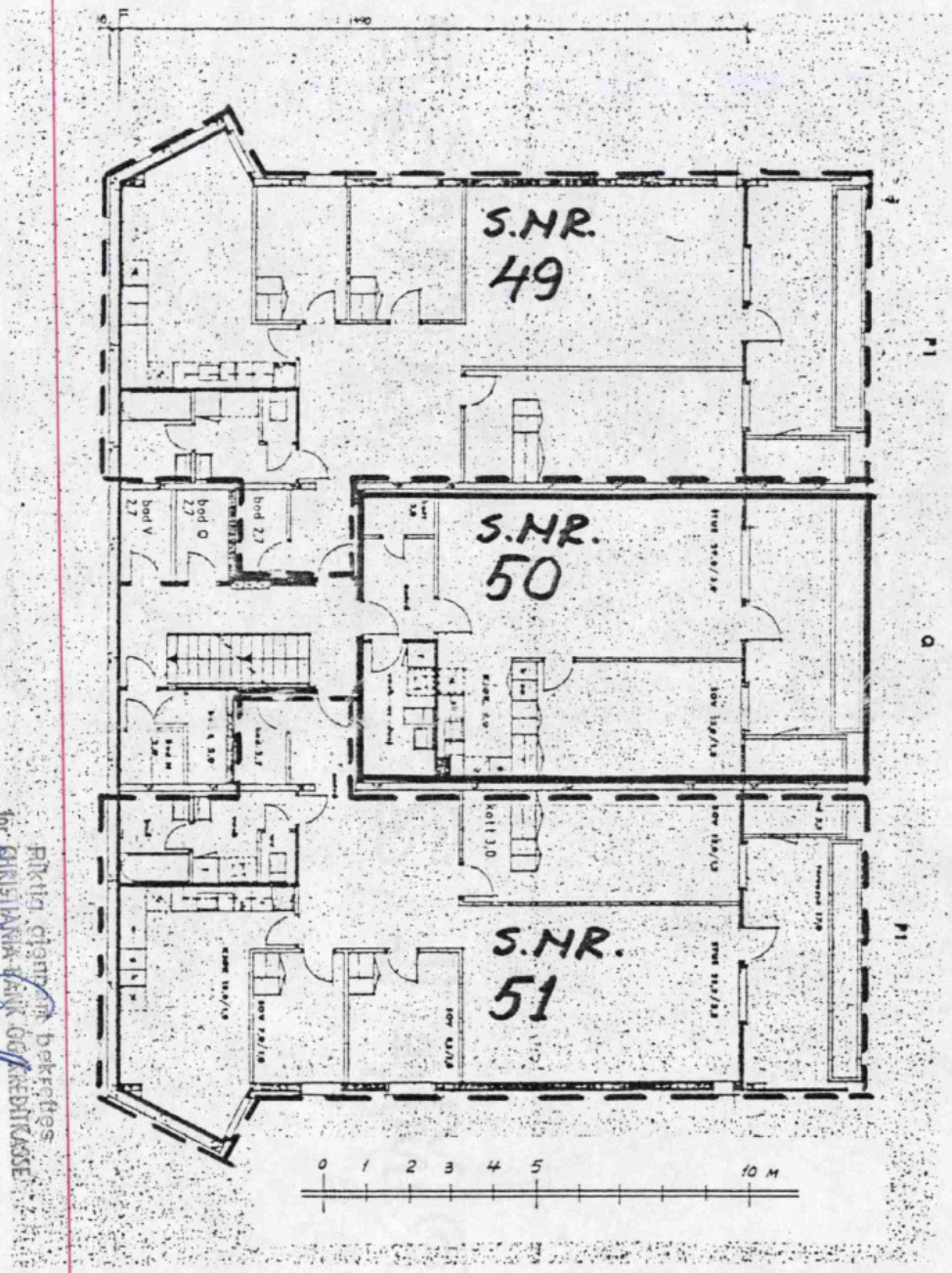
19

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 49-51



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

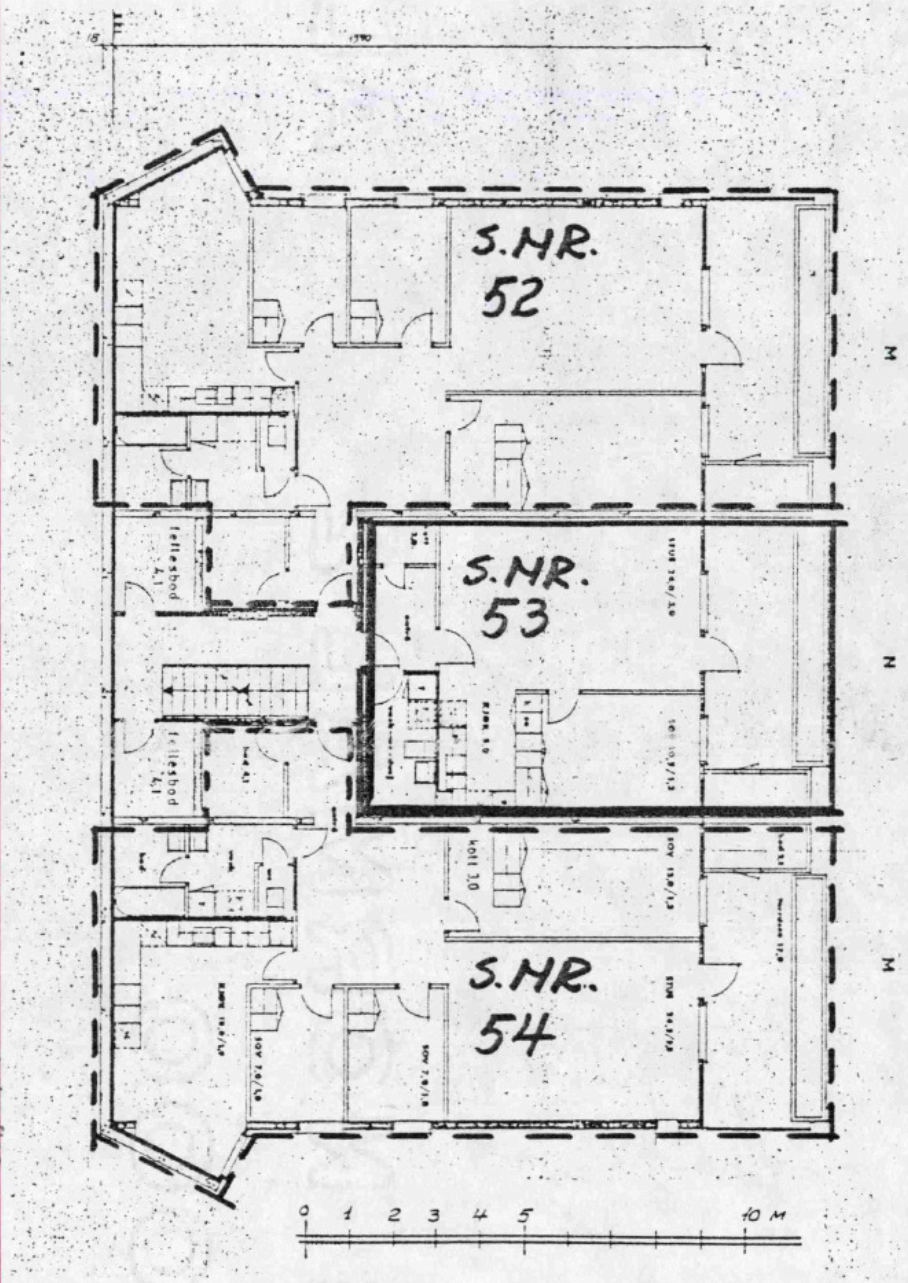
20

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 D

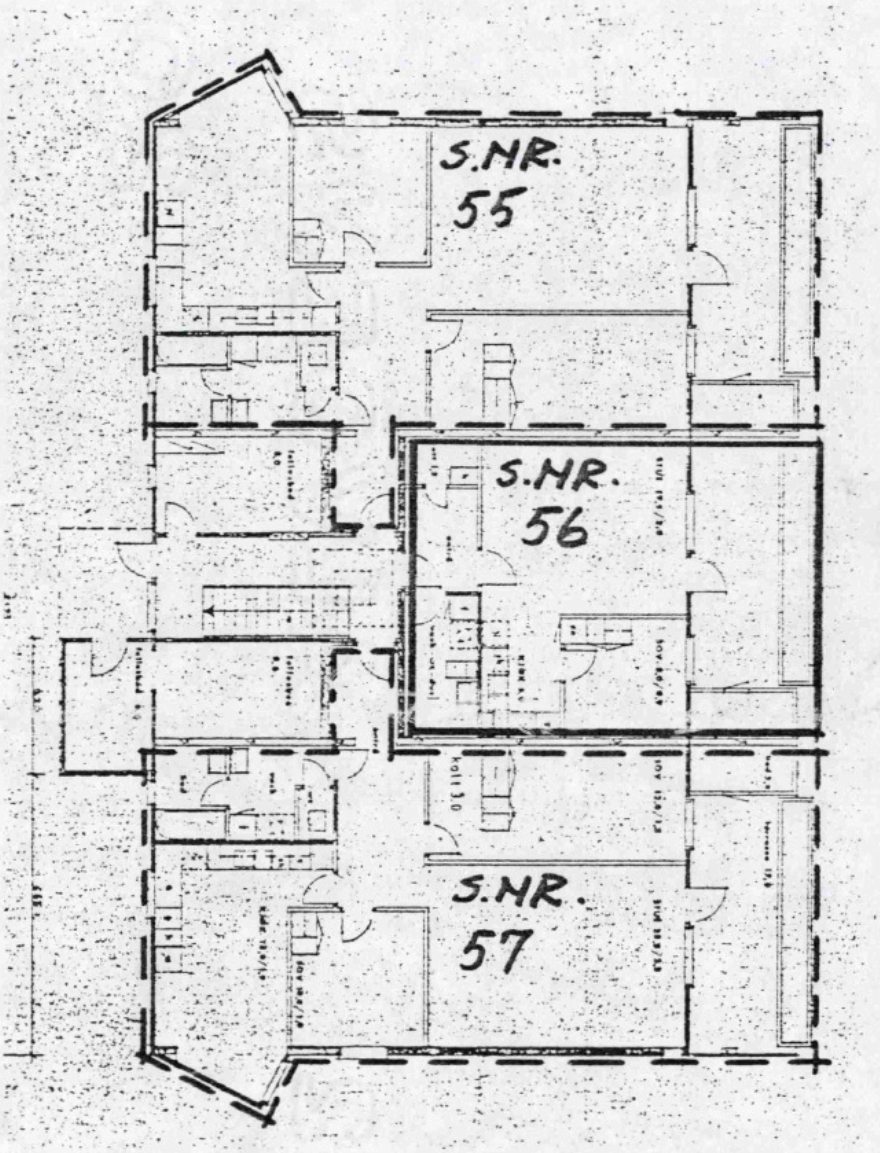
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 52-54



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

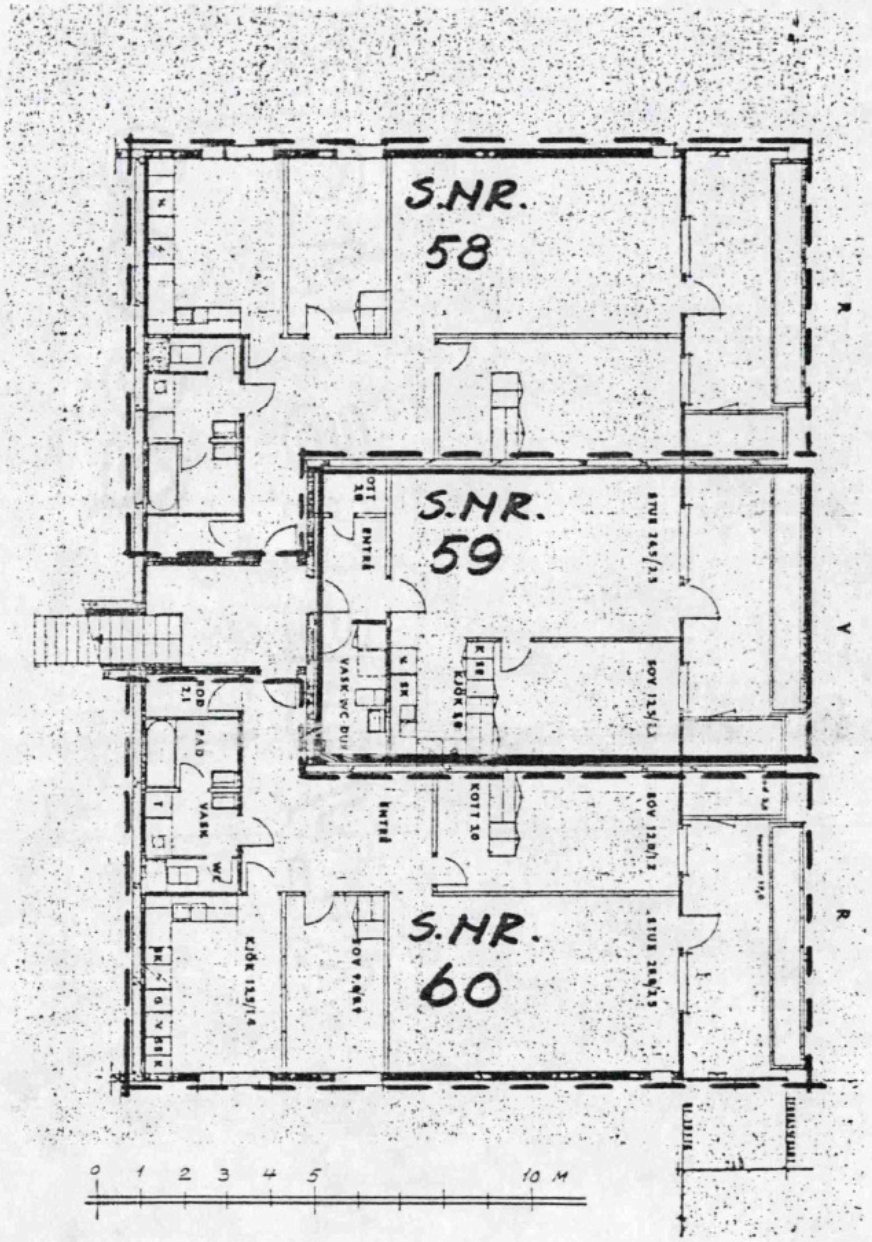
22

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

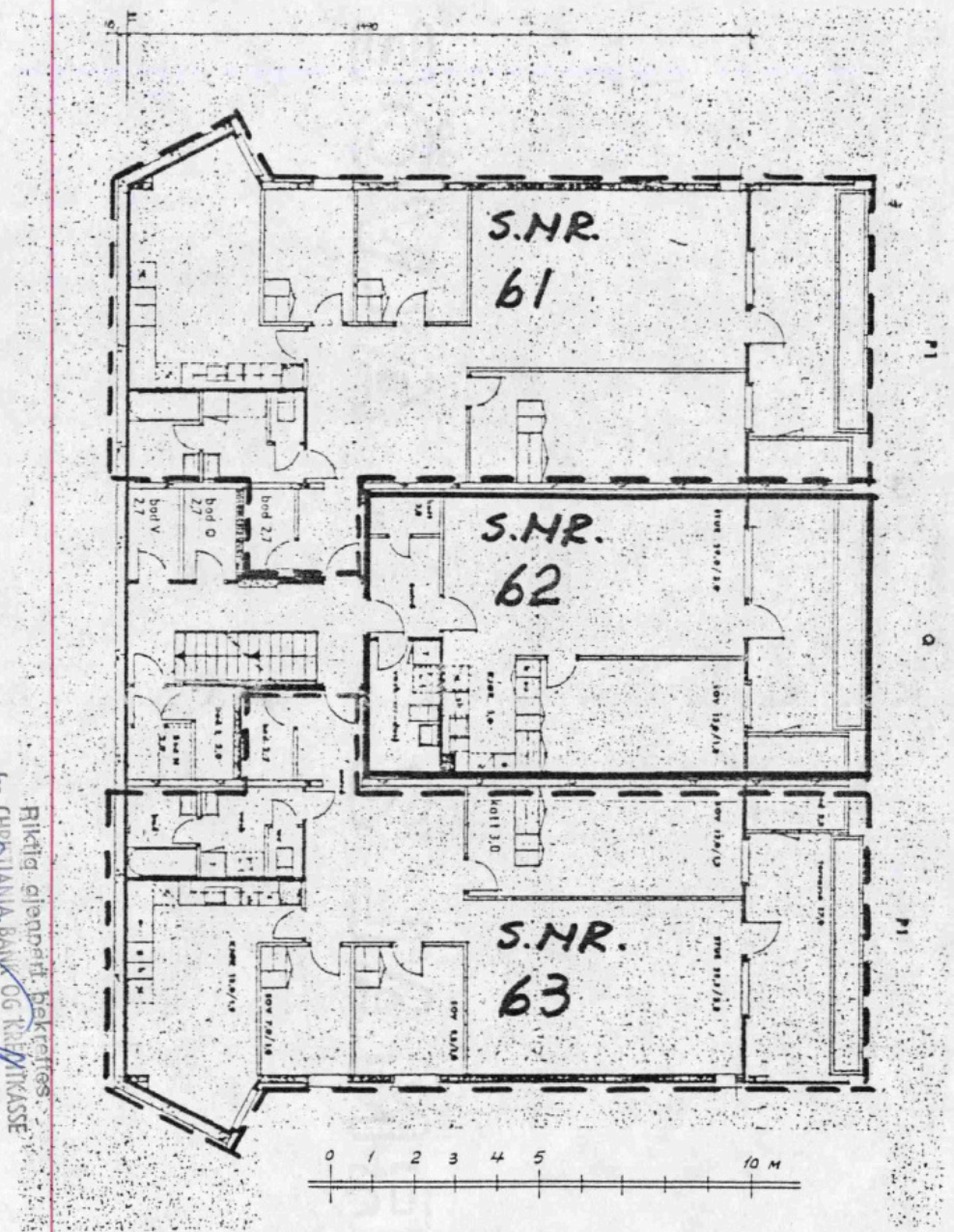
23

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 61-63



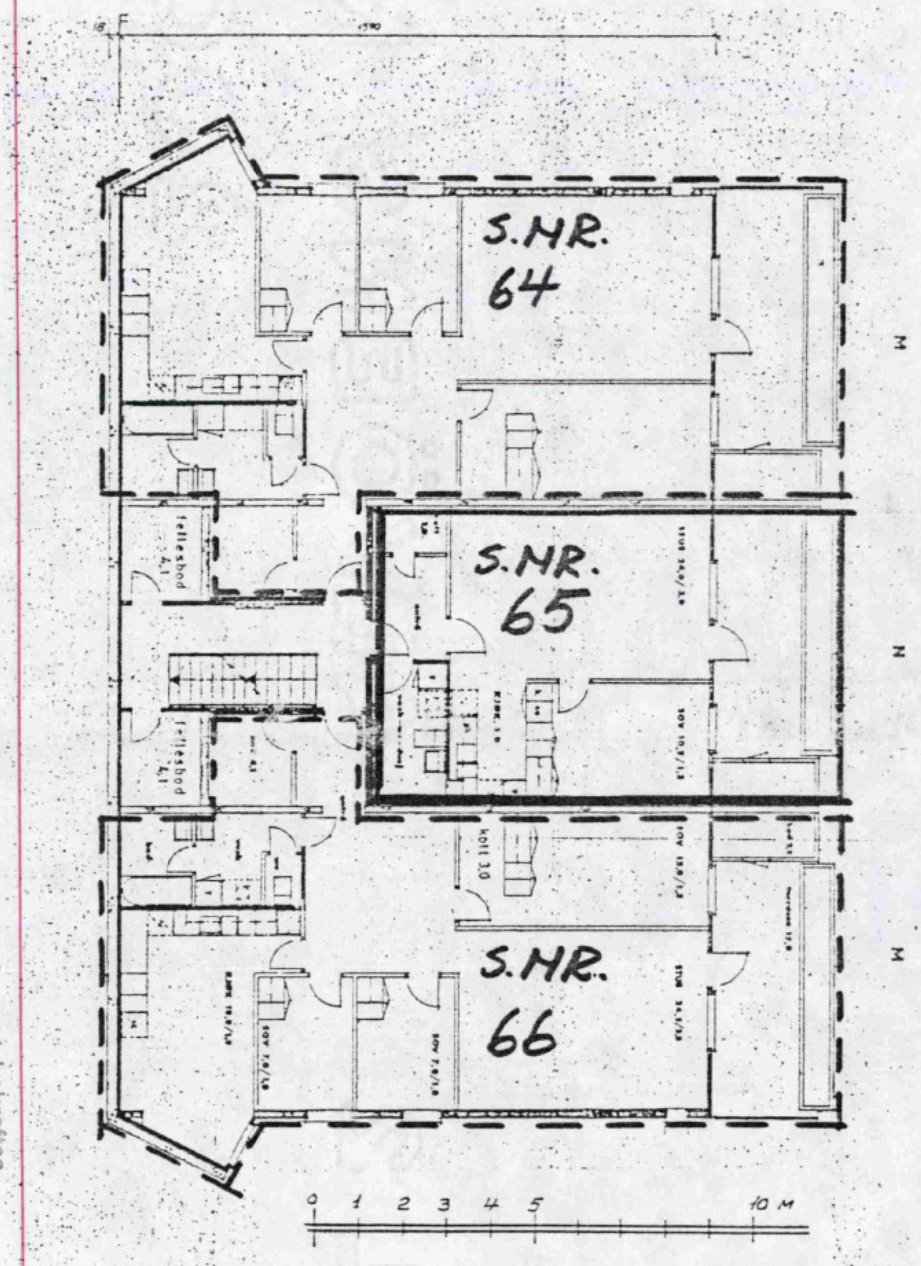
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

24

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 72 E
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 64-66



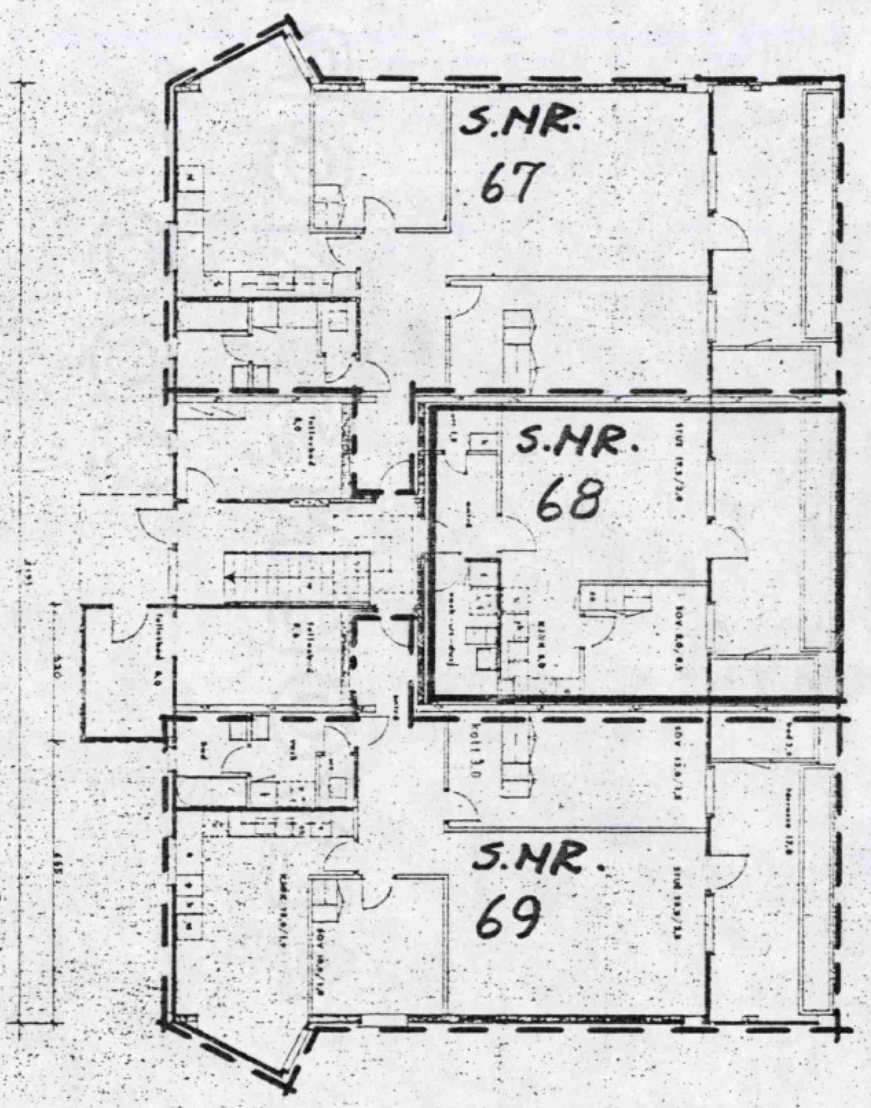
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

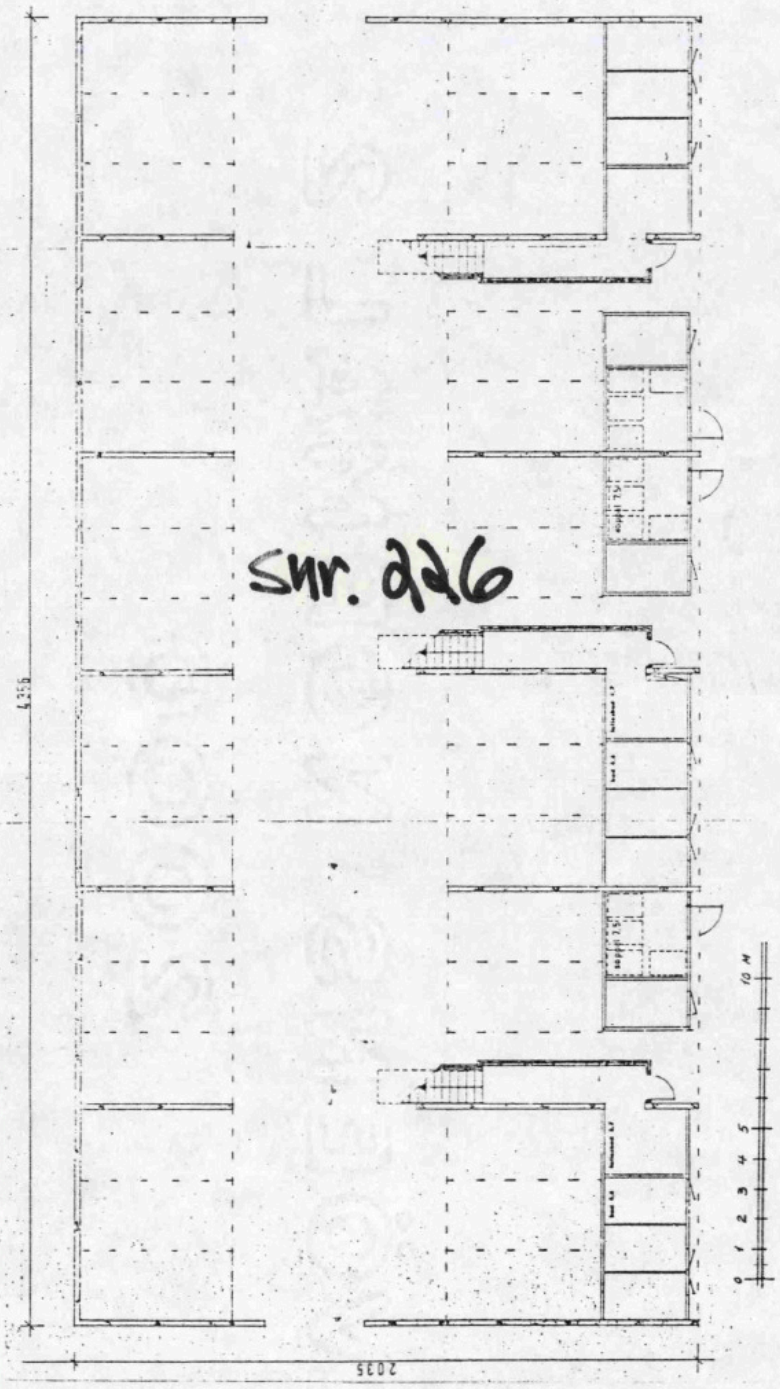
26

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

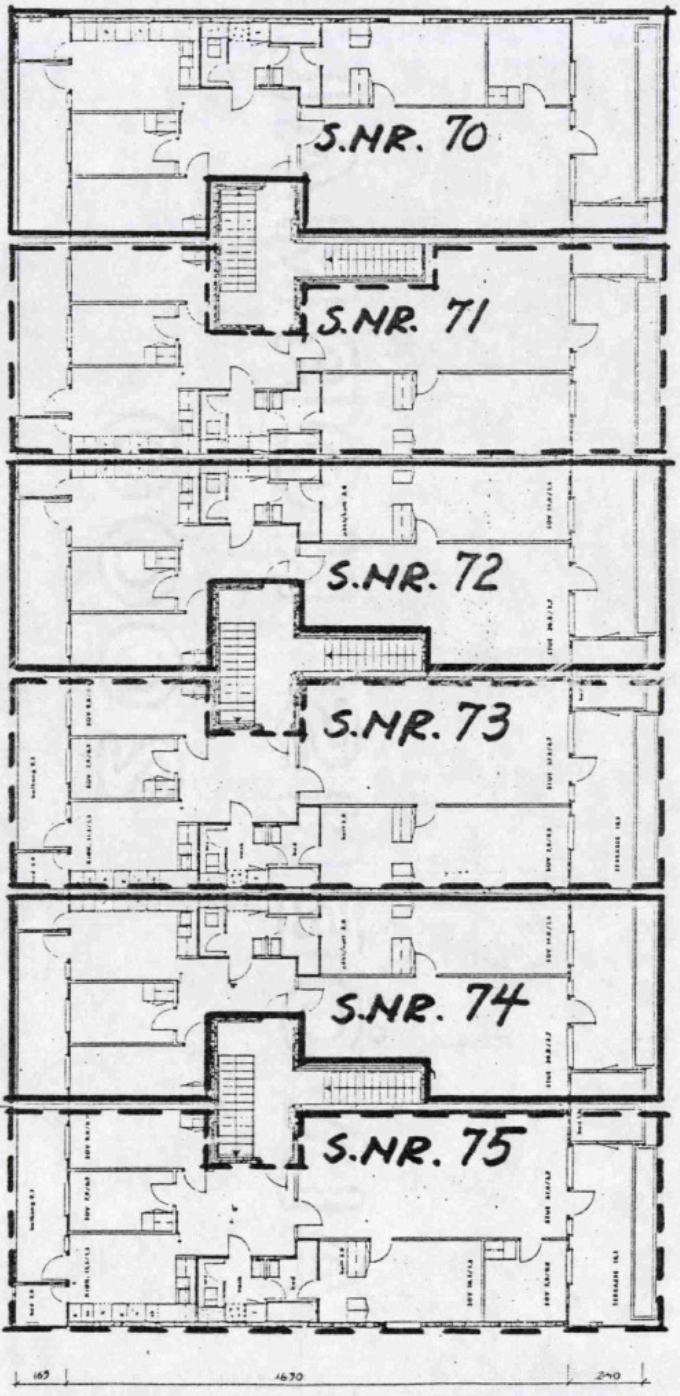
27

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

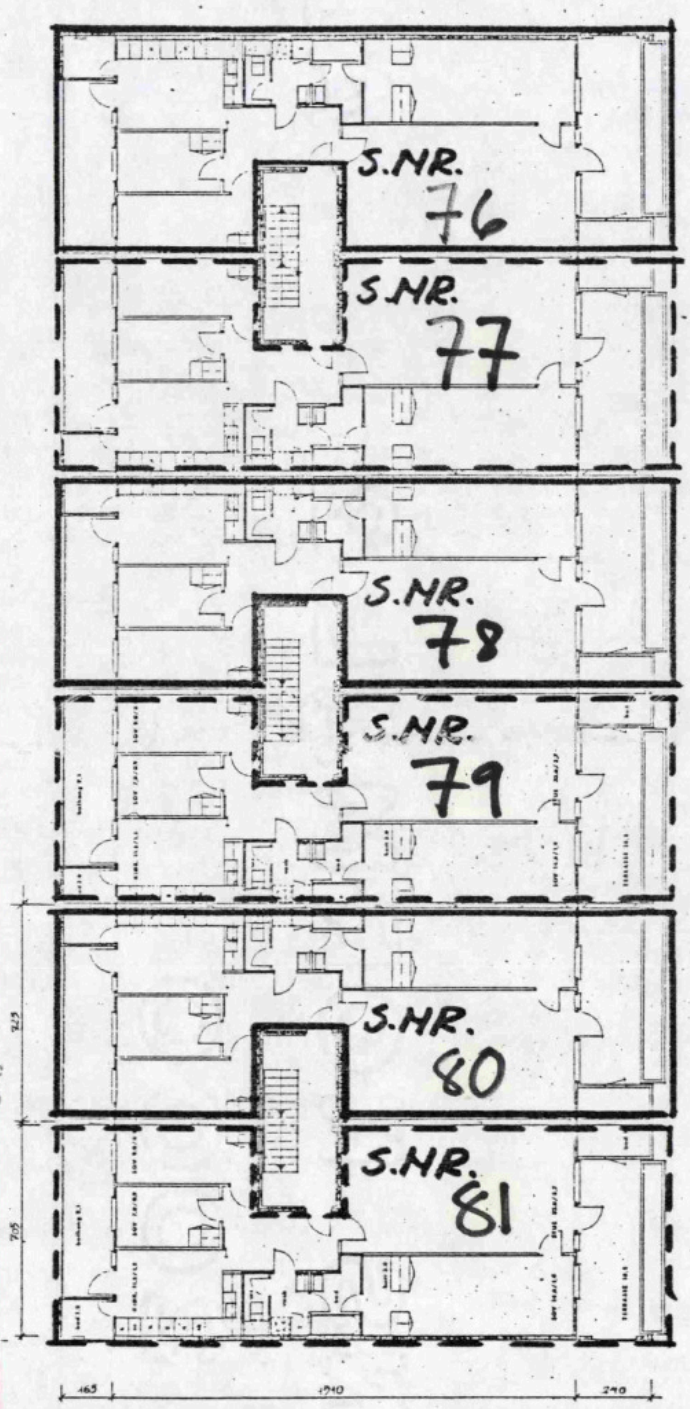
28

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

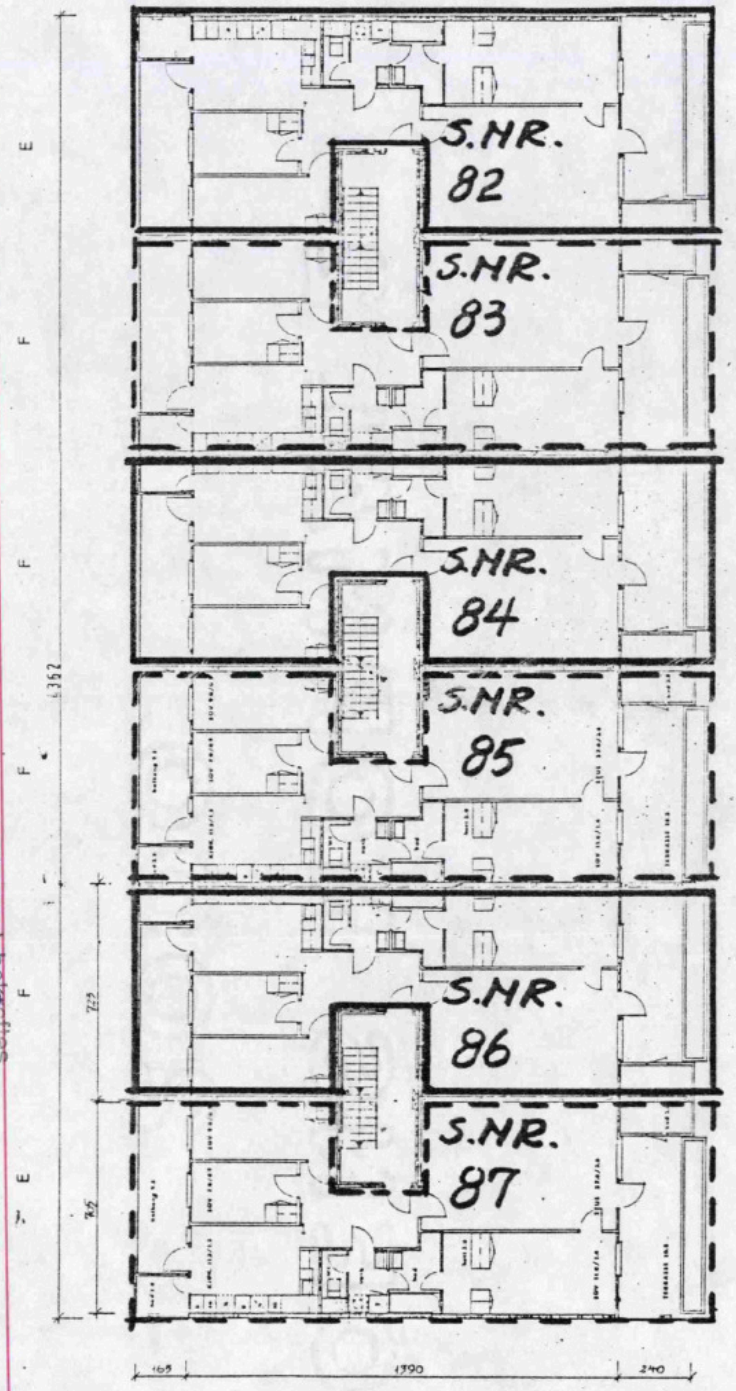
29

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

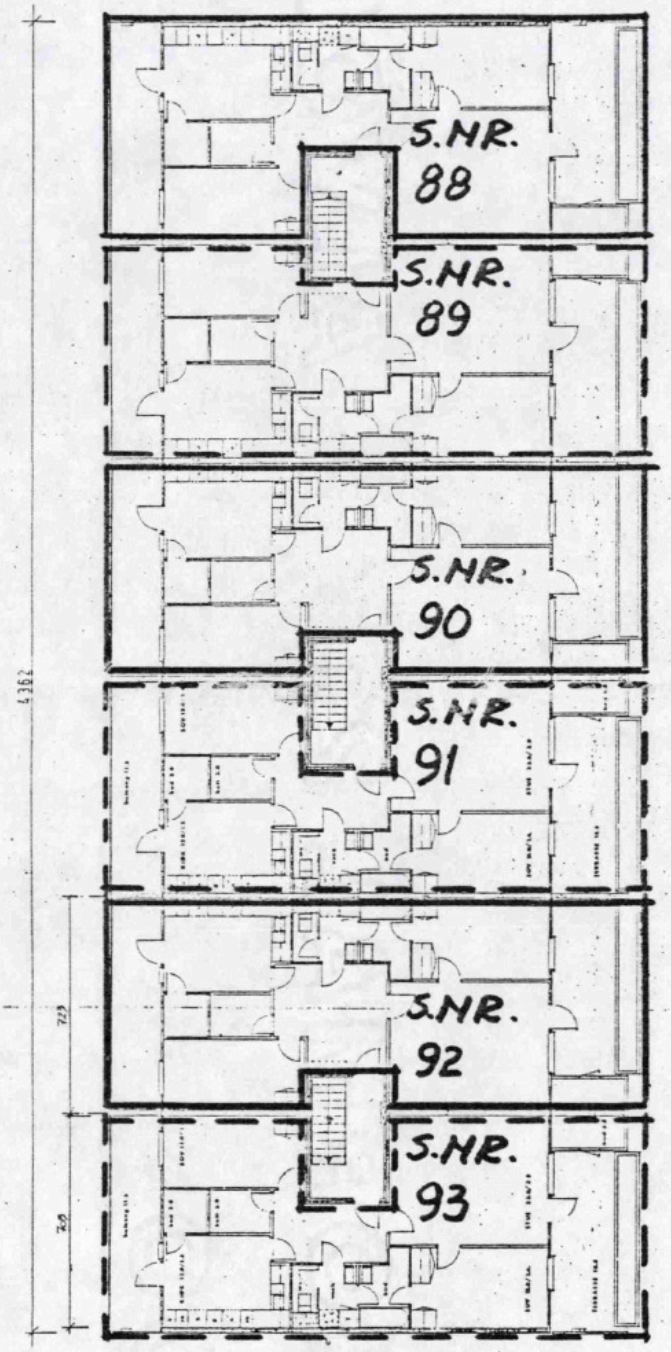
30

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 88-93



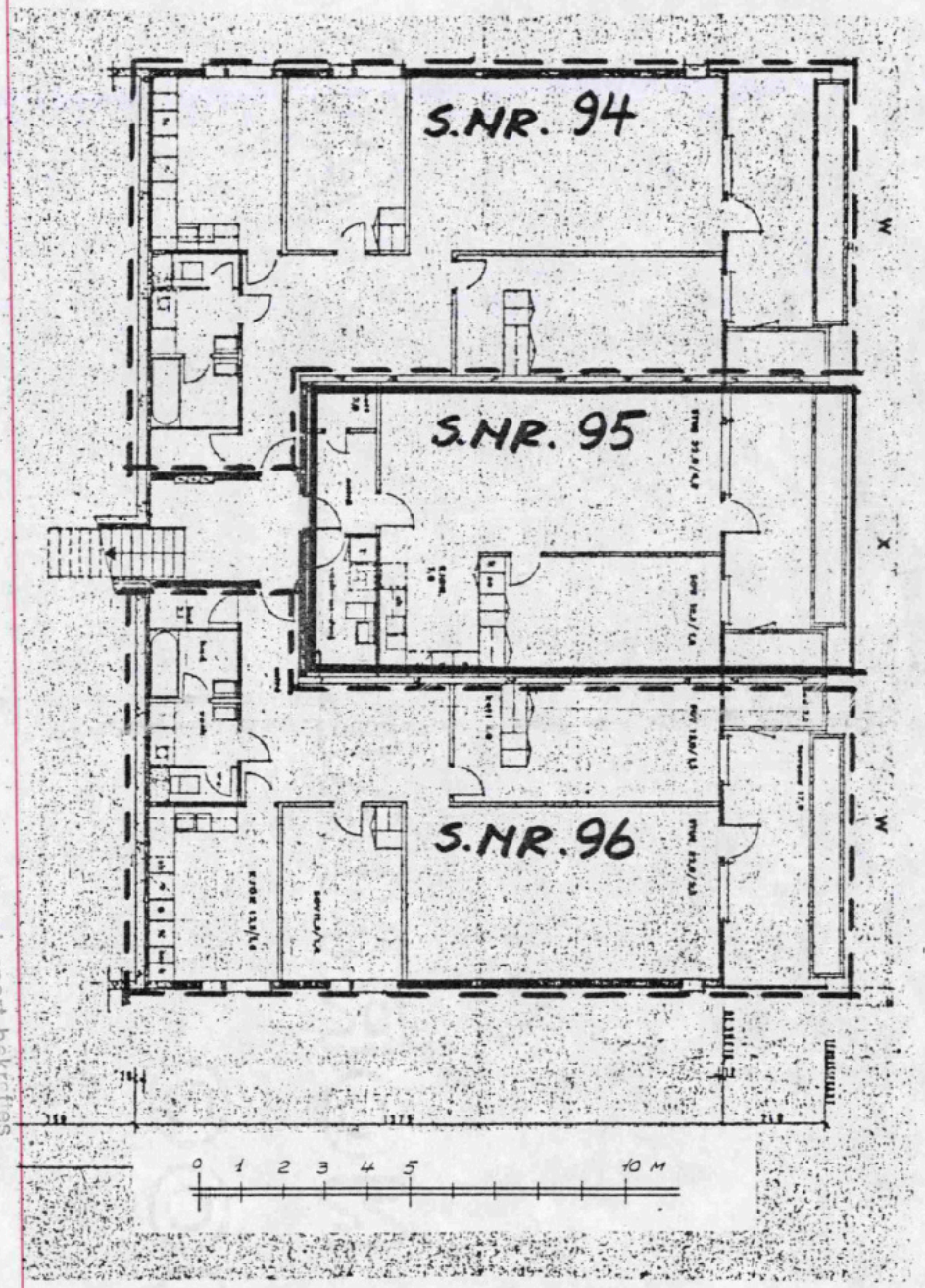
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

31

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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



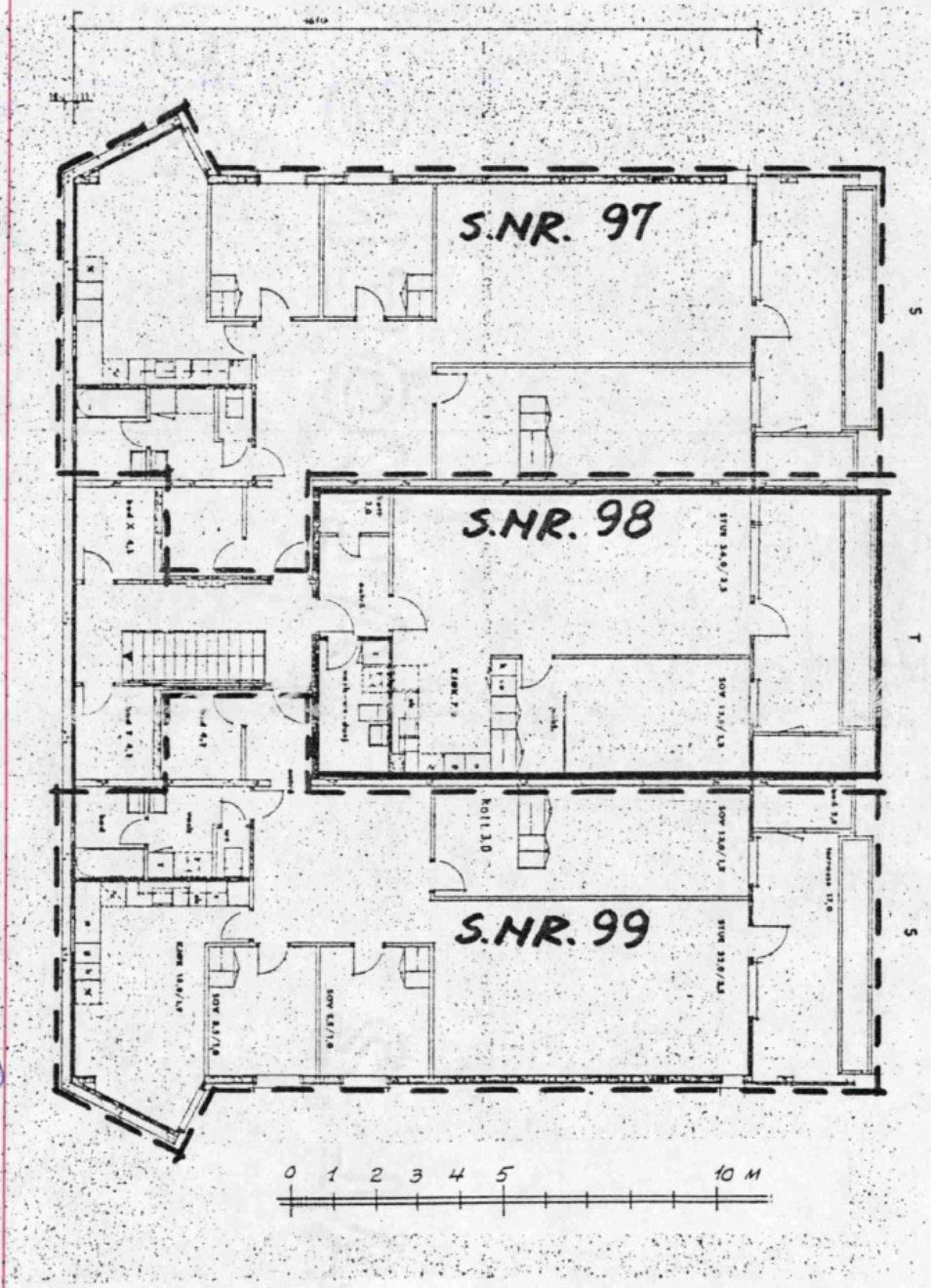
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

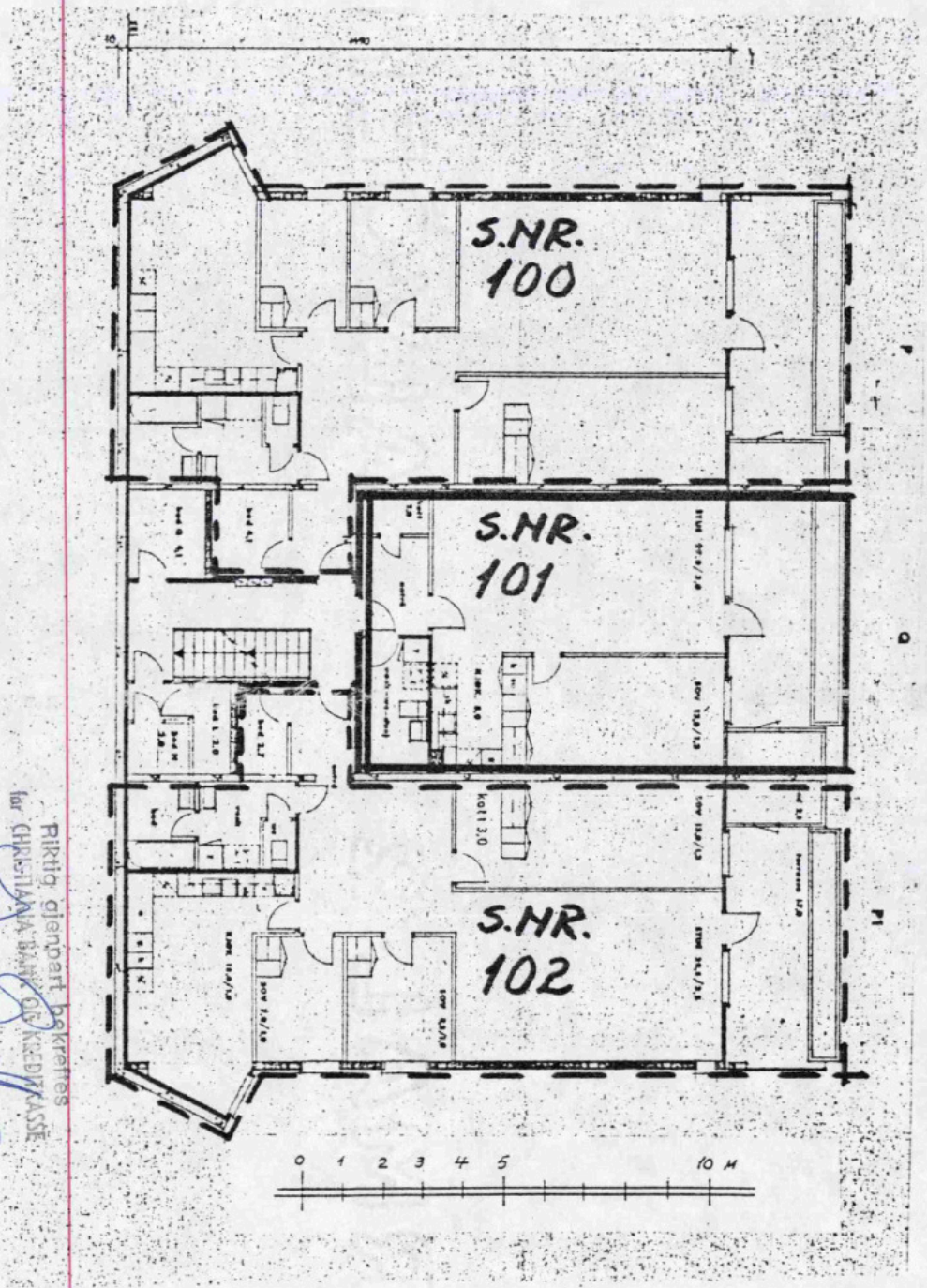
33

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

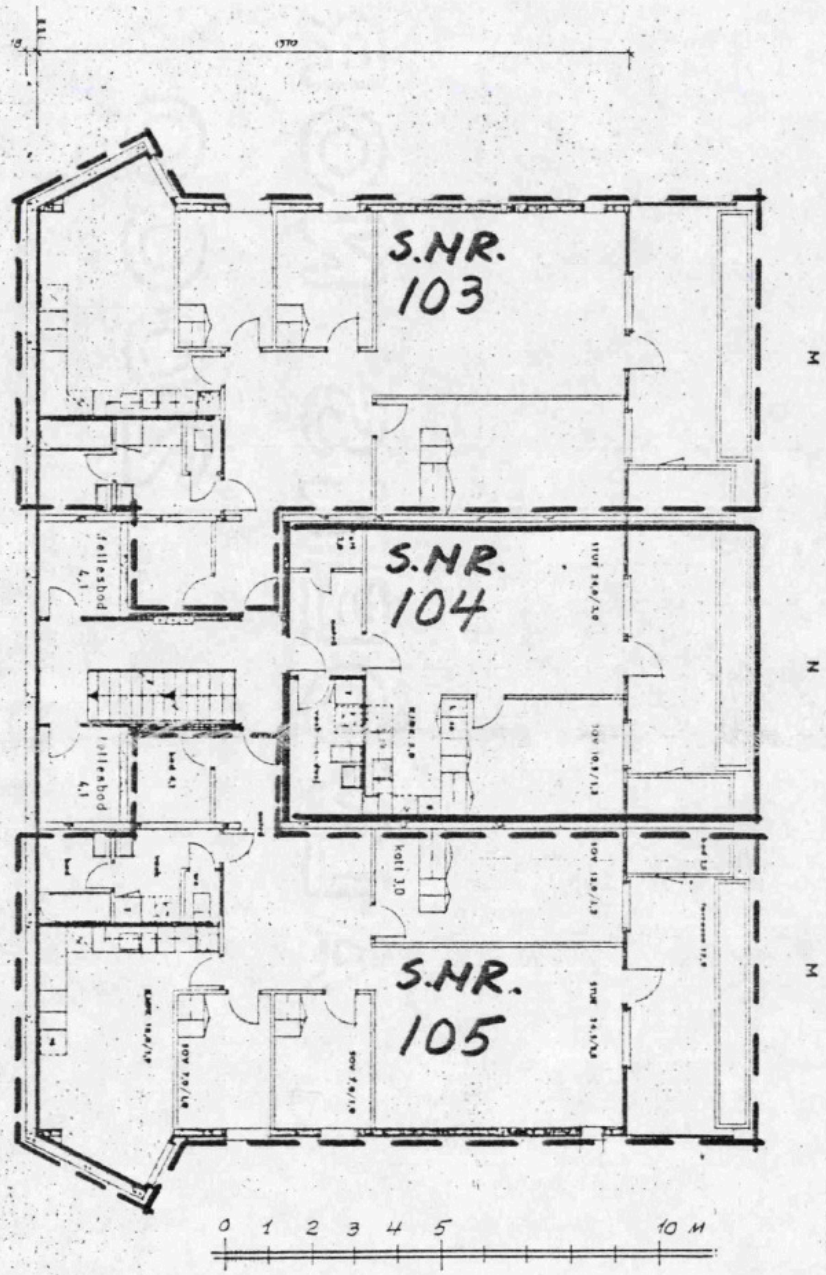
34

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 D

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 103-105



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

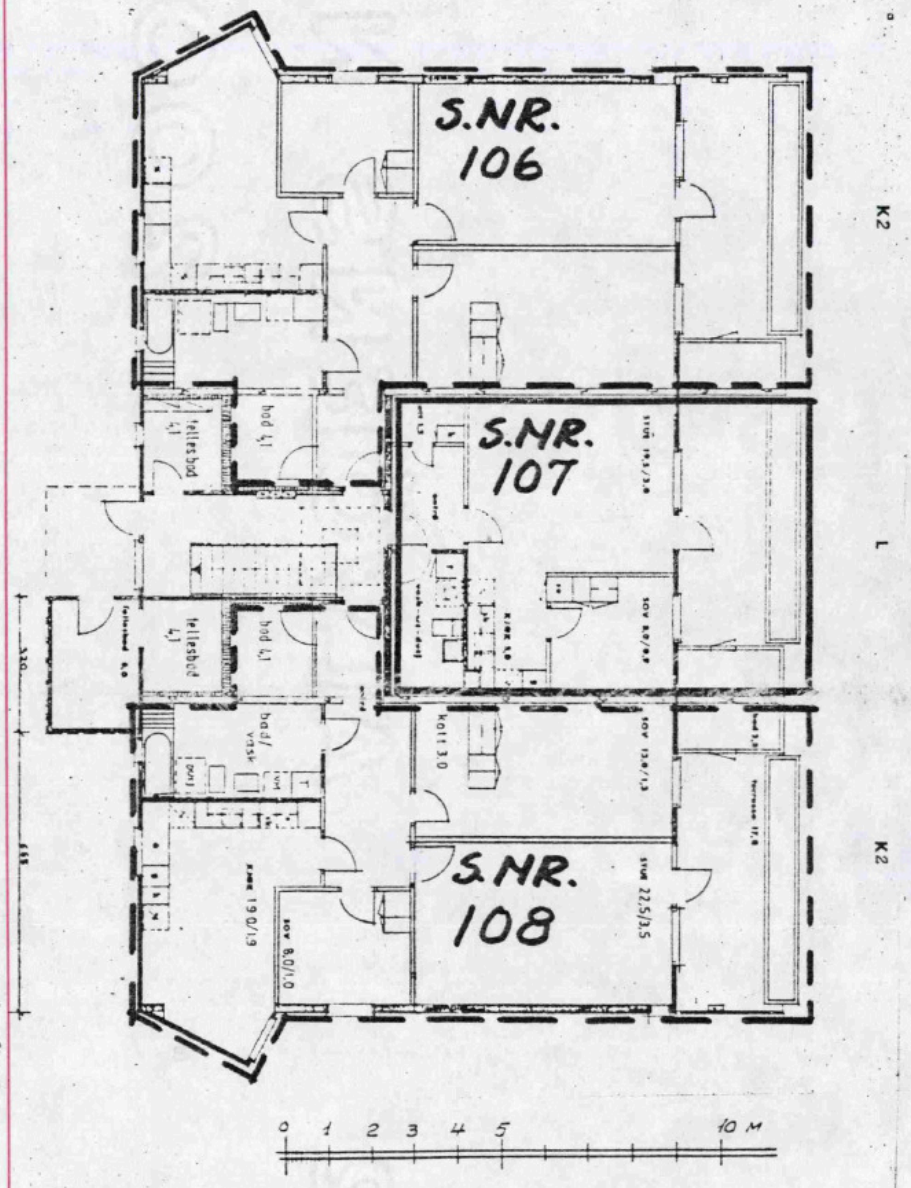
35

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

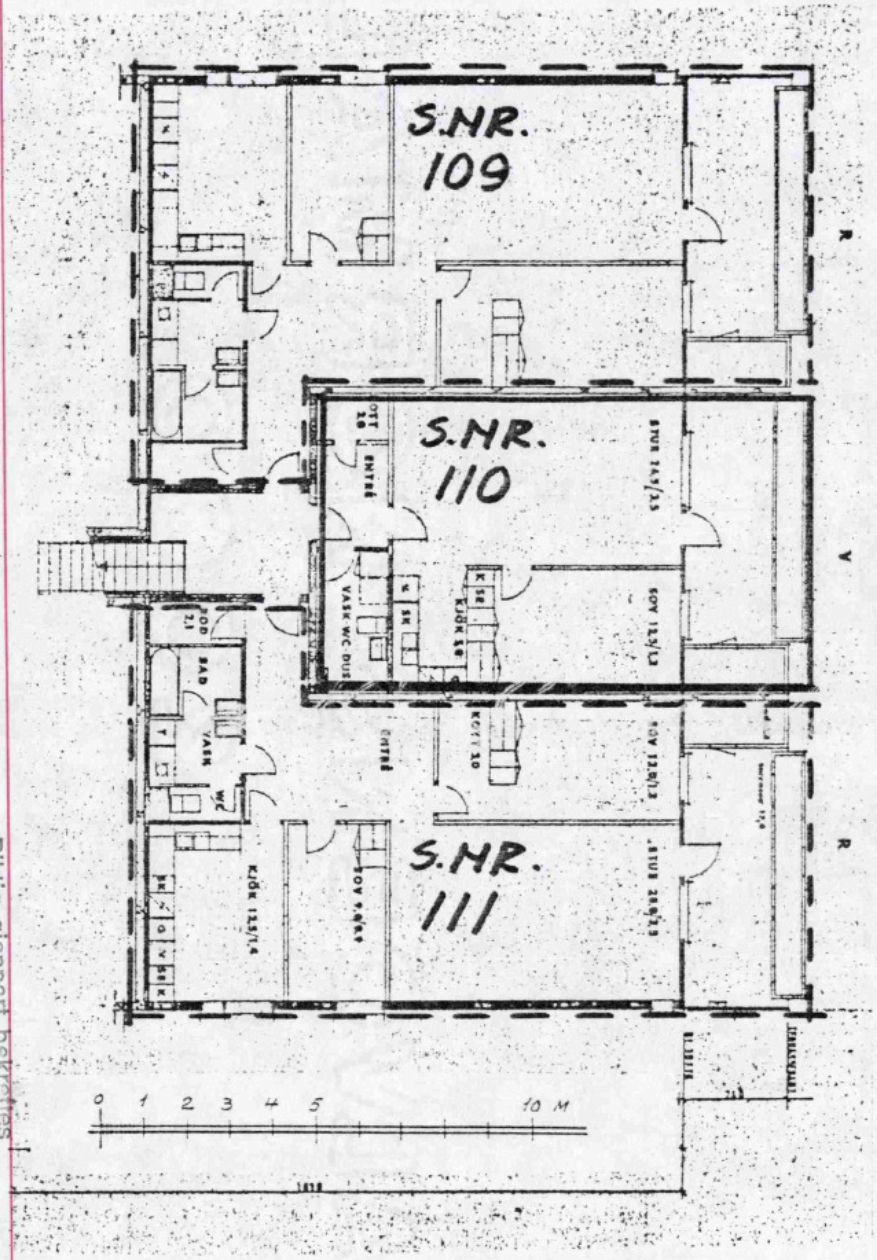
36

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

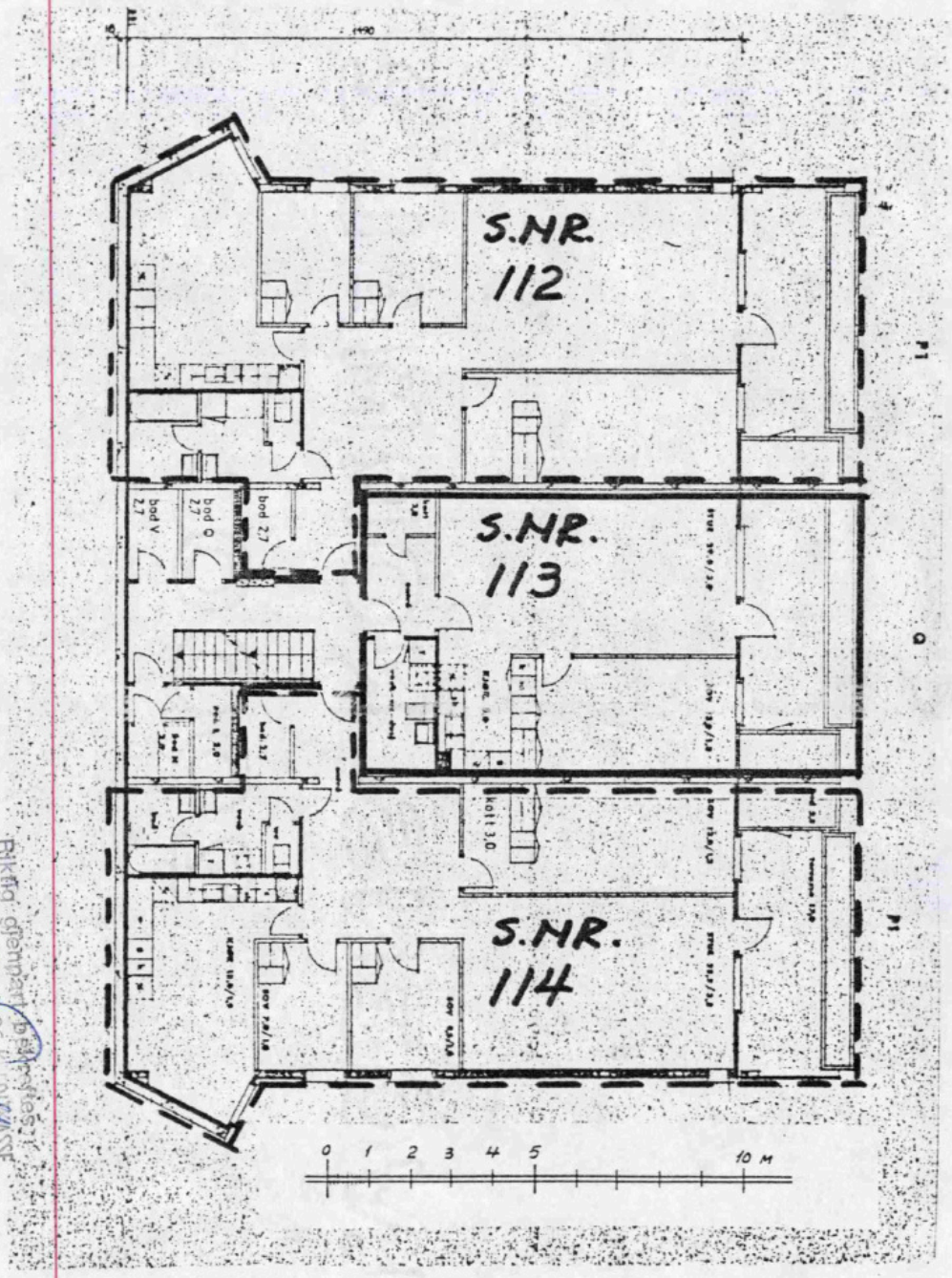
37

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E.

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 112-114



Rikfig gjennomført for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

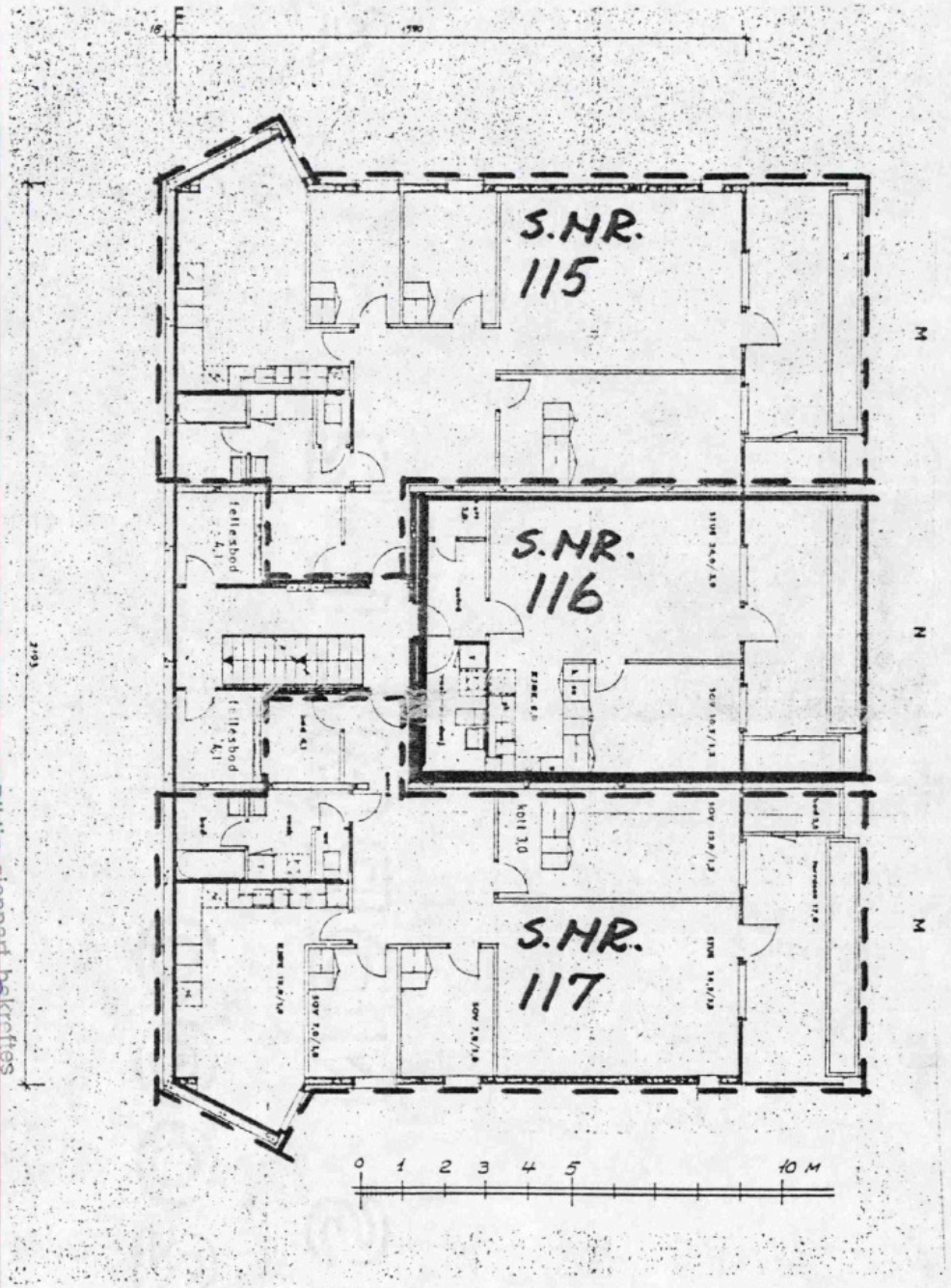
38

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 115-117



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

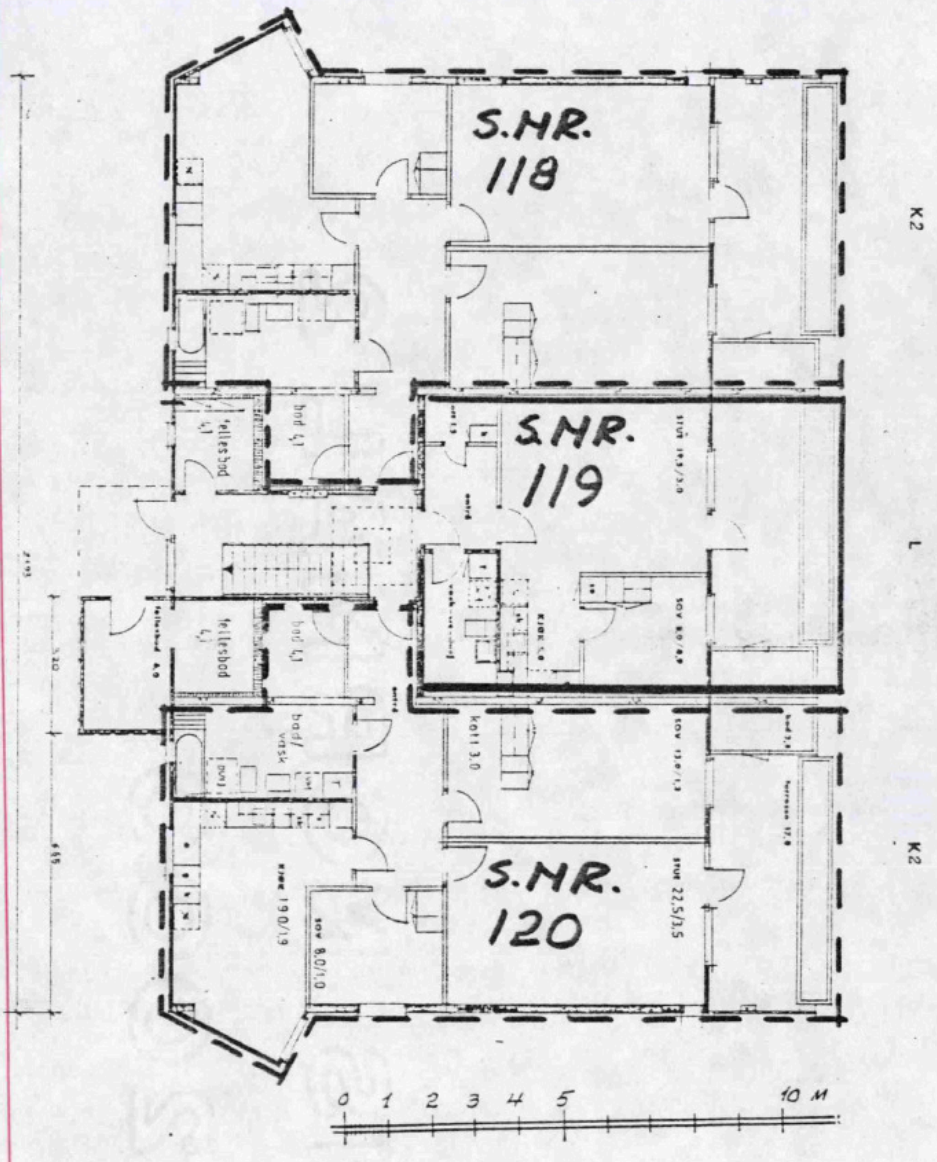
39

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 74 E

1. ETASJE MED SEKSJONENE 118-120



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

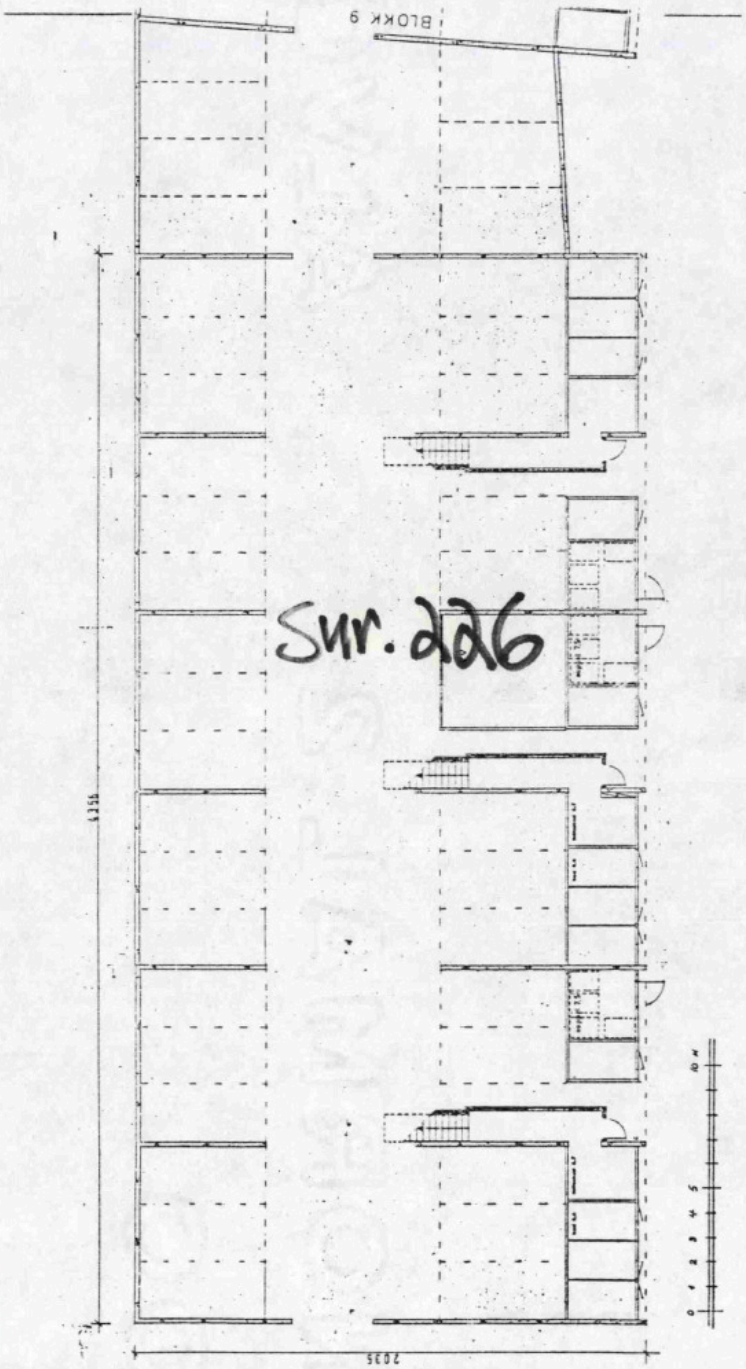
40

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A, B, C.

GARASJEKJELLER



Snr. 226

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

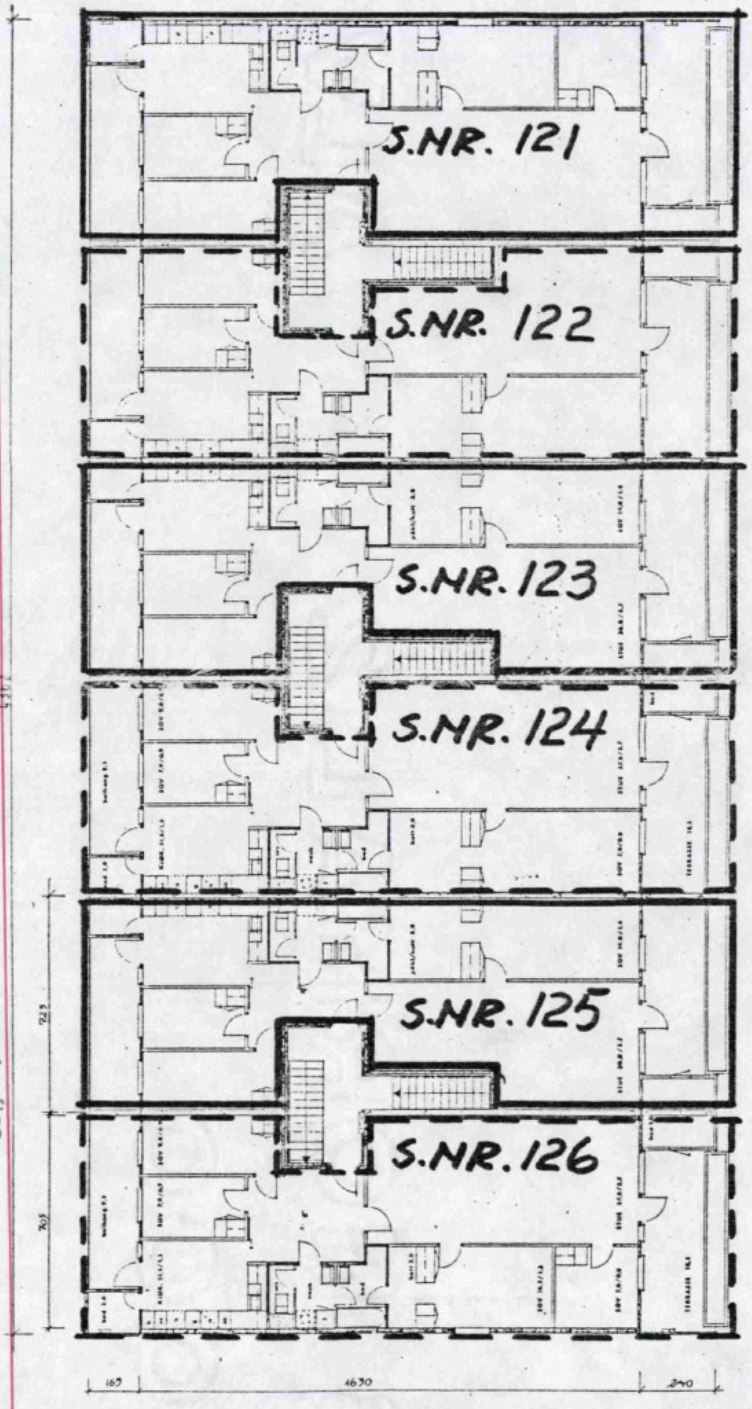
41

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 121-126



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

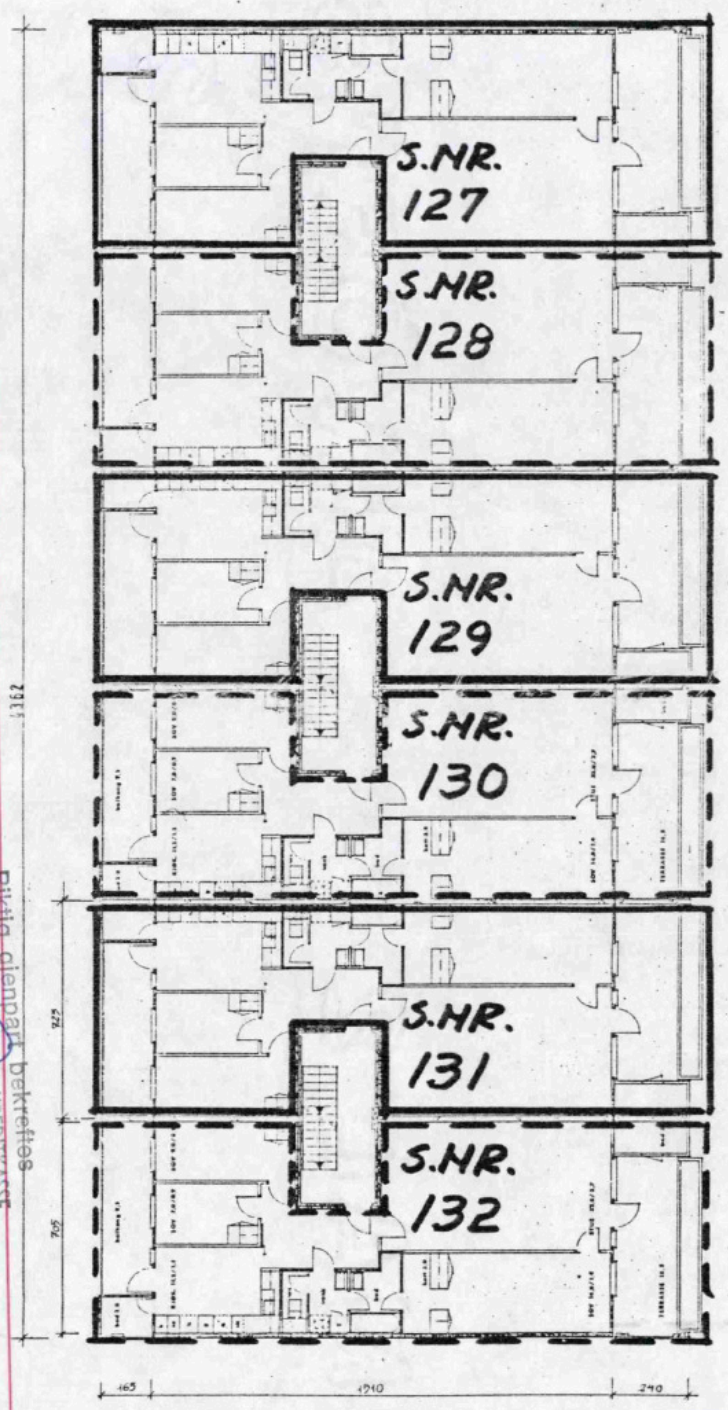
42

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

2. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

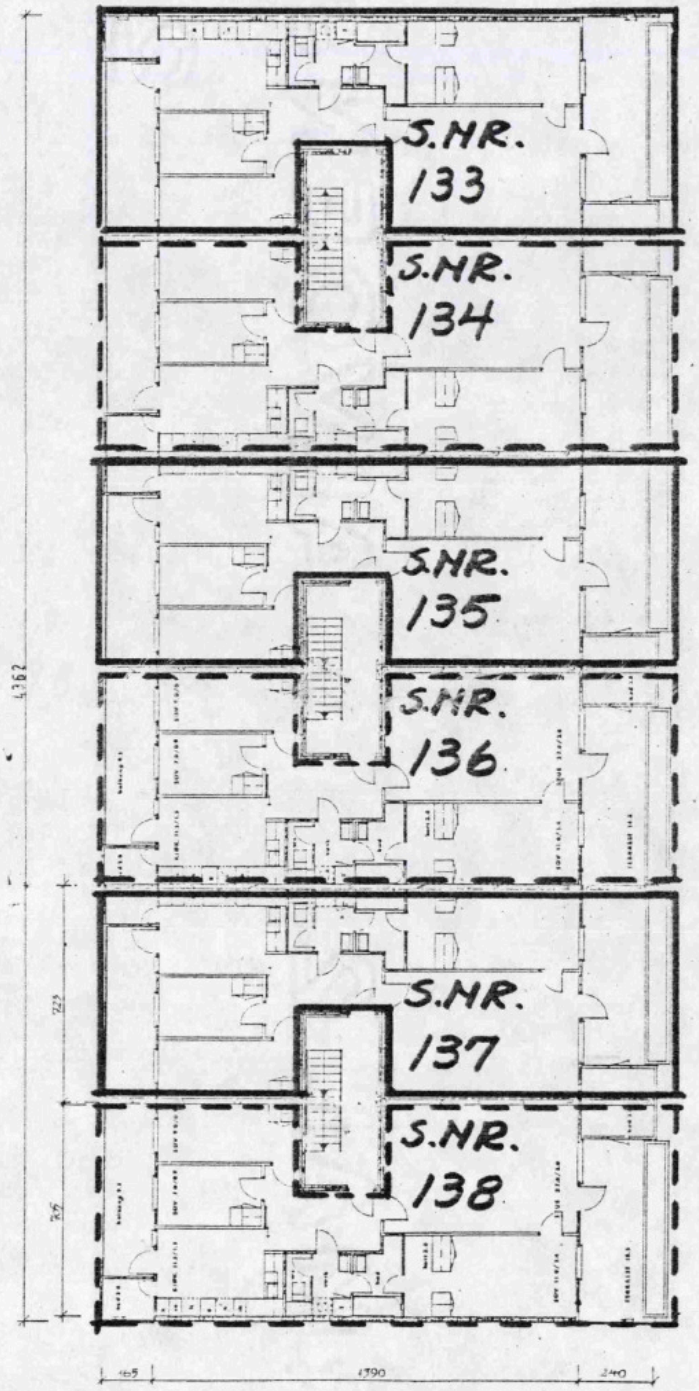
43

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 133-138



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

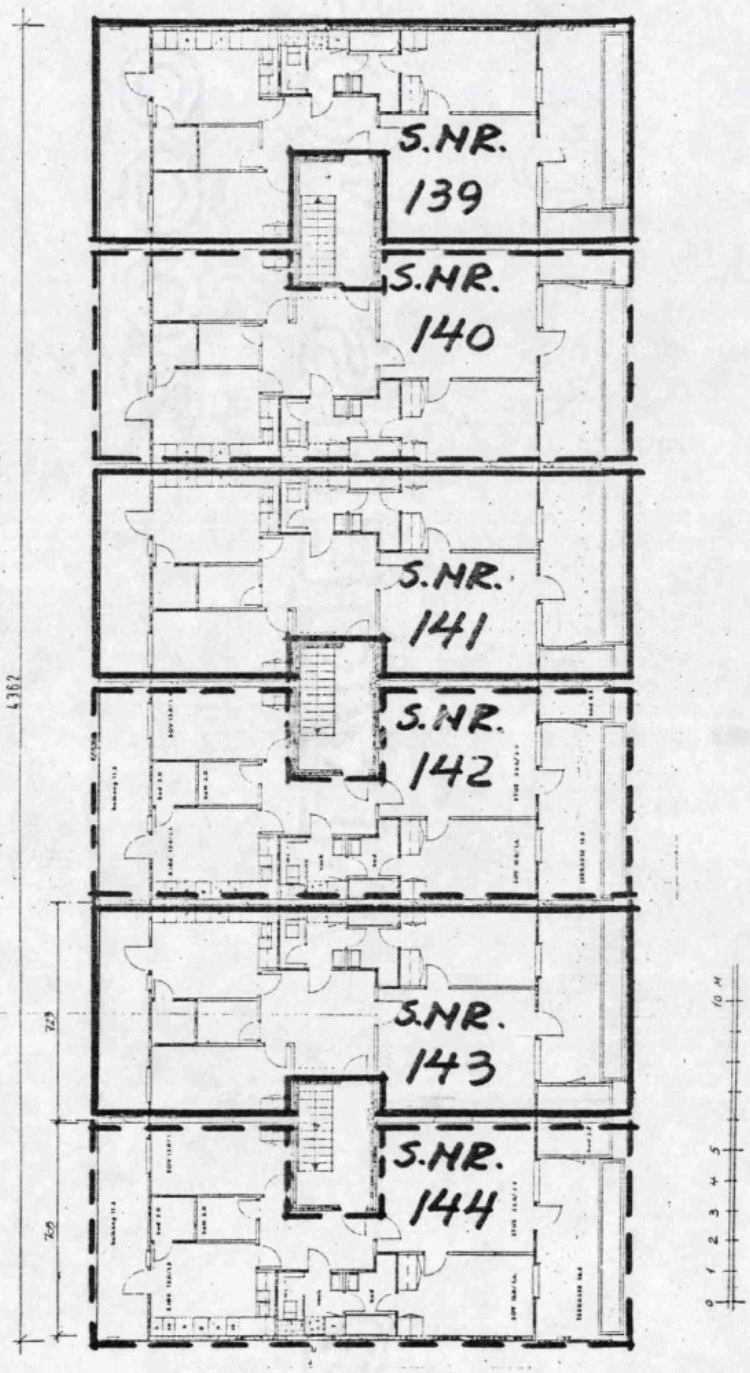
44

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 A,B,C.

4. ETASJE MED SEKSJONENE 139-144



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

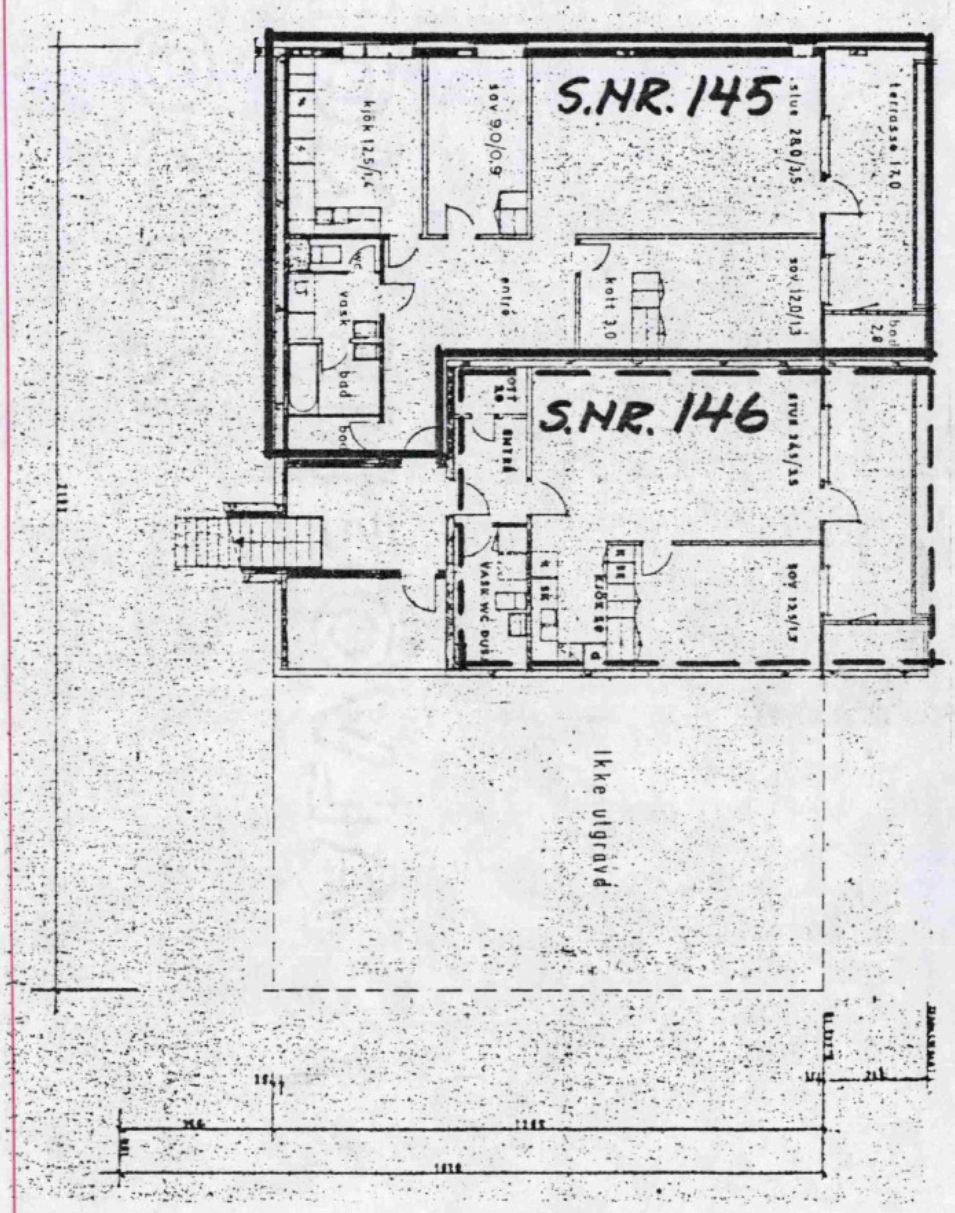
45

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 145 og 146



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

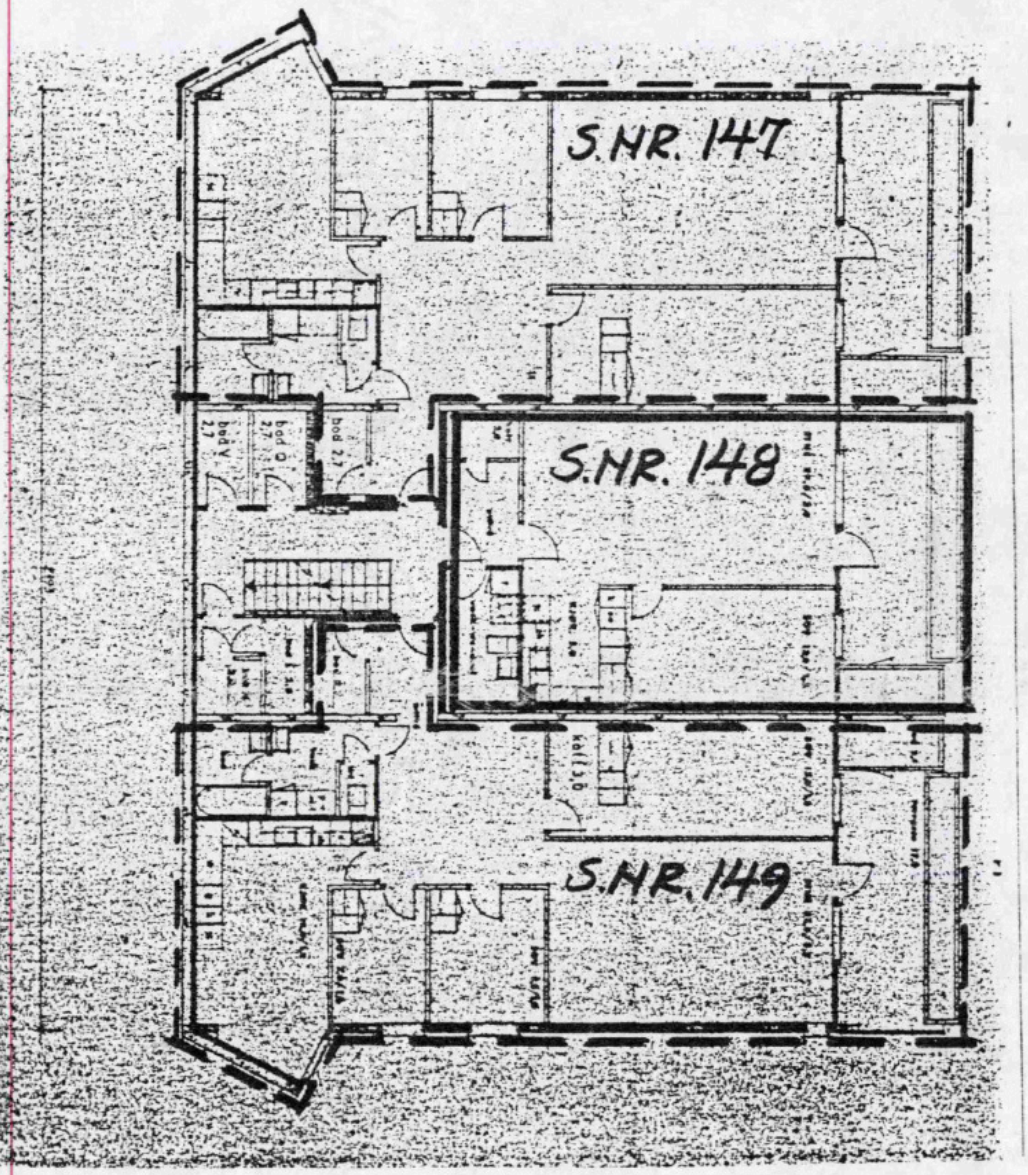
46

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

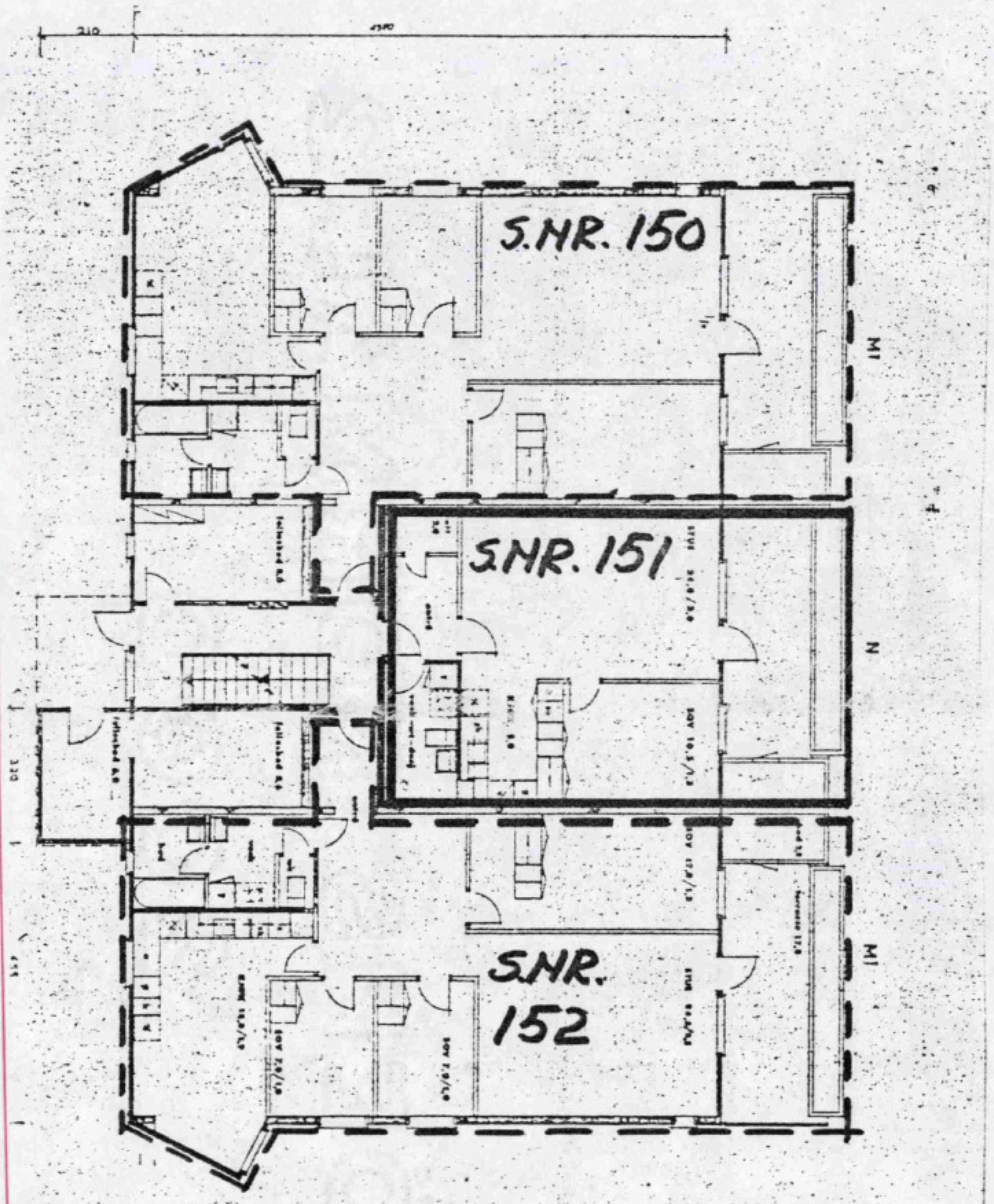
1. UNDERET. MED SEKSJONENE 147-149



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

41

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



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

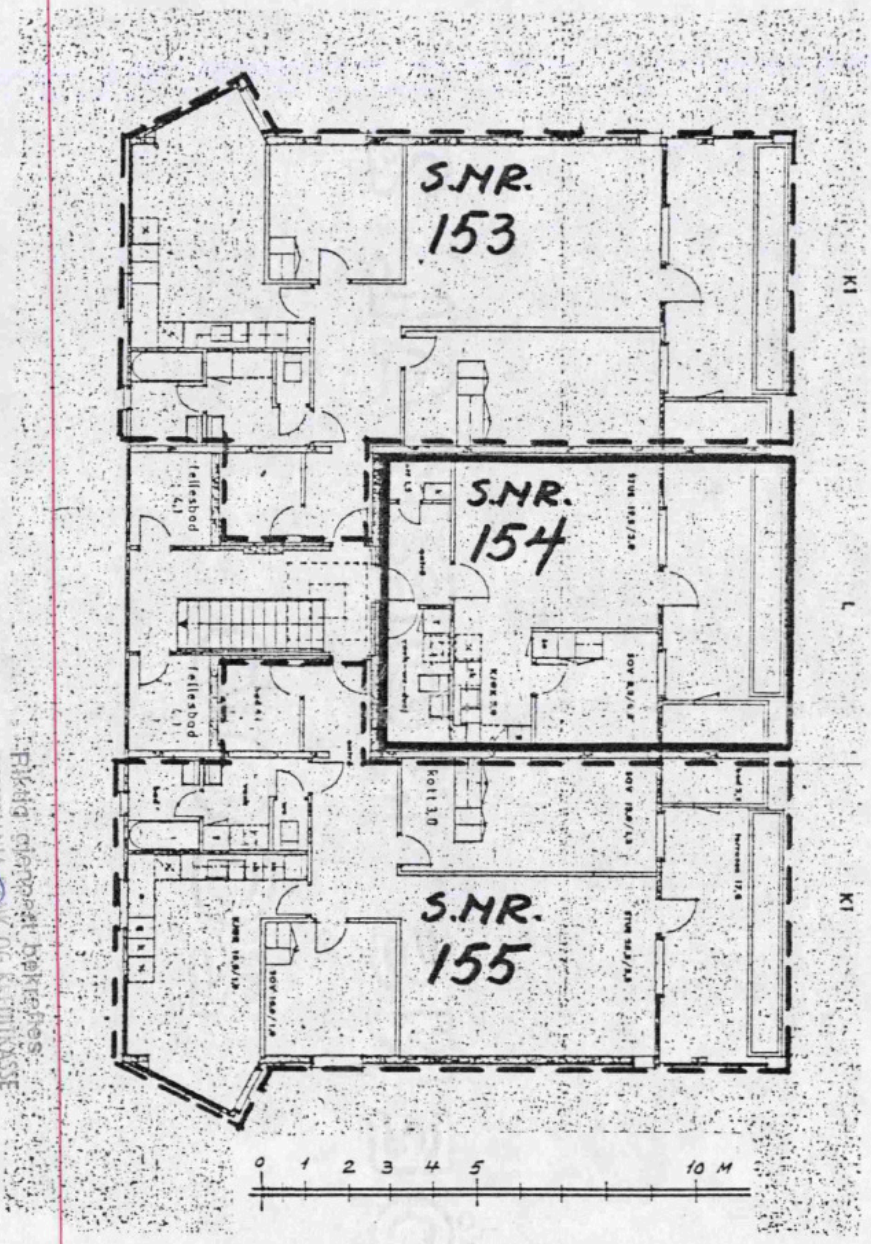
48

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 76 D

2. ETASJE MED SEKSJONENE 153-155



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

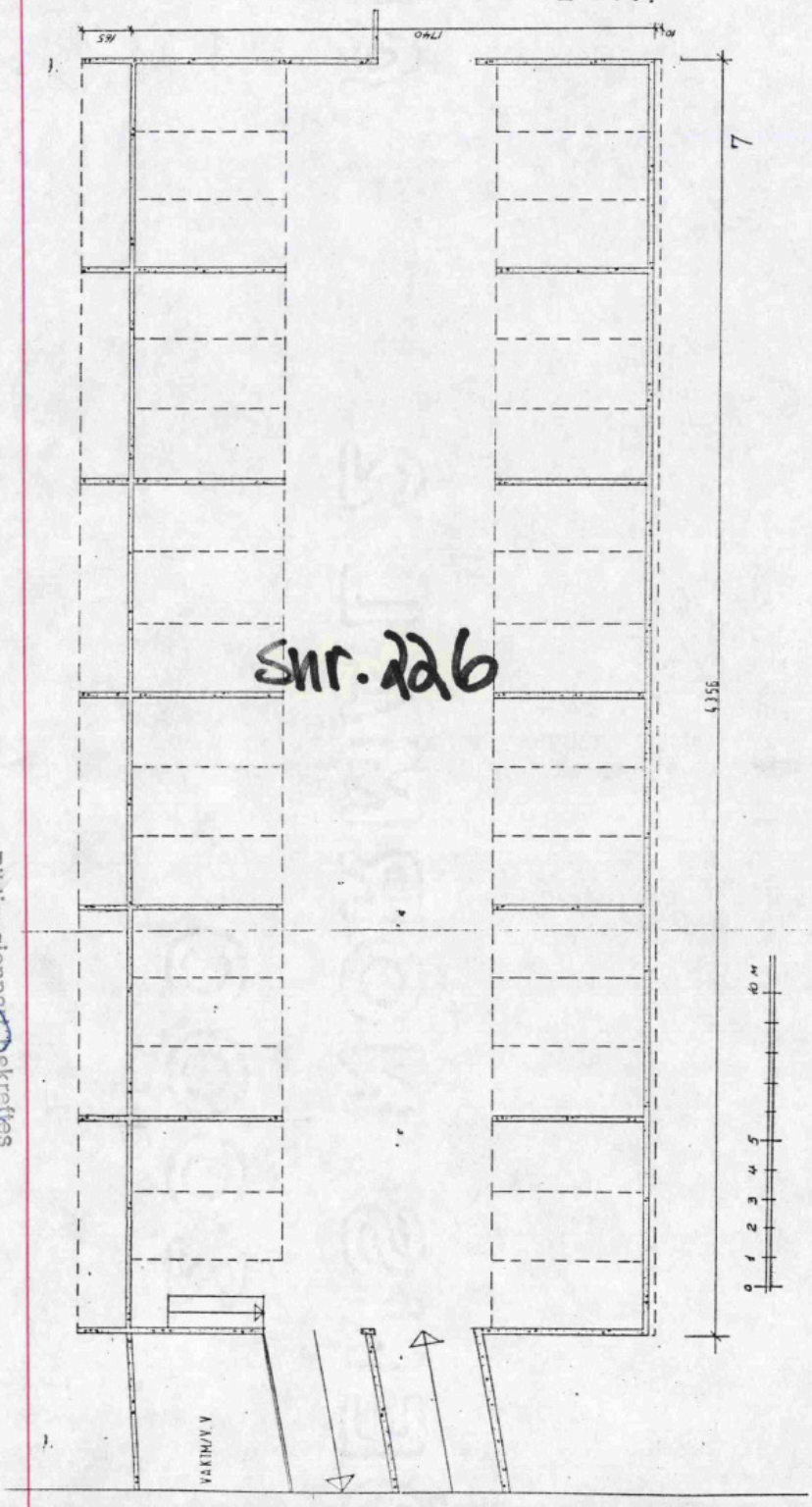
49

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

GARASJE KJELLER.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

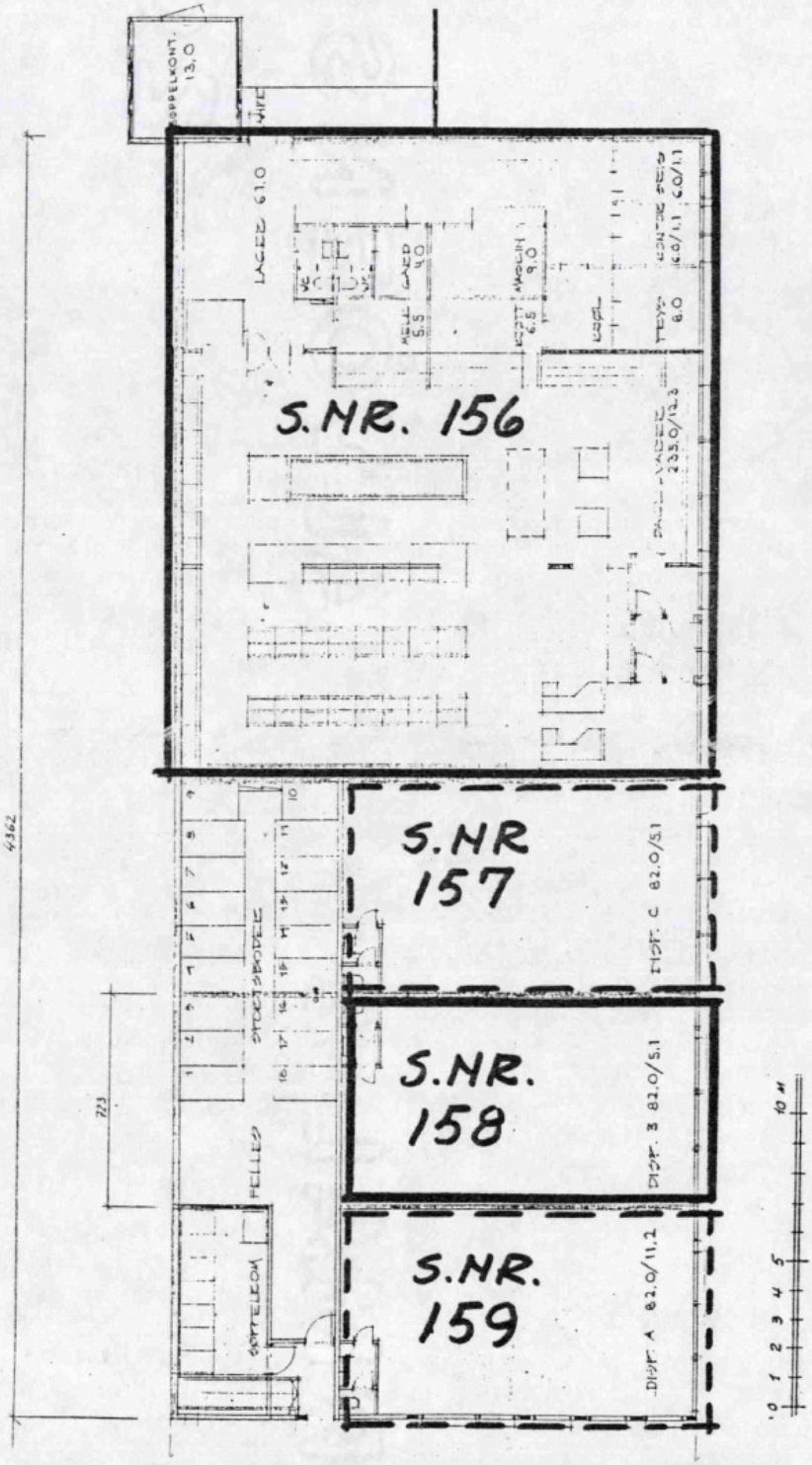
50

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

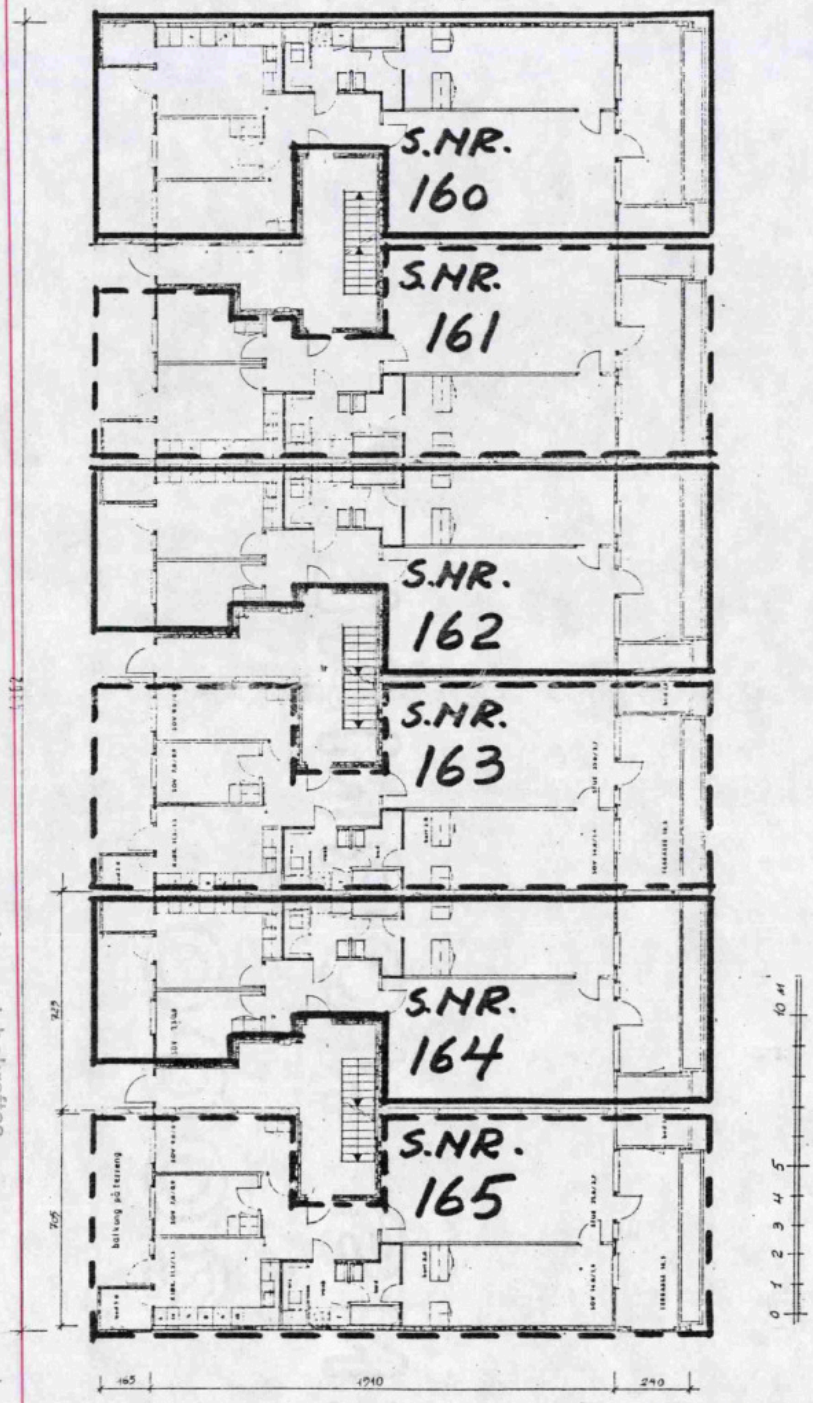
51

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

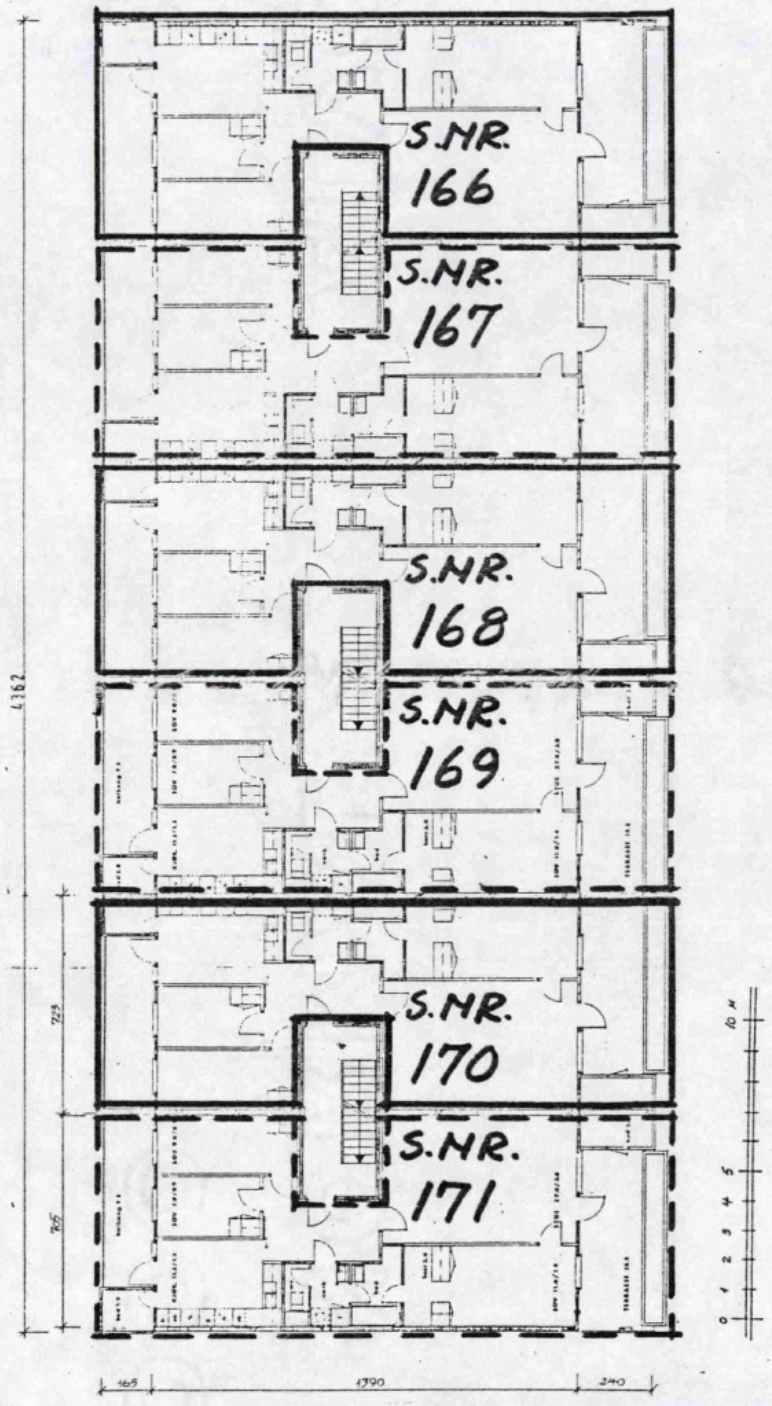
52

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

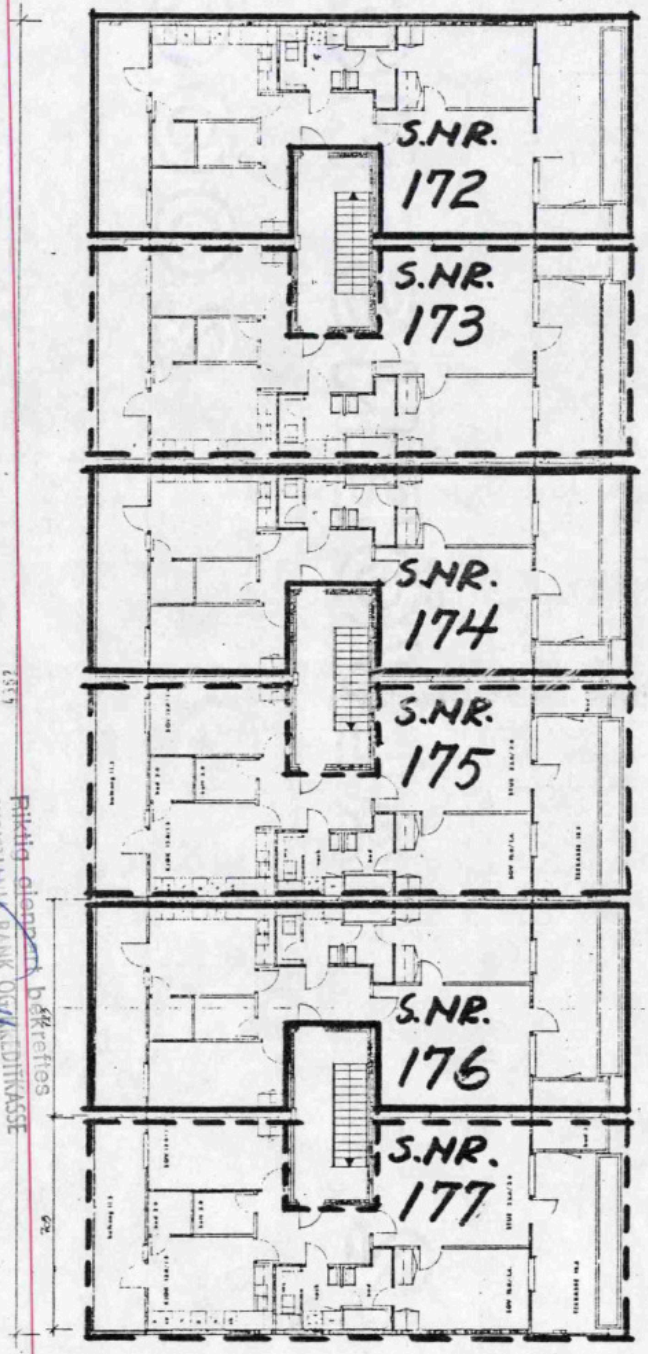
53

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

3. ETASJE MED SEKSJONENE 172-177



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

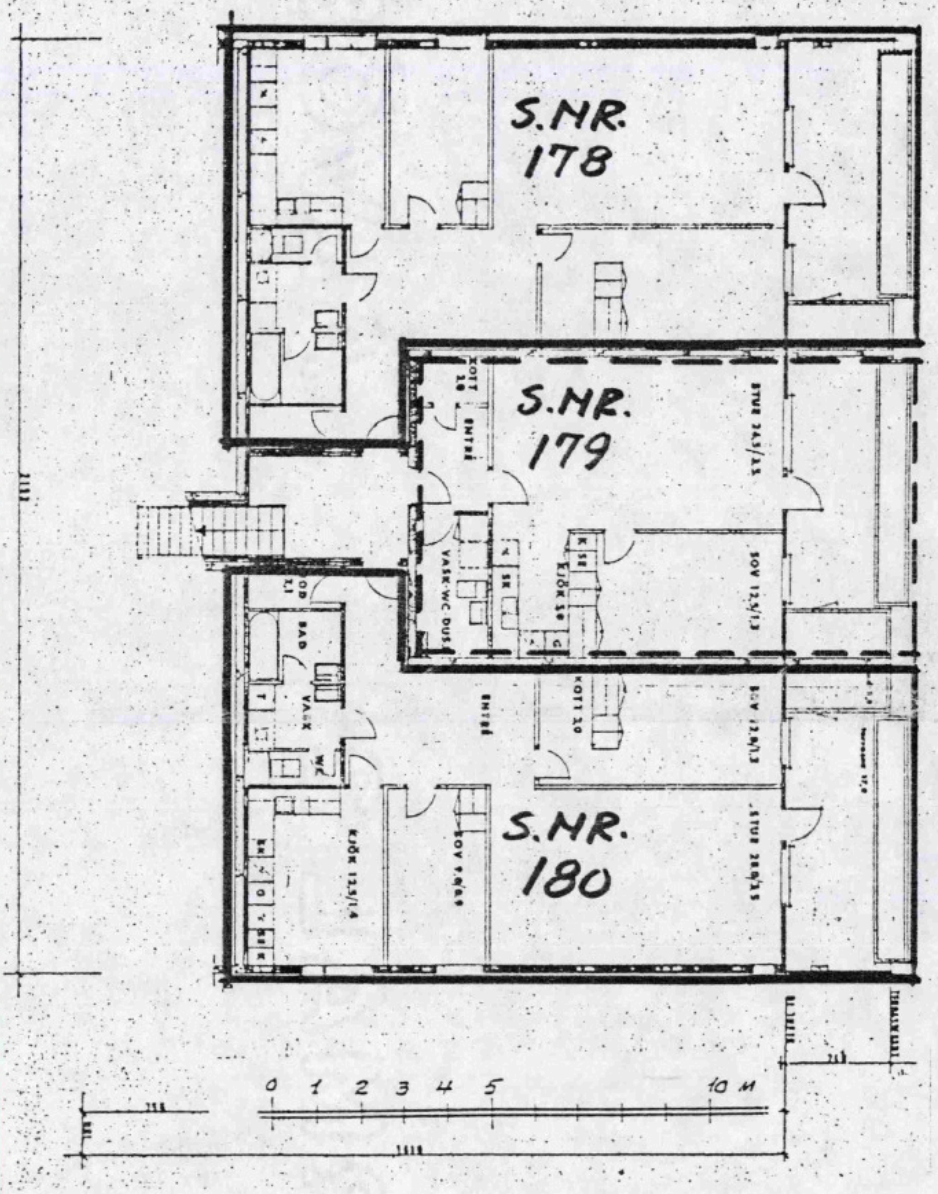
54

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

2. UNDERET MED SEKSJONENE 178-180



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

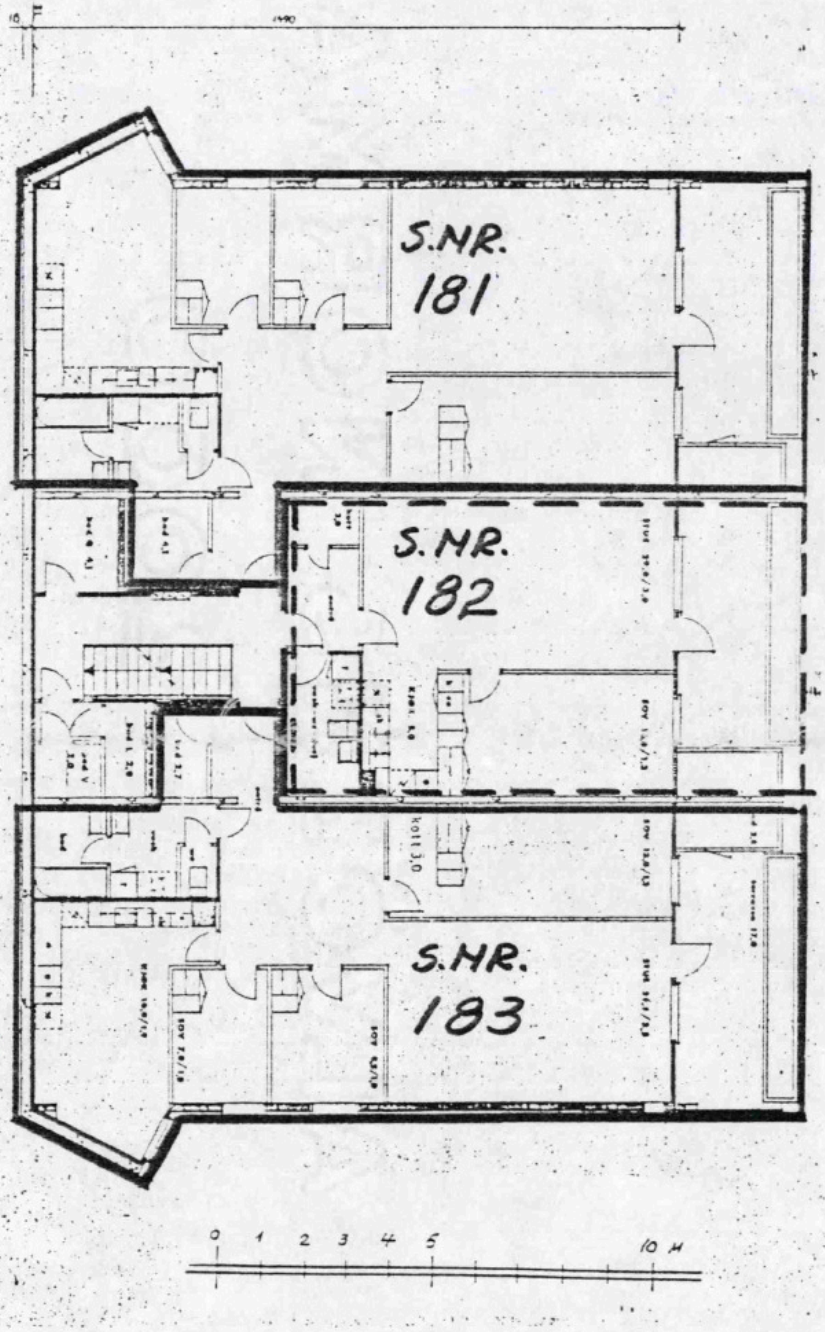
55

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F.

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 181-183



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

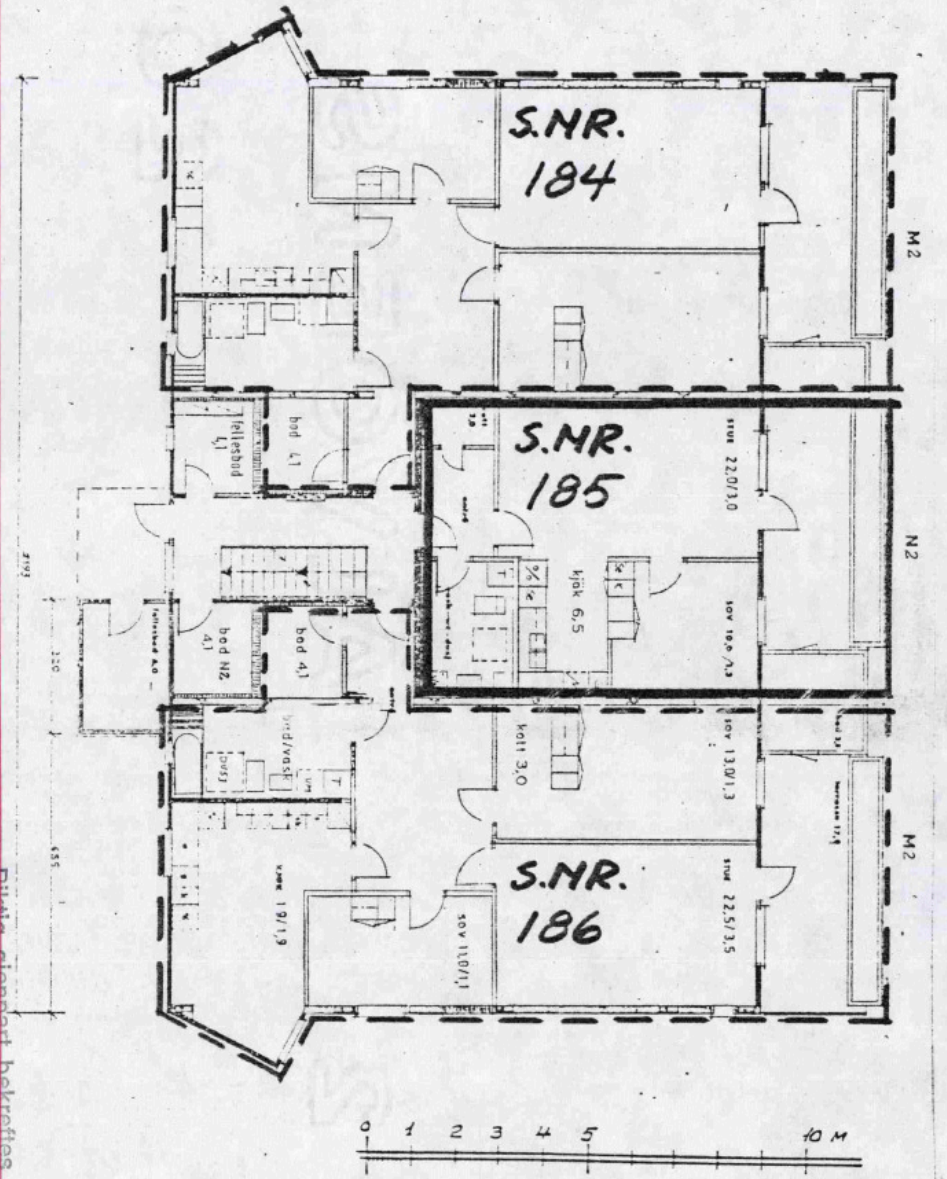
56

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 F

1. ETASJE MED SEKSJONENE 184-186



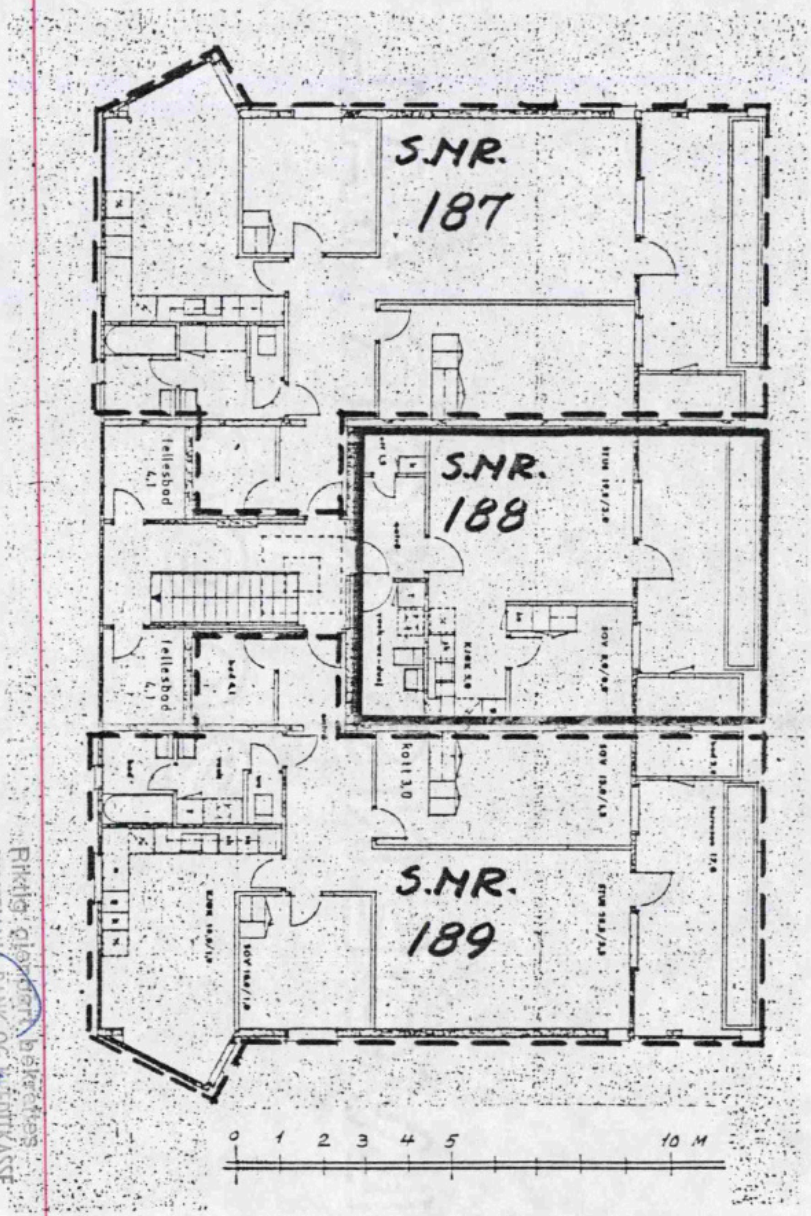
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

57

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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



for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

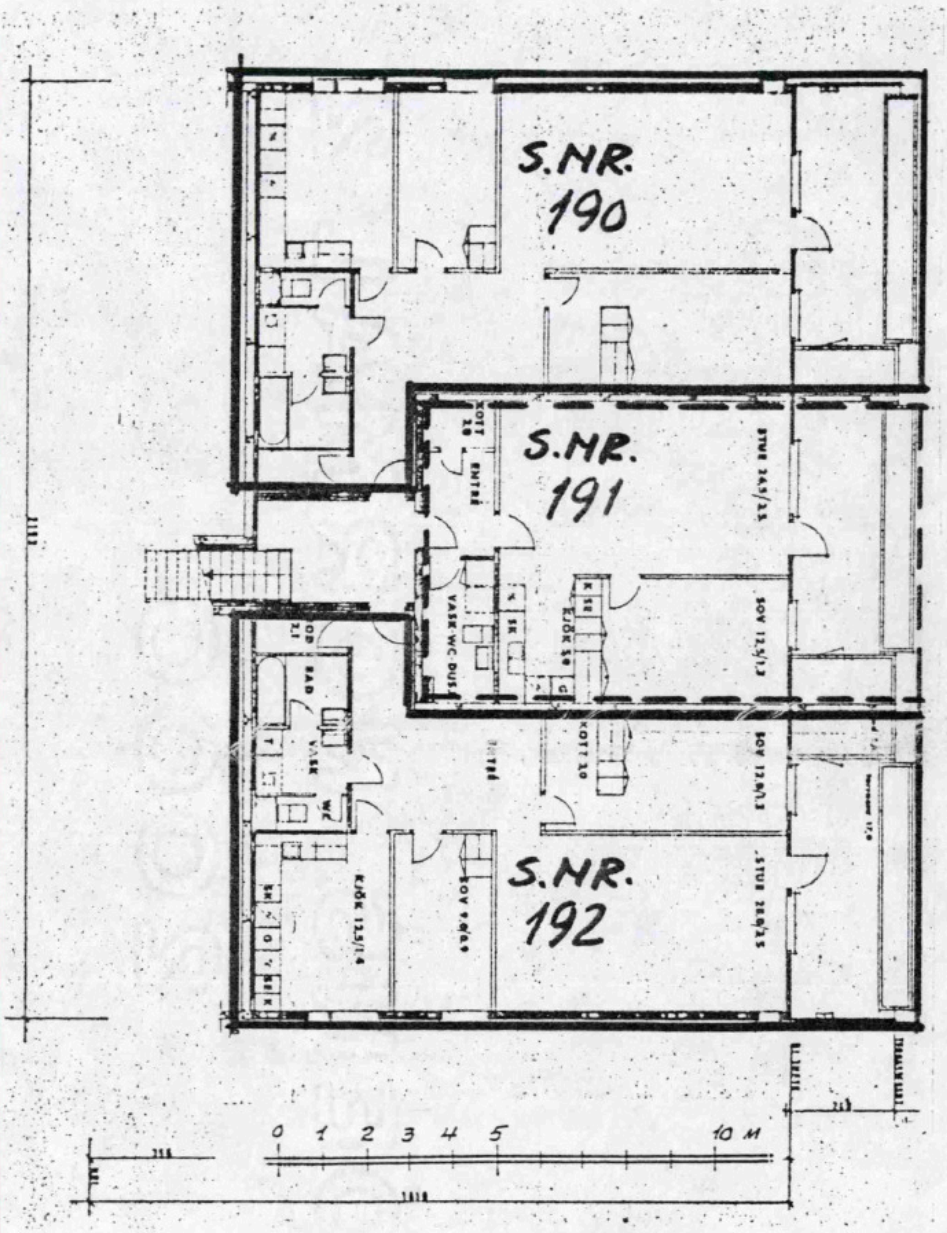
58

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. UNDERET. MED SEKSJONENE 190-192



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

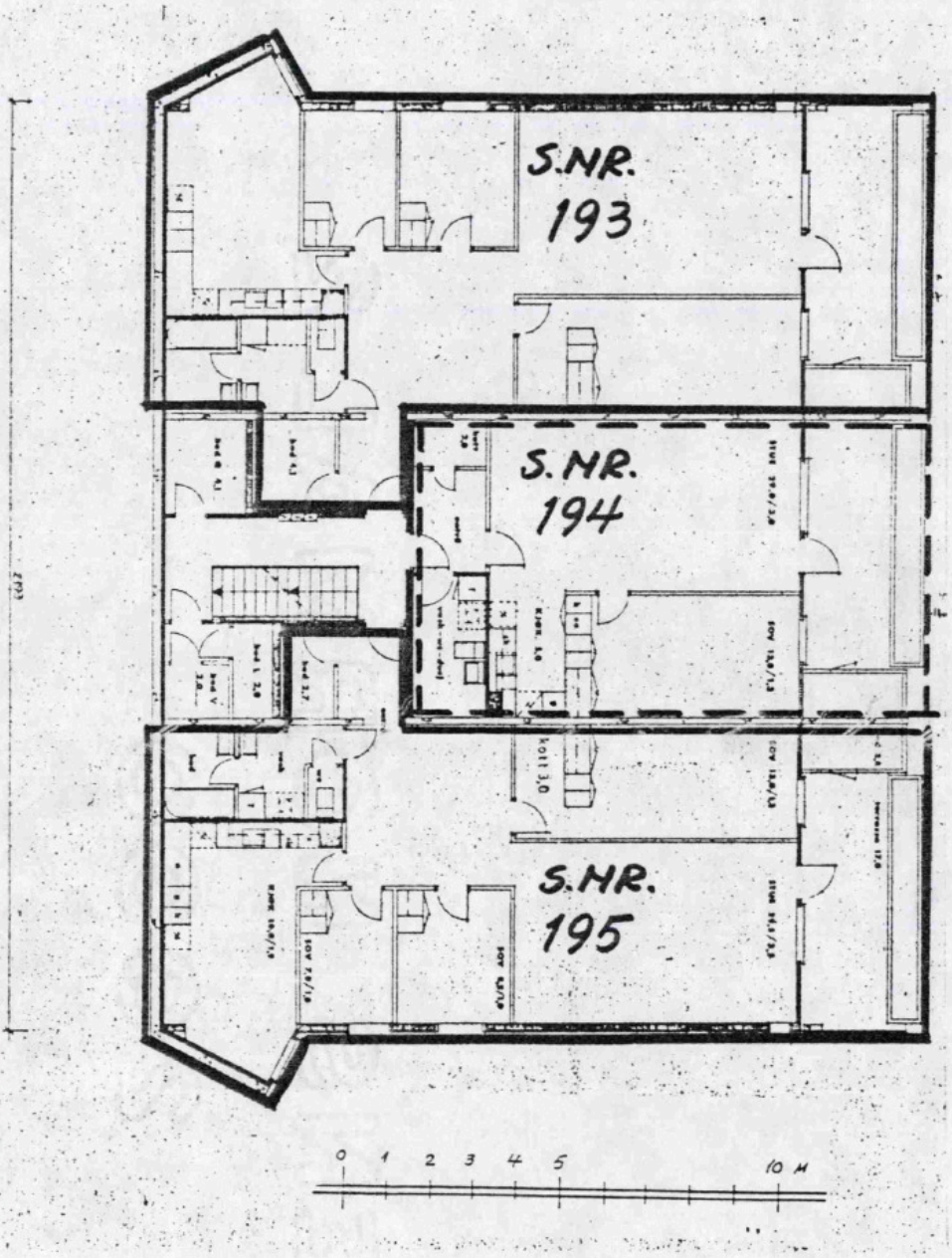
59

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. UNDERET. MED SEKSJONENE 193-195



Riktig gjengart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

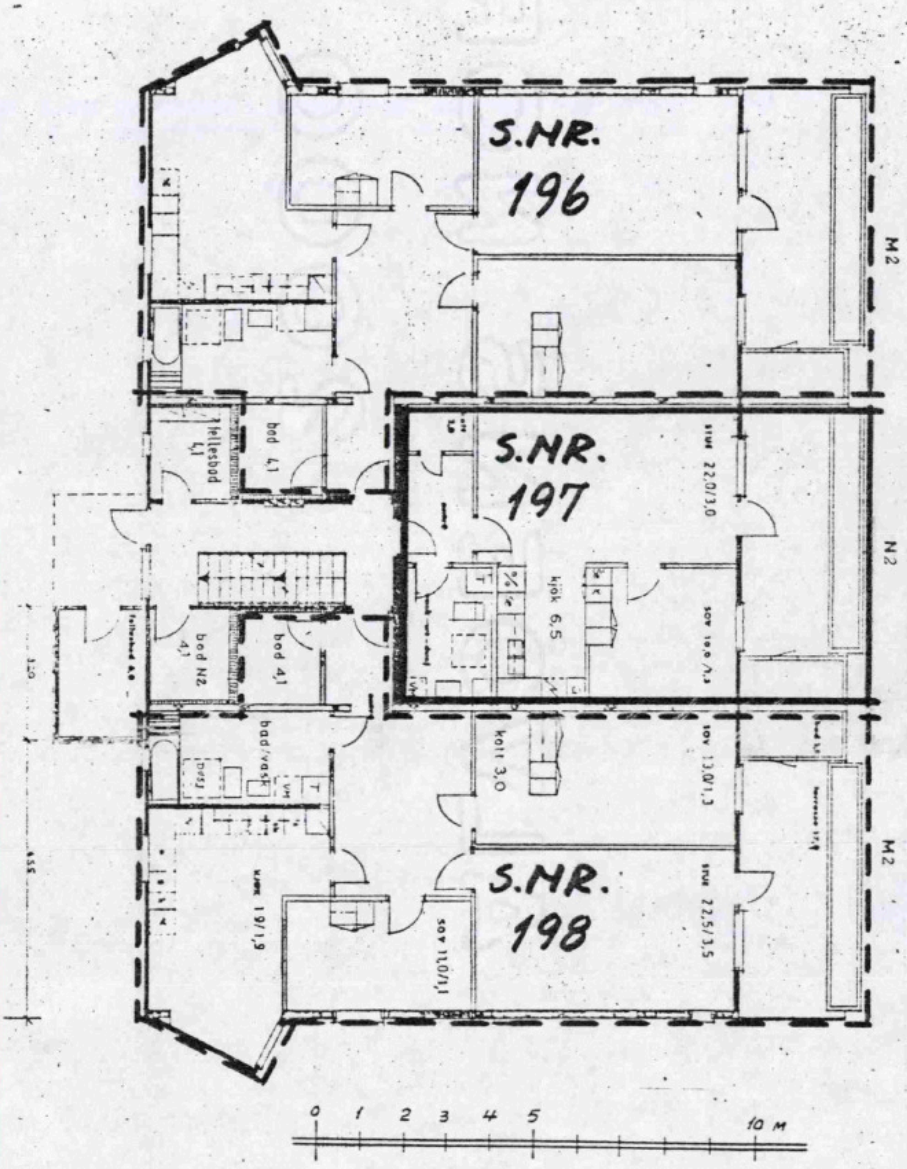
60

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

1. ETASJE MED SEKSJONENE 196 - 198



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

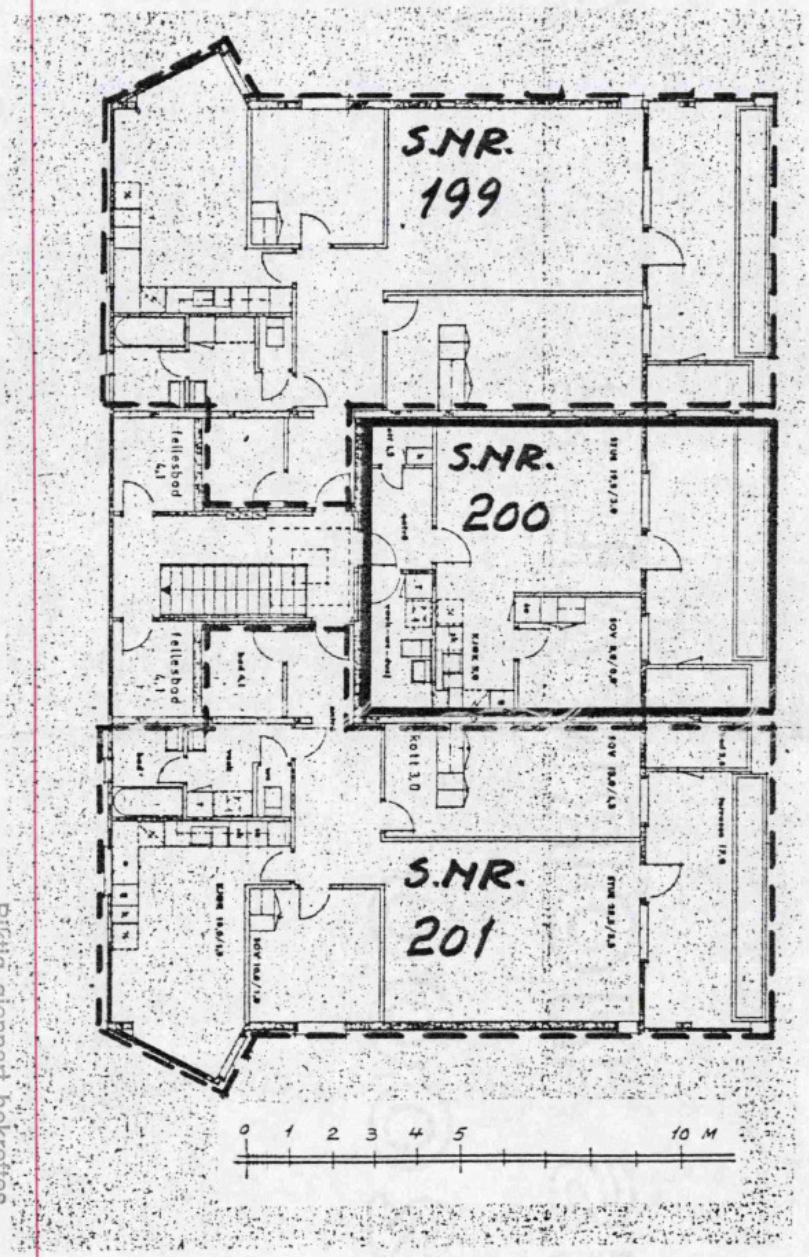
61

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 G

2. ETASJE MED SEKSJONENE 199-201



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

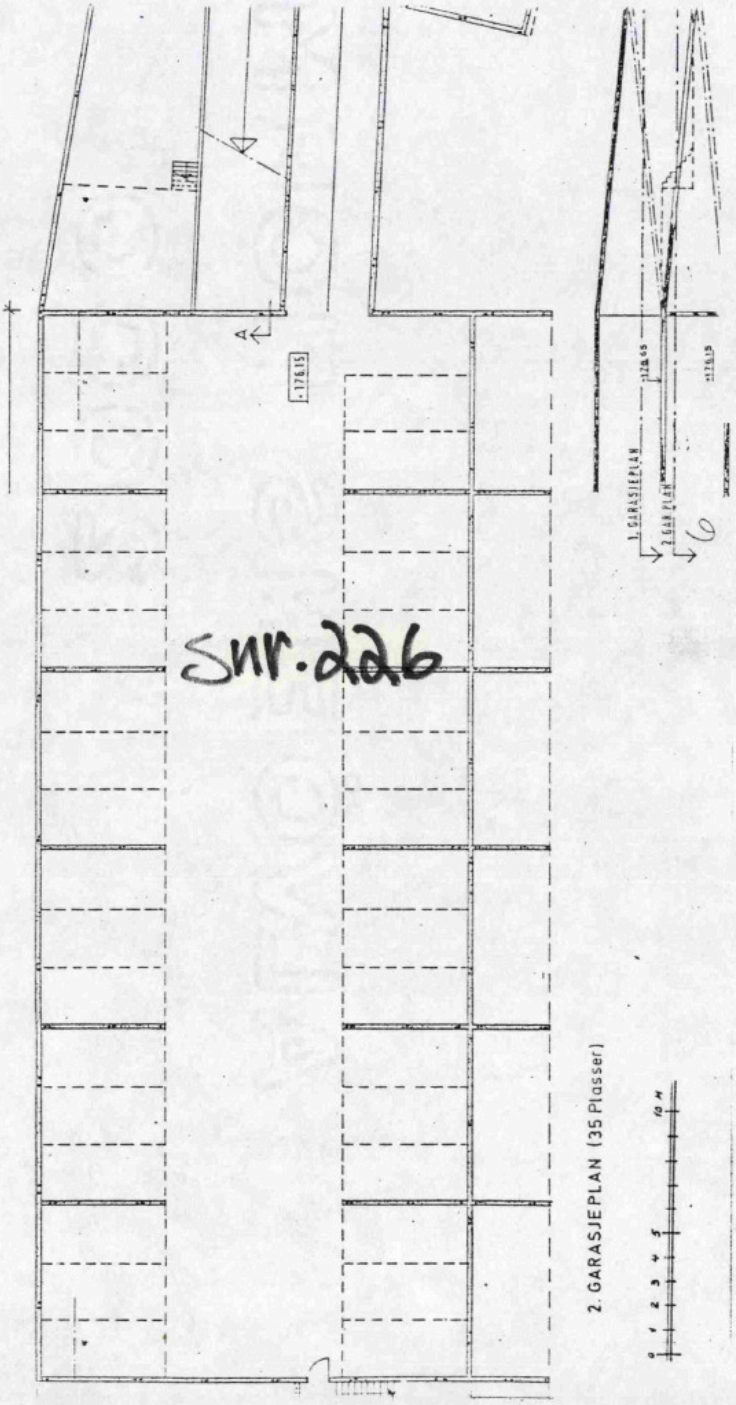
62

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

2. GARASJEPLAN



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

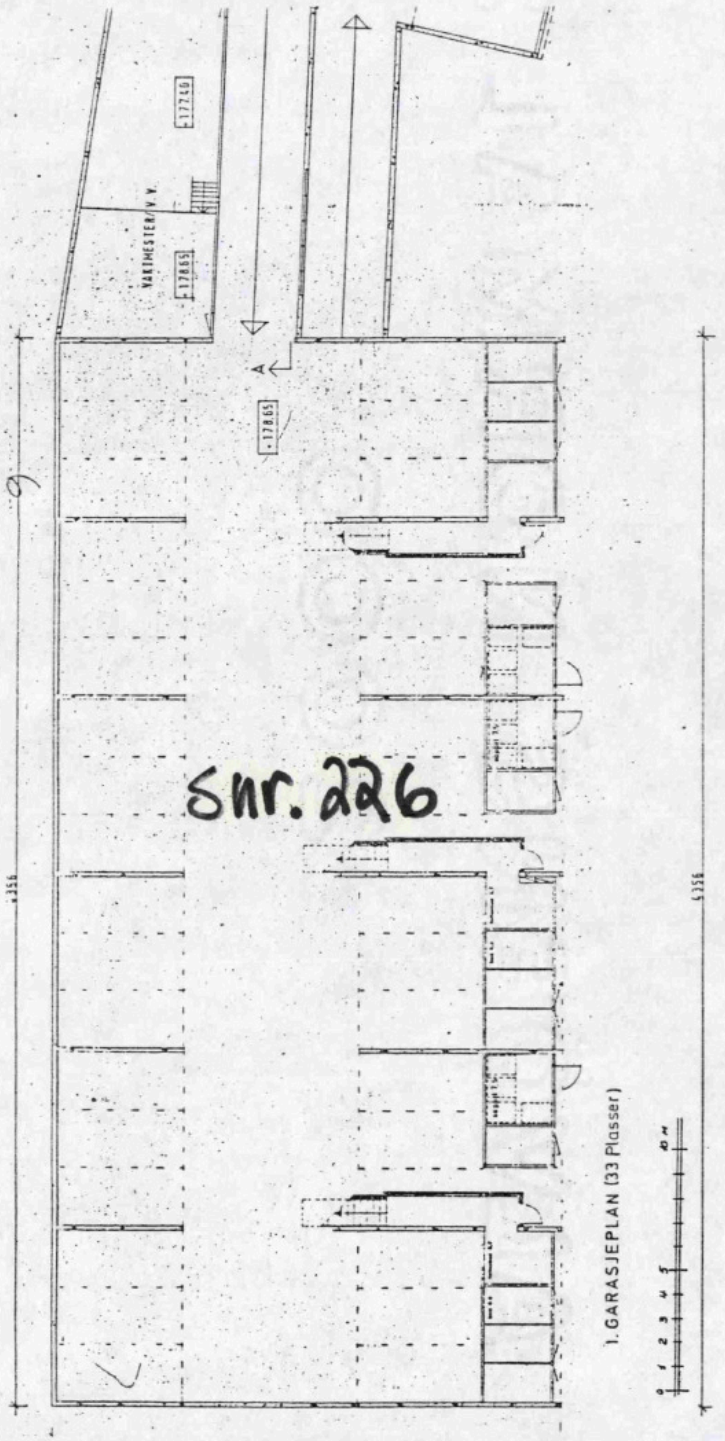
6

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A C.

1. GARASJEPLAN



Snr. 226

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

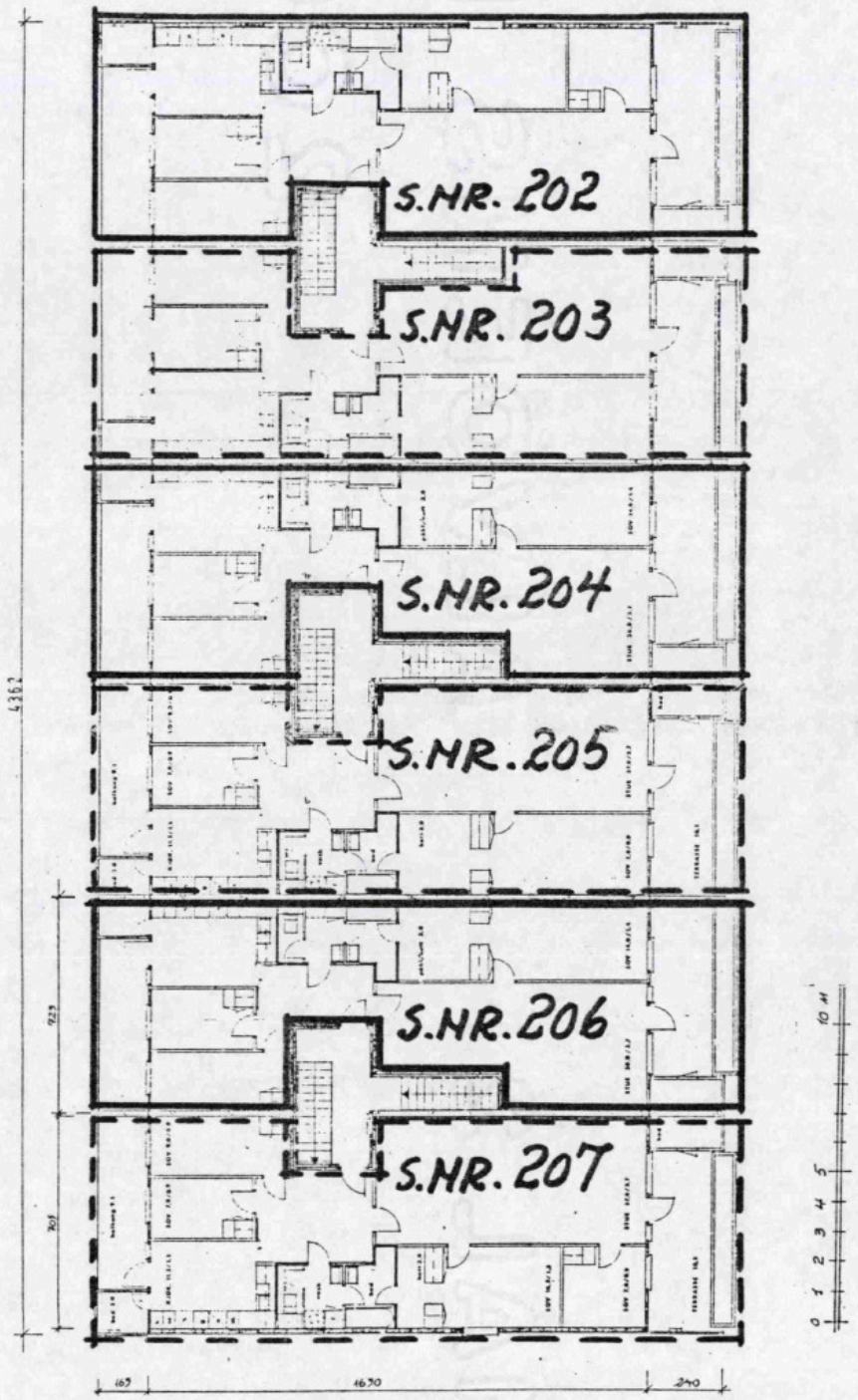
64

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

1 ETASJE MED SEKSJONENE 202-207



Riktig gjengivelse bekreftes
for Gjensidige Bank og Kredittkasse

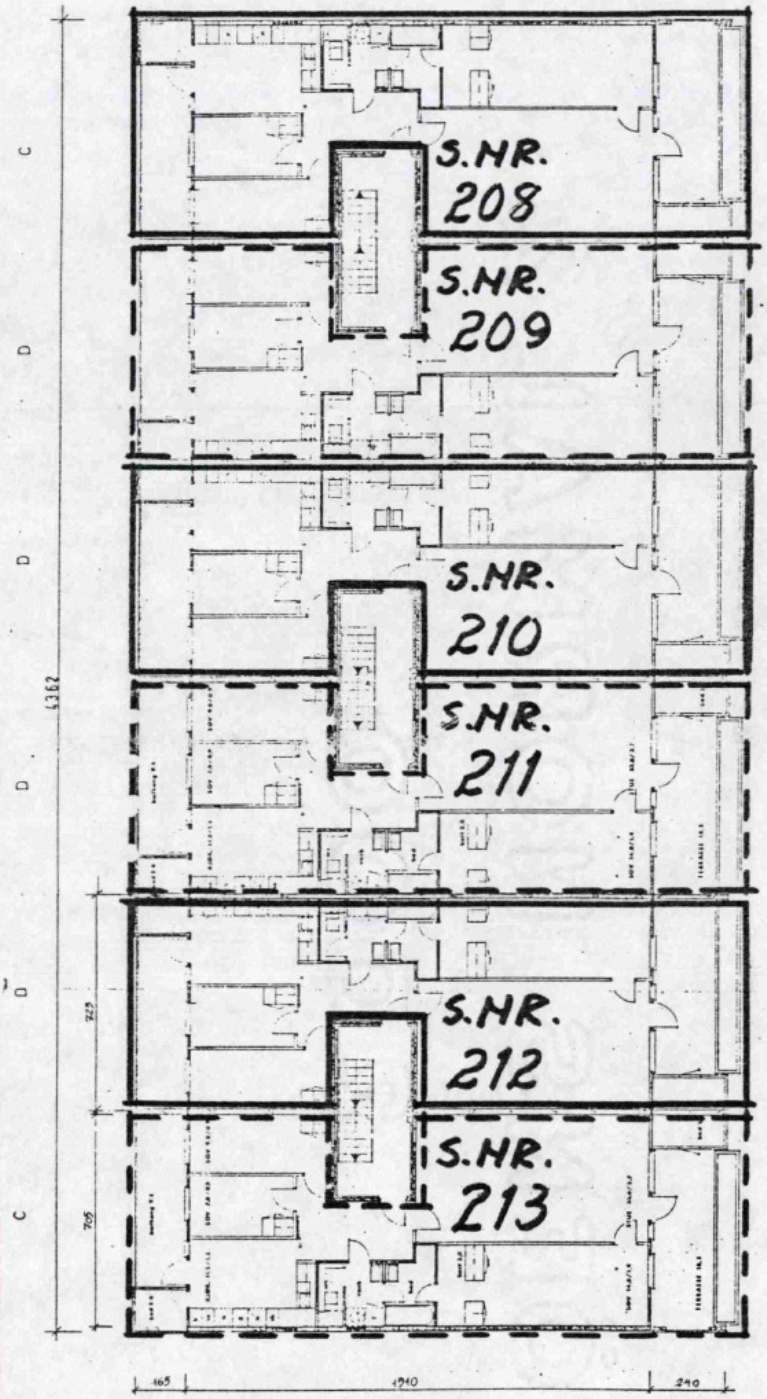
65

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

2. ETASJE MED SEKSJONENE 208-213



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

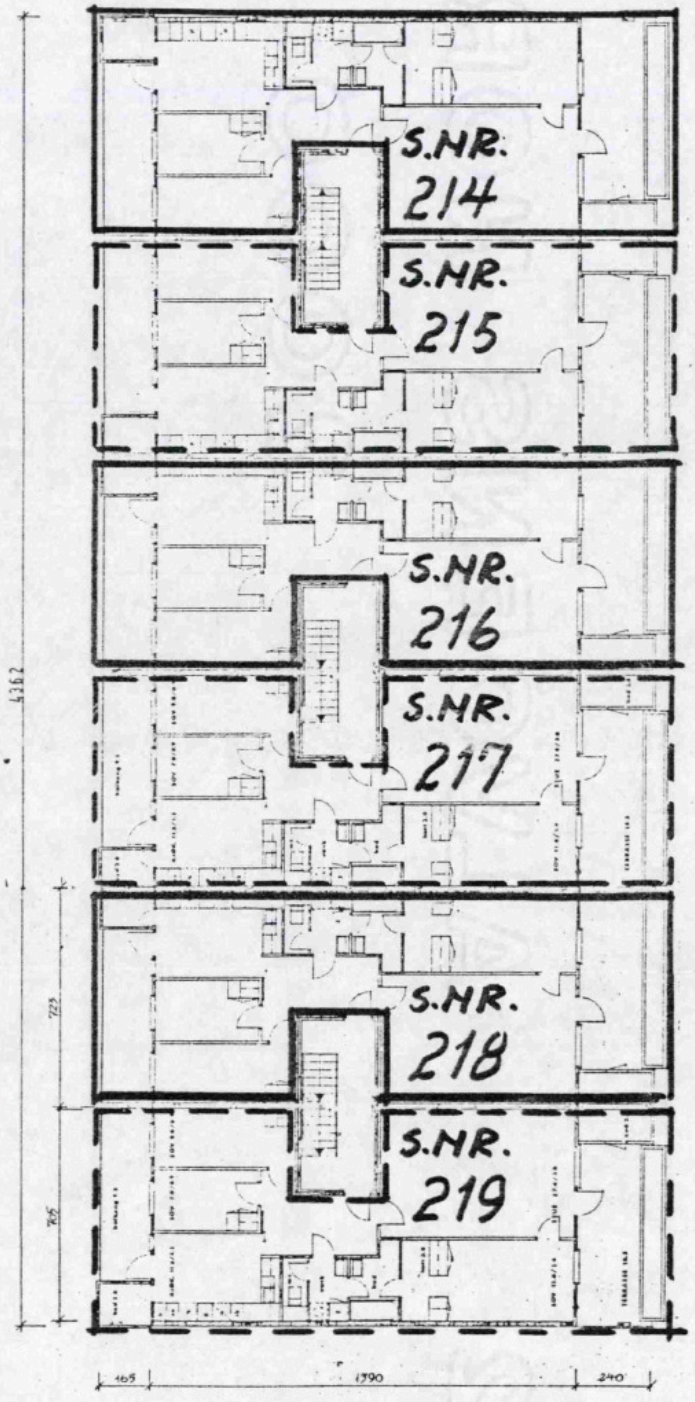
66

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-C.

3. ETASJE MED SEKSJONENE 214-219



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

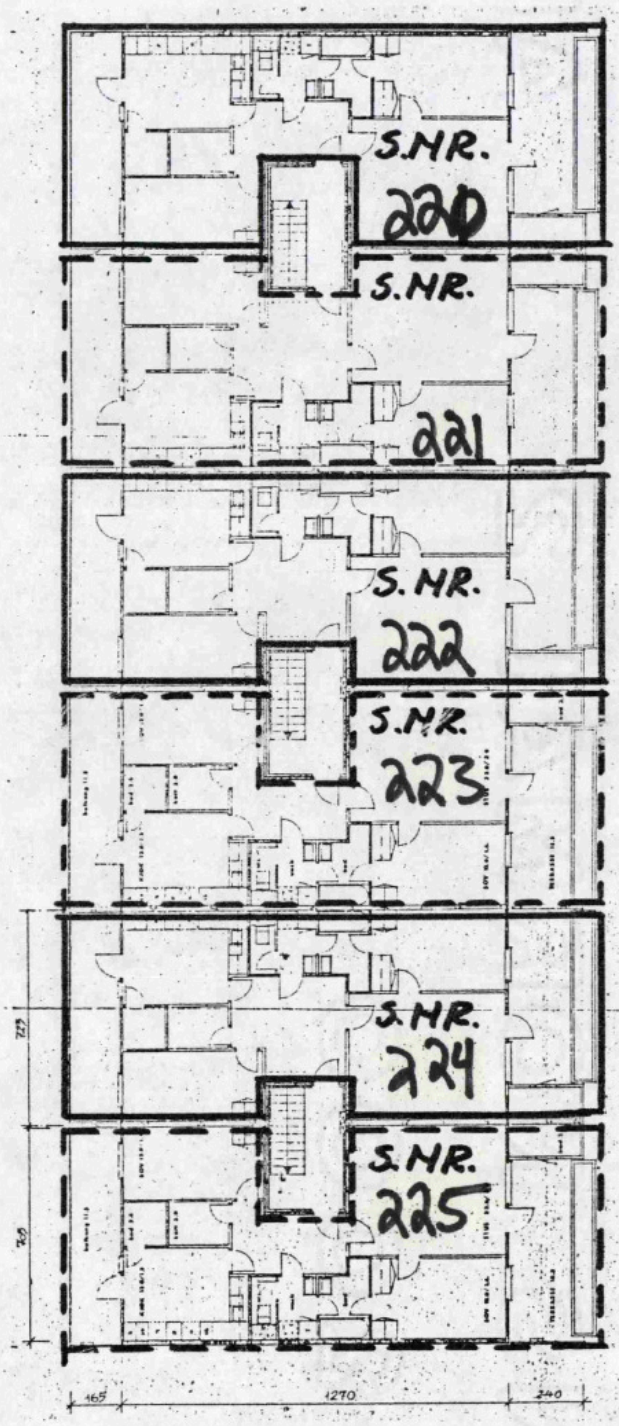
67

G.NR. 27, B.NR. 2237

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 80 A-E

4. ETASJE MED SEKSJONENE 220-225



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

DAGBOKFØRT

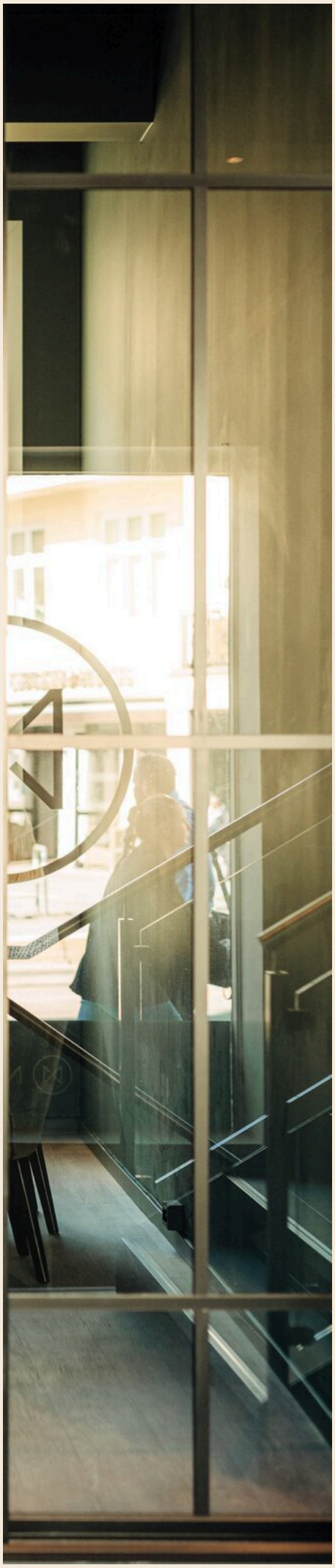
31.MAI 85 030681

BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 22-0209/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenkollveien 72D 0784 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2237, snr 52 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575